

# Administración de FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 132 • Octubre 2011



Entrevista

**José Antonio  
Granero Ramírez**

Décano del COAM

Hoy...

La **relación administrador  
de fincas-comunidad,  
a debate**



limpieza en comunidades



conserjería de mantenimiento móvil



conserjería y vigilancia en garajes



reparaciones



mantenimiento de piscinas - socorristas



www.comunalia.es

info@comunalia.es  
tel. 902 411 900

la PRECISIÓN  
y la EFICACIA  
del TRABAJO  
en EQUIPO

conserjería en comunidades

jardinería en comunidades

suministros

sistemas de seguridad C.C.T.V.

...EDIFICIOS QUE FUNCIONAN  
CON PRECISIÓN



Editorial

## Morosidad: entre bancos y promotoras anda el juego

La morosidad se ha convertido en un mal endémico al que hay que tratar de cortar las alas. Vecinos morosos han existido desde siempre, en eso estamos de acuerdo, pero con la crisis económica ha aparecido un nuevo tipo de propietarios morosos, el formado por empresas inversionistas, entidades financieras y promotoras inmobiliarias.

El caso más frecuente es el de la promotora inmobiliaria que no puede afrontar el pago de las cuotas correspondientes a las decenas de pisos que tiene sin vender en el edificio. Y son los propietarios del 5 A, del Ático B y del Bajo C quienes tienen que hacerse cargo de la totalidad de los gastos de comunidad para que no queden paralizados los servicios comunitarios más básicos. De la noche a la mañana la promotora entra en concurso de acreedores, y los vecinos no pueden sino aventurarse lo peor: no recuperar la cantidad adeudada.

Sin embargo, la comunidad de propietarios, como acreedora que es de la empresa promotora, puede acceder a ver satisfechas sus deudas (las cuotas de comunidad devengadas con anterioridad y posterioridad a la declaración de concurso) fundamentalmente a través del procedimiento concursal, pero también llegando a acuerdos con el administrador del concurso. Su parte negativa, que también existe, es que la comunidad no está privilegiada en el orden de prelación de acreedores, como puedan ser la Seguridad Social o los trabajadores por cuenta ajena y, por lo tanto, puede no ver satisfechas al 100% sus demandas económicas.

También los bancos y cajas de ahorros se han convertido en propietarios morosos al quedarse un stock importante de viviendas embargadas bien a personas físicas o a las propias promotoras. Y es que cuando una entidad bancaria se hace cargo de un piso por embargo debe asumir, como propietario que es al efecto de la Ley de Propiedad Horizontal, las mismas obligaciones impuestas al resto de propietarios, entre las que se encuentra, "contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización".

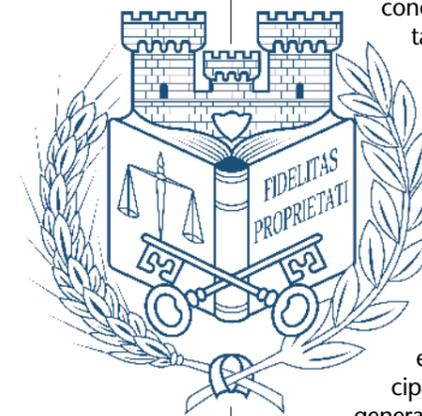
Ahora bien, la entidad no pagará nada hasta que tenga en su poder el Auto de Adjudicación dictado por el Juzgado, que es posterior a la subasta, cuya notificación puede tardar varios meses. A partir de entonces será cuando se hará cargo de las cuotas comunitarias futuras en caso de no vender el inmueble y las derivadas de la afectación real del art. 9 de la LPH.

En caso de que el banco o caja no pague, cosa poco probable, la comunidad podrá adoptar el acuerdo por mayoría simple de iniciar un procedimiento monitorio para reclamar la deuda comunitaria cuando su importe no sea superior a los 250.000 euros. Podrá acudir a este procedimiento a partir de la fecha en que se fije el Acto de Adjudicación acreditándose la acción mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de comunidades de propietarios durante el año de adquisición y la anualidad inmediatamente anterior.

No obstante, son pocos los instrumentos que garantizan el cobro inmediato, pues como todos sabemos los trámites judiciales son lentos.

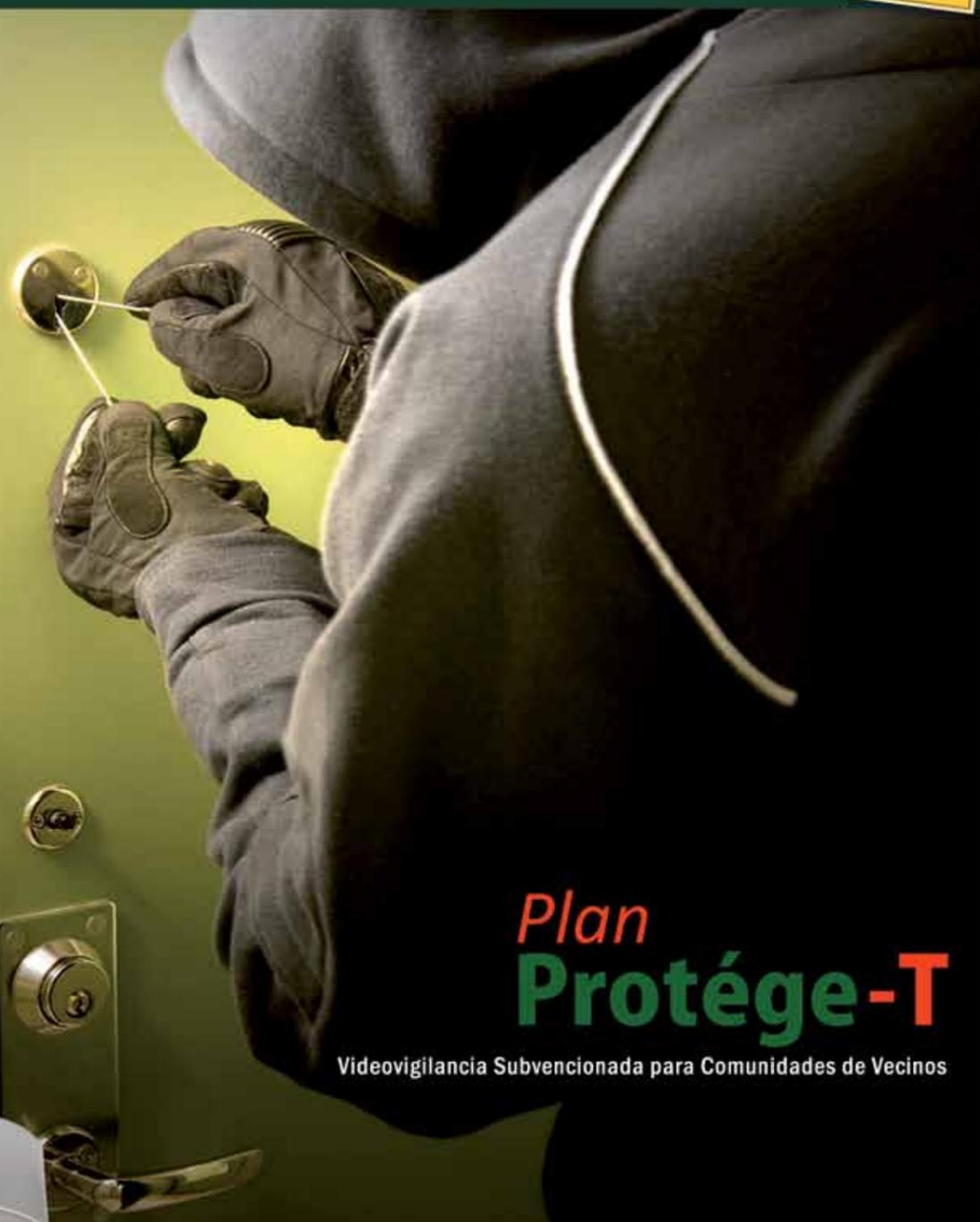
Un estudio reciente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid afirma que el 12% de la morosidad existente en las comunidades corresponde a promotoras inmobiliarias y entidades financieras.

La preocupación por el aumento de morosidad ha llevado a la creación del Programa de Lucha contra la Morosidad (PLCM), un instrumento de uso exclusivo para los administradores de fincas inscritos en el Colegio de Madrid, que puede dotar a las comunidades de propietarios de las mejores herramientas para evitar y solucionar el problema de los impagos.



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

### 6-9 Nuestro Colegio

- Acuerdo de colaboración con el Programa de Lucha contra la Morosidad
- Acto de Clausura del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas
- El Blog de la Profesión
- Convenio con Solred
- VI Torneo de Golf
- IV Cata Lírica

### 10 El Consejo General

- XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores

### 12 Propiedad Horizontal/Arrendamientos Urbanos

### 15-16 Noticario

### 18 La Red

### 20-22 Entrevista

- José Antonio Granero Ramírez, decano del COAM

### 25 Nos interesa...

- Auditoría energética: Contadores de calefacción

### 26-28 Hoy...

- La relación administrador de fincas-comunidad, a debate

### 30-31 Secretaría Técnica

- Subsanación de errores en la confección del acta

### 32-37 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Carlos Olivé
- Andrés González Torres

### 38-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Alfredo Cornejo
- Jesús Benítez Llorente
- Jesús Flores Rodríguez

### 49-50 Tiempo Libre

- Teatro
- Libros

Foto de portada: Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares. Acto de Clausura del Estudio de Grado en Administración de Fincas

**Administración de FINCAS**



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Octubre 2011 • Nº 132

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

Síguenos en @CAFMadrid

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.



## Acuerdo de colaboración con el Programa de Lucha contra la Morosidad

**El Colegio** Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha firmado un convenio de colaboración con el Programa de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios (PLCM), una iniciativa creada por empresas y aseguradoras líderes en el sector (**Acción Legal, Logalty, Arbitralia, El Derecho Editores, Mapfre y Arag**) que busca prevenir y reducir el incremento de morosidad.

El pasado 14 de septiembre, Acción Legal Asesoría Jurídica y el Colegio Profesional de Administradores de Fincas presentaron a los medios de comunicación el PLCM en la sede de la editorial El Derecho. Durante el desayuno-coloquio ofrecido a la prensa, ambas entidades dieron a conocer el primer informe estadístico *Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios*, en el que se muestra cómo la morosidad ha aumentado un 46% en los dos últimos años. El informe se articula tomando como referencia los datos facilitados por 150 administradores de fincas adheridos al Programa, que en conjunto administran 3.000 comunidades de propietarios en la Comunidad de Madrid. El presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, no dudó en mostrar su preocupación "ante el desarrollo de la

morosidad en el núcleo de las comunidades de propietarios".

### Grupos de morosos

En la presentación del informe, Muñoz resumió los datos más relevantes, como la clasificación de los distintos grupos de morosos. "Por un lado, existe un 40% de propietarios morosos que obedecen a una causa selectiva, es decir, escogen la prioridad y orden de las facturas a pagar, retrasando la



José Juan Muñoz y Miguel Ángel Muñoz, durante el desayuno-coloquio ofrecido a los medios. Foto: JB.

cuota de la comunidad". Otro de los grupos es el denominado "morosos profesionales", que representan un 22% y se caracterizan por el retraso de pago habitual y sistemático aduciendo diversas causas sin fundamento legal, sino a modo de pretexto, y donde la problemática del cobro de cuotas se prolonga en el tiempo. El tercer grupo está formado por los denominados insolventes reales y cuyo porcentaje,

según el Programa de Lucha contra la Morosidad, alcanza el 26%, caracterizándose por la ausencia real de recursos reales para poder pagar la comunidad.

El 12% restante constituye un grupo heterogéneo, entre los que se encuentran entidades financieras y promotores inmobiliarios, cuya causa de impago de las cuotas de las viviendas que se han quedado en adjudicación o sin vender viene determinada, en la mayoría de los casos, por una situación privilegiada o de preeminencia con respecto a la comunidad de propietarios.

### Uso exclusivo

El PLCM, de uso exclusivo para administradores de fincas inscritos en el Colegio de Madrid, permite a las comunidades dotarse de un sistema de prevención que defenderá sus intereses y posibilitará el cobro de sus cuotas, con las máximas garantías legales y el respaldo de profesionales. Los servicios que integra esta iniciativa no tendrán coste alguno para las comunidades de propietarios, dado que el Programa asume los gastos de asistencia legal y procurador de todos los procesos judiciales y sus respectivas instancias.

El Programa dispone de una web: [www.programacontralamorosidad.com](http://www.programacontralamorosidad.com).

## El PLCM en los medios...

**Cinco Días** • 15/09/11 • El diario económico saca la noticia en portada, aportando que sólo en la Comunidad de Madrid la deuda total pendiente supera los 357 millones de euros.

**El Economista** • 15/09/11 • Con el titular "Las comunidades de vecinos reclamarán sin coste a los morosos", el periódico económico subraya uno de los grandes atractivos de este Programa.

**El Mundo/Su Vivienda** • 16/09/11 • El suplemento inmobiliario del diario nacional recoge que un 22% de las comunidades de propietarios madrileñas tiene vecinos morosos.

**El País/Propiedades** • 18/09/11 • El salmón inmobiliario de este diario recoge la situación de preeminencia de bancos, cajas y entidades inversionistas, que representan casi el 13% de los morosos.

**El Confidencial** • 15/09/11 • "Ni el del tercero, ni el del cuarto, tu vecino moroso es el banco" encabeza la información elaborada por este conocido periódico digital, que muestra cómo es el proceso de reclamación de la deuda.

**Antena 3 Noticias** • 16/09/11 • Esta cadena privada emitió en sus dos ediciones de prime time las ventajas de este Programa, así como los diversos grupos de morosos que distingue el mismo.

**Telemadrid/El Círculo** • 27/09/11 • El programa de actualidad informativa de la cadena autonómica entrevistó a Adolfo Calvo-Parra, secretario técnico del Colegio, para hablar sobre el creciente aumento de morosidad en las comunidades, que se cifra en más de 46% desde 2009.

## Acto de Clausura del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas

**El Paraninfo** de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el pasado 7 de julio el Acto de Clausura del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas Curso 2010/2011. Un emotivo acto presidido por **Juan Ramón Velasco**, vicerrector de Postgrado y Educación Permanente de la universidad alcalaína, **Alfonso M. García-Moncó**, decano de la Facultad de Derecho, y **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y del Colegio de Madrid.



Miguel Ángel Muñoz, en la izquierda de la imagen, junto a los representantes de la UAH.

### Curso 2010/2011

formándose cuando sus trabajos se lo permitan pues la Universidad de Alcalá de Henares siempre tendrá las puertas abiertas.

### La necesaria actualización de las mayorías

Tras la presentación por parte de Tomás García, tomó la palabra **Fernando Rodríguez**, Oficial Mayor de Notaría y conferenciante invitado a este solemne acto. Con la ponencia "*La necesaria actualización de las mayorías exigidas para la toma de acuerdos en la Junta de Propietarios y otras cuestiones problemáticas en la administración de las comunidades de propietarios*", el también abogado quiso "desmenuzar" en todas sus partes el art. 17 de la LPH para así tratar un tema "candente y nuclear de la propiedad horizontal como es el de las mayorías necesarias para validar los acuerdos comunitarios, que recoge dicho precepto, y que ha sido objeto de varias modificaciones y presenta un auténtico 'parcheado'".

**Tomás García**, director del Estudio Propio abrió el acto de entrega de diplomas de esta segunda Promoción que se ha caracterizado, un año más, por la generosa política de becas: "En total, 16 becas que cubren el importe total del curso y 2 medias becas a los mejores expedientes de los tres cursos", afirmó García.

Al Acto de Clausura también acudió **Pilar Morgado**, coordinadora general del Estudio, que destacó el esfuerzo de los graduados por completar un Curso de una formación tan compleja como es el Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas.

También el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, quiso dedicar unas palabras de reconocimiento y ánimo a los alumnos graduados, por su encomiable trabajo en una "profesión dura como pocas", que exige, por su carácter multidisciplinar, una constante actualización de los conocimientos adquiridos. En este sentido, **Alfonso M. García-Moncó**, decano de la Facultad de Derecho, manifestó su deseo de que los alumnos sigan

El espíritu que rezuma la ley, "excesivamente enfarragosa", es conseguir el mayor equilibrio posible entre el gobierno de la mayoría y el respeto por las minorías. Y es que "se ha pa-

sado de un sistema donde primaban las mayorías, salvo aspectos fundamentales (modificación del título constitutivo o estatutos, donde se exige la unanimidad) a otro de mayorías intermedias en atención a la materia sobre lo que se vote y acuerde", aseveró Rodríguez.

En lo que respecta al acuerdo por unanimidad, afirmó "que es muy difícil de alcanzar". ¿Cuántas leyes se aprueban por unanimidad? "Me aventuro a decir que ni aun para subirse el sueldo los parlamentarios se pondrían de acuerdo al 100%", bromeó el ponente.

Teniendo en cuenta la realidad social actual, Rodríguez opinó que "es época no de construir más, sino de mirar atrás, rehabilitar, reformar y reasentar muchos edificios que se han hecho muy deprisa y adaptarlos a los nuevos tiempos". Y para llevar a buen fin la adopción de acuerdos que posibiliten las reformas la labor del administrador de fincas es fundamental, pues "debe de ser canalizador de la problemática comunitaria y catalizador de los conflictos de los 'indignados', que siempre los hay en las comunidades. Evitar la tiranía de aquellos vecinos sabedores de que su única oposición frustra un acuerdo querido por el resto".

A continuación, y tras las palabras de agradecimiento de Tomás García, Padrino de la Promoción 2008/2011 por elección de los propios alumnos, salió en representación de sus 23 compañeros **Manuel Martínez**, quien con unas emotivas palabras reconoció la labor académica de todos y cada uno de los profesores del Curso de Grado en Administración de Fincas.

El Acto de Clausura finalizó con la entrega de diplomas e imposición de becas a los alumnos que terminan sus Estudios y la concesión de credenciales a los graduados adjudicatarios de becas por rendimiento académico. Para el primer año del Curso Académico se han matriculado 59 alumnos.



Los alumnos graduados junto con profesores y el presidente del Colegio de Administradores de Fincas.

## La solidaridad vecinal en la supresión de barreras arquitectónicas

Por Juanjo Bueno y Patricia Briones

**globaliza.com** La supresión de barreras arquitectónicas siempre ha sido un tema controvertido en las comunidades de propietarios, más aún cuando la realización de las obras supone un importante desembolso de dinero.

A nuestro consultorio ha llegado esta interesante cuestión: "Vivo en un edificio en el que viven varias personas mayores.



En la última junta de propietarios se decidió, a petición de uno de estos vecinos, poner una rampa de acceso a la finca. Una propietaria se niega a contribuir al coste, alegando que entonces ella también quiere cambiar la decoración del portal—cuando no es necesaria—. Mi duda es: ¿adoptado el acuerdo, el propietario se puede oponer al pago de las obras?", nos pregunta Ángel.

Ciertamente, desde el 3 de septiembre de este año la Ley de Propiedad Horizontal ha sufrido una modificación en lo relativo a las obras de supresión de barreras arquitectónicas.

Hasta ahora, la comunidad de propietarios estaba obligada a realizar este tipo de obras cuando en el edificio vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años y cuando el importe de las obras no superase las tres mensualidades de gastos comunes...

Leer más: <http://bit.ly/mX994S>

## La "Biblia" de las comunidades de vecinos

Por Juanjo Bueno

**pisos.com** ¿Quién no ha oído hablar alguna vez del Libro del Edificio? O mejor dicho, ¿alguien sabe para qué sirve? Considerado por muchos el "libro de petete" de las comunidades de propietarios, es más bien su "Biblia", por cuanto tiene de manual de ayuda y prevención... eso sí, en este caso de contenido técnico y de servicio al mantenimiento del inmueble.

Si pocos compradores de viviendas se fijan en las características y memoria de calidades del inmueble al que van a destinar sus ahorros... qué podemos esperar si hablamos de sistemas técnicos tan complejos como el cableado eléctrico, los circuitos de agua fría, caliente, los desagües, la calefacción, amén de otras instalaciones comunes a todos los vecinos, como el ascensor, el portero automático o las antenas.

El Libro del Edificio surgió para dar respuesta a la falta de información existente sobre el estado de los edificios y, fundamentalmente, para asegurar su adecuada construcción y conservación.



Contiene datos relevantes: desde las reparaciones de la cubierta del edificio y de la fachada que se han acometido hasta el estado del cuadro de mandos de la instalación eléctrica. Una garantía que, sin duda, aporta valor a la vivienda y que facilita al propietario saber a quién tiene que pedir cuentas a la hora de reclamar una deficiencia durante el periodo de garantía del edificio...

Leer más: <http://bit.ly/mPmb9z>

## Acuerdo de colaboración con SOLRED

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha suscrito un convenio con **SOLRED (empresa del grupo Repsol)**, compañía líder en la gestión de los medios de pago en estaciones de servicio.

En virtud de este acuerdo, firmado el pasado 3 de junio, SOLRED ofrece a los administradores de fincas colegiados **descuentos en la compra de carburantes** a través de la tarjeta SOLRED.

### Condiciones preferentes

La tarjeta SOLRED, totalmente gratuita, es válida para el pago de carburantes, lubricantes, tienda en



estaciones de servicio Repsol, Campsa y Petronor, y peajes, con un descuento de hasta **3 cts. €/litro** de diesel en más de 2.200 EE.S preferentes y en el resto de EE.S el administrador que se adhiera al Convenio recibirá un descuento fijo en carburantes de 1,80 cts. €/litro. Existen más de 3.900 estaciones de servicio en España, Andorra y Portugal.

La empresa del grupo Repsol también pone a disposición del cliente el servicio on line **Solred Directo**, a través del cual el cliente puede solicitar altas de tarjetas, bloquearlas, descargar la factura en otros formatos e incluso solicitar la facturación digital.

## VI Torneo de Golf

El pasado 20 de junio, el Club Campo de Golf de Layos (Toledo) acogió un año más el VI Torneo de Golf, resultando un éxito de participación y de organización. Con más de 86 inscritos, entre jugadores e invitados, el torneo contó con el

patrocinio de CALORDOM Calorífica Doméstica, PREVENT Security Systems, JOSE SILVA Correduría de Seguros, EDIFIT Eficiencia Energética, PROFINAL Control de Plagas Urbanas, 3Eite Estudio de Arquitectura, AIDE Soluciones, ALC Alcantarillado Técnico, Grupo CAVANEDO, INTER POOLS PISCINAS y Grupo BURSAN y la colaboración de Bodegas Príncipe de Viana, Xantiamen y Almenibor.

Tras un desayuno ofrecido a los participantes e invitados, los jugadores más experimentados comenzaron el Torneo, sorteando con mejor o peor fortuna los diferentes hoyos del recorrido. Mientras, más de 20 principiantes disfrutaron de su bautismo de golf practicando clases de aprendizaje.

### Premio Especial "Bola más cercana"

Una carpa instalada en el Hoyo 1, hizo que los jugadores, invitados y patrocinadores, pudieran ver el desarrollo de los partidos, al tiempo que degustaban una variedad gastronómica ofrecida por la organización y disfrutaban de las divertidas

### Clasificación

1º Clasificado 1ª Categoría:  
**JUAN LUIS FERNÁNDEZ**

2º Clasificado 1ª Categoría:  
**JOSE M.SILVARREY**

1º Clasificado 2ª Categoría:  
**GUSTAVO ZOZAYA**

2º Clasificado 2ª Categoría:  
**MIGUEL ÁNGEL TAMAYO**

Mejor approach:

**ENRIQUE ZOZOYA**

Mejor driver más largo:

**RICARDO RIBALTA**

Mejor Scratch:

**ADRIÁN GÓMEZ GOÑI**

Premio bola más cercana Grupo Cavanedo: **ALEXIS MOÑINO**

Premio bola más cercana especial Prevent: **MANUELA J. MARTÍNEZ**



El 27 de mayo el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró la IV Cata Lirica, el vino y la ópera, evento patrocinado por **ALC Alcantarillado Técnico S.L., SERYMA S.L. Servicios Integrales Mantenimiento de Fincas y Control de Plagas**, **JOSE SILVA Correduría de Seguros** y la colaboración de **Bodegas y Viñedos Alvar**. Una cita ineludible que disfrutaron más de 85 personas entre administradores e invitados.

El evento tuvo lugar en el Palacete Restaurante La Favorita, en cuyos jardines se ofreció un cóctel y donde

## IV Cata Lirica

los patrocinadores pudieron saludar y dar la bienvenida a todos los invitados.

Durante la comida se degustaron los vinos Mileto Blanco Viura, Mileto Selección y Livius Tempranillo 2006, mientras el Grupo Operístico de Navarra, con su baritono, soprano y tenor al frente, interpretaban obras de Donizetti, Mozart y Verdi. Los asistentes levantaban sus copas y cantaban al son de la música.

### Sorteo de regalos

A la finalización de la presentación operística, se ofreció una degustación de los Licores Xantiamén, cortesía de Osborne, para pasar al tradicional sorteo de regalos. Entre los regalos cabe destacar una cata de vinos en la Bodegas Alvar, impartido por el sumiller, dos circuitos de Spa y dos



La comida estuvo amenizada por el Grupo Operístico de Navarra.



Foto de familia de los ganadores. Foto: JMPL

y originales caricaturas realizadas a los jugadores por el ilustrador Daniel Abella.

Un premio especial a la "Bola más cercana", en el Hoyo 8, uno de los más complicados del campo con 196 m. hizo que la administradora Manuela J. Martínez Torres se llevara un fantástico **Televisor de "32"**, cortesía de Prevent, gracias a un certero disparo que permitió situar la bola a 9,50 m. de la bandera.

La popular comida y entrega de los premios fueron el broche perfecto de una agradable y grata jornada. Una vez entregados los trofeos a los ganadores, la Comisión de Relaciones entre Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid hizo entrega a las empresas patrocinadores de un trofeo conmemorativo del torneo como agradecimiento.



## El Consejo General

**Durante** los días 3 y 4 de junio, La Granja de San Ildefonso (Segovia) acogió el XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores, organizado por el Colegio de Segovia y patrocinado por el Consejo General. La asistencia de 570 profesionales superó las expectativas previstas de un Encuentro que, bajo el lema "Profesional liberal=>Empresario", elevó la Administración de Fincas al reconocimiento y prestigio social que se merece.

La inauguración del XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores corrió a cargo del alcalde de La Granja de San Ildefonso, **José Luis Vázquez**, quien estuvo acompañado por el presidente de la Audiencia Provincial de Segovia, **Andrés Palomo**, el presidente del Consejo General, **Miguel Ángel Muñoz**, el presidente del Consejo de Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de Castilla y León, **Salvador Díez**, y el presidente del Colegio de Segovia, **José Antonio Fresnillo**.

El Encuentro comenzó con la Ponencia "Comunica y crece sólido. Siete principios de la comunicación de tu empresa", impartida por **Carmen Muñoz**, en esos momentos directora ejecutiva de Rosa Gómez-Acebo, quien puso de manifiesto la necesidad de que el administrador de fincas cree su propia Marca Profesional, que le distinga del resto de los profesionales.

"Cómo conseguir clientes rentables en la administración de fincas: El Marketing del siglo XXI", es el título de la ponencia impartida por **Benjamín del Alcázar**, profesor titular de Comercialización e Investigación de Mercados Universidad de Málaga, para quién el Marketing ha de entenderse como una forma diferente de gestionar los despachos basa-



Los jóvenes administradores homenajearon a Jaime Blanco y Manuel Roberto.



Tras el acto de apertura, Miguel A. Muñoz y José. A. Fresnillo, junto a Andrés Palomo, presidente de la Audiencia Provincial de Segovia y Salvador Díez, presidente del Consejo de Colegios de Administradores de Castilla y León. Fotos: CGCAFE.

## XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores

da en el conocimiento y la gestión del mercado, la relación con los clientes, la diferenciación y una aptitud positiva hacia el cambio. El ponente estableció una serie de acciones de marketing que debe emprender, para posicionarse, el administrador de fincas.

### Modelo de negocio y relación contractual

Por su parte, **Joan Lluís Saperas**, consultor de Estrategias y Operaciones, analizó el control económico de gestión para la administración de fincas, la política de honorarios, el volumen y/o especialización y el modelo de negocio del administrador de fincas, en su ponencia "Análisis del modelo de negocio de la administración de fincas a través del Control Económico de Gestión". Al respecto, **Saperas** explicó que existen dos modelos de negocio: servicios baratos o servicios de alto valor añadido, siendo, en su opinión, el segundo modelo el más apto para el profesional de la administración de fincas, ya que a través de él se puede llegar a una especialización profesional que será la mejor carta de presentación ante sus futuros clientes.

A continuación y bajo el título "Impuesto sobre el Valor Añadido: tratamiento de las operaciones inmobiliarias", **Jordi Bertán**, asesor de García Hoffmann Asesores, tomó el turno de palabra haciendo referencia, en primer lugar, al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales para finalizar con la aplicación del IVA en sus aspectos más generales.

**Jesús Flores**, profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos, intervino con la ponencia "El Contrato de Administración de Fincas: aspectos jurídico-prácticos", en el transcurso de

la cual analizó las características fundamentales del contrato de mandato "subgeneris", como calificó la relación contractual que se establece entre un administrador y la comunidad de propietarios. Flores hizo mención especial a la necesidad de que el administrador de fincas colegiado informe, anticipadamente, a la comunidad de propietarios de las condiciones básicas de la prestación contractual, ya que, para el ponente, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, contiene algunas importantes disposiciones de aplicación directa que inciden en la relación contractual.

### Homenaje a Jaime Blanco y Manuel Roberto

Con la ponencia "Protocolo de obligaciones de los comuneros en las comunidades de vecinos", llegó la esperada participación de **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. En su opinión, "la sociedad debe conocer quién es el administrador de fincas colegiado y quién no lo es. Debe conocer las ventajas del primero y los riesgos del segundo. Para ello, el administrador colegiado ha de tomar conciencia como grupo profesional con poder en la sociedad, y autoexigirse una mejora constante en formación y preparación. Así se logra la diferencia".

Finalizado el programa técnico profesional, se procedió a la clausura del XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores por parte de **Miguel Ángel Muñoz**, **Vicente Magro** y **José Antonio Fresnillo**, no sin antes realizar un merecido homenaje a **Jaime Blanco** y **Manuel Roberto**, presidentes de Honor del Consejo General.

# 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

## Sentencias

**Las exenciones genéricas de gastos a los locales contenidas en los Estatutos por el no uso de servicios comprenden tanto a los gastos ordinarios como a los extraordinarios**

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

TS, Sala Primera, de lo Civil, 427/2011, de 7 de junio  
Recurso 2117/2007. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos  
SP/SENT/636555

“... Se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

Como consecuencia de lo anterior, el depósito de 900 euros efectuado por el actor que pretendía deducirse de la cantidad que finalmente le correspondiese abonar por los gastos de sustitución del ascensor deberá serle reintegrado al declararse que no tiene obligación de contribuir a los mismos, sin que se devenguen intereses dadas las dudas que suscitaba el presente caso...”

**Al comunero que litiga contra la comunidad no pueden imponérsele los gastos judiciales que debe afrontar la comunidad en base a su cuota de participación**

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

TS, Sala Primera, de lo Civil, 475/2011, de 24 de junio  
Recurso 1959/2007 • Ponente: José Antonio Seijas Quintana  
SP/SENT/636473

“... Es de toda lógica concluir que sí la Comunidad de Propietarios no actúa de consuno sino que rota la armonía surge la contienda judicial enfrentándose aquella y uno de sus componentes, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no merecen la calificación de “gastos generales” con relación al segundo, por lo mismo que han sido causados en conflicto seguido entre el disidente y los propietarios restantes, y en consecuencia sí el enfrentado al grupo ha de soportar el pago de las expensas propias, no podrá imponérsele contribución en el de las correspondientes a la otra parte aplicando la cuota de participación, pues de mantener distinto criterio podría llegarse al injusto resultado de que el titular agraviado por un acuerdo de la Comunidad, que se vio en la precisión de combatir judicialmente para restablecer el orden conculcado, tendría que soportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de Propietarios vencida, a lo que cabe añadir que no obstante las notas de carácter asociativo o comunitario que presenta la propiedad horizontal, no constituye una verdadera comunidad, sino unión de propiedades singulares cuya sustantividad y relevancia permanecen, y

por lo tanto la representación que ostenta el Presidente de todos y cada uno de los titulares de los pisos se entenderá que desaparece por lo que respecta al propietario contra el que se litiga, disipando así la paradoja de un “autoproceso” parcial, ello además de que no se trata propiamente de gastos comunes ocasionados por el ordinario desarrollo de la situación de propiedad horizontal, sino de extraordinarios desembolsos impuestos por un conflicto que lleva ya aparejado para el disidente el pago, por su condición de parte, de las expensas correspondientes». ...”

## Consultas

**Reclamación judicial a Entidad bancaria que se ha adjudicado un piso**

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

SP/CONS/79344

Sea cual fuere la manera de adquisición de un piso o local (incluida la adjudicación judicial), el nuevo propietario tiene la obligación de pagar el año actual de la compra y el anterior, conforme dispone el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por lo tanto, a esta cantidad estará obligado el banco, por lo que la negativa de la entidad bancaria es contraria a derecho. Ante ello, la comunidad no tiene otro camino que la acción judicial, bien a través del juicio monitorio contemplado en el art. 21 de la misma LPH o, directamente ya, por el juicio que corresponda según la cuantía, aunque ninguno de ellos garantiza el cobro inmediato, pues los trámites judiciales son siempre lentos.

**Subsanación de un posible error de votación en la redacción del acta**

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

SP/CONS/79360

Si se trata de un acuerdo tomado en la Junta de 8 de abril de 2010, habiéndose celebrado posteriormente dos Juntas más, el 22 de junio de 2010 y 14 de abril de 2011, no cabe que después (el 12 de mayo de 2011) un propietario pretenda que se modifique la redacción de las votaciones de la primera de las Juntas citadas, toda vez que el art. 19.3 de la Ley de Propiedad Horizontal marca como límite la reunión siguiente, siempre que antes se haya remitido el acta a los propietarios, como se supone que aquí ha ocurrido.

Es decir, si el acta de la Junta de 8 de abril de 2010 contenía un error, el propietario afectado debió exigir la rectificación o la subsanación antes de la siguiente Junta, el 22 de junio de 2010, y, en el supuesto de que el acta se recibiera después, con anterioridad a la de 14 de abril de 2011.

En consecuencia, debe comunicarse a dicho propietario que su reclamación se ha hecho pasados los plazos y las fechas que fija el precepto antes citado.

# 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  
www.gtgservicios.es

Invierta en agua...



Invierta en vida.

No reemplace su instalación de tuberías...renuévela.

Sin obras y en tres pasos: 1. Secado por aire de las tuberías. 2 Limpieza con aire y Corindón. 3. Aplicación de capa de Epoxi.

El caudal y la calidad del agua de su vivienda mejorará notablemente, ya que utilizamos su tubería antigua como molde para hacer una nueva en su interior, sin apenas disminuir la sección, y protegiéndola de por vida de la oxidación, la corrosión y las filtraciones de plomo. Y todo con una garantía de 20 años y una durabilidad de entre 40 a 60 años.



fontanería sin obras

Tel. 902 233 500

www.fontaneriasinobras.es

Limpios, rápidos y silenciosos.

## La Comunidad de Madrid facilitará el pago de la renta a inquilinos del IVIMA

La consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, **Ana Isabel Mariño**, compareció el pasado 19 de septiembre en la Asamblea de Madrid para exponer los ejes principales de su departamento para esta Legislatura. La mayor parte del esfuerzo irá encaminado a "movilizar los recursos presupuestarios y los instrumentos con que cuenta esta Consejería para promover iniciativas ambientales, urbanísticas y de vivienda que impulsen la actividad económica y la generación de empleo", explicó Mariño.



Ana Isabel Mariño.

Por lo que respecta a la vivienda regional, "la recuperación del sector será una de las claves para retomar, a su vez, la senda de la recuperación del mercado laboral en la Comunidad de Madrid y en toda España", aseguró

la consejera. En este sentido, el Gobierno de Esperanza Aguirre trabajará para seguir creando las condiciones idóneas que permitan el acceso a la vivienda a precios competitivos. Para la consecución de este objetivo, la consejera del ramo dijo que su departamento promoverá la creación de un seguro que sirva de garantía para que la financiación de la vivienda protegida supere el 80% de su valor de tasación, y de esta forma alentar el movimiento de crédito.

### Propiedad compartida y permuta de viviendas

La Consejería abrirá también la posibilidad del acceso a la propiedad compartida de las viviendas de protección pública entre adjudicatarios y entidades financieras. Asimismo,

Mariño anunció la puesta en marcha de un sistema para adjudicar los pisos del IVIMA disponibles del Plan Joven a través del portal web de la Comunidad y lograr una mayor rapidez en la ocupación de los pisos, así como un buscador de vivienda protegida en internet.

El controvertido problema de los desahucios es otra de las cuestiones que la Consejería no ha pasado por alto. Así, para aquellos inquilinos del IVIMA que tengan dificultades en abonar sus rentas, se les **facilitará la financiación** durante un máximo de tres años del 50% de sus pagos mensuales. Igualmente todos inquilinos tendrán la posibilidad de convertirse en propietarios. También se abrirá la posibilidad a mayores de 65 años o discapacitados de **permutar la propiedad** de su vivienda habitual por otra ajustada a sus necesidades.

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

## La "conquista" de las redes sociales: Comunidades 2.0

La "conquista" de las redes sociales es un hecho. Informaciones sobre Twitter y Facebook llenan diariamente las páginas de los periódicos, convirtiéndose en herramientas

de comunicación online que, más allá del entretenimiento, aportan conocimiento a quienes las utilizan.

La apuesta por las redes sociales en el ámbito de las comunidades

cientas a una misma comunidad. Su expansión no tardó en llegar. Y aunque también han sido muchas las iniciativas que han fracasado siguen surgiendo comunidades 2.0: mivecindad.com, ecovecinal.com, vecinos.net, todosvecinos.com.



### Red social + comunidad

Recientemente, los términos red social y comunidad de propietarios se han unido en uno solo: **RedComunidad**, un proyecto joven pero formado con profesionales con más de 12 años de experiencia en el sector, en la tecnología y en el negocio. Nace así una nueva plataforma de proveedores de servicios online para comunidades de propietarios, pero fundamentalmente para los administradores de fincas profesionales.

En [www.redcomunidad.es](http://www.redcomunidad.es) los propietarios, inquilinos o residentes de la comunidad, el presidente y demás miembros de la Junta de Gobierno, así como el administrador de fincas y las empresas de servicios que trabajan en el edificio, pueden hacer suya esta herramienta, haciéndola evolucionar y mejorar.

que participan de nuestra vida profesional y se "entrometen" en la personal, como si de un vecino se tratara. Pero su correcto uso también las convierte en importantes plataformas de

de propietarios viene de lejos. En el año 2001 nació la plataforma [Nuevosvecinos.com](http://Nuevosvecinos.com) con el fin de poner en contacto a cientos de compradores de viviendas pertene-



### Especialistas en Garajes de Comunidades de Vecinos

**INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO**

Ventilación Forzada en Garajes

Revisión Cuadro Eléctrico y de Maniobras para Ventilación Forzada en Garajes

Detección de Monóxido de Carbono (CO)

Luces de Emergencia

Detección de Incendios

Extintores

91 464 36 94

C/ Sepúlveda, 111 - 28011 - Madrid    [www.neutrocolor.com](http://www.neutrocolor.com)    [divisionseguridad@neutrocolor.com](mailto:divisionseguridad@neutrocolor.com)

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



GÓMEZ

CONTADORES DE AGUA

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

Nueva gama de Distribuidores de Calor para el control del gasto individual de calefacción.

Un grupo humano de profesionales altamente cualificados a su disposición.



## CUENTA CON NOSOTROS



OFICINAS CENTRALES: C/ LLODIO Nº1 28034 MADRID [info@gomezcontadores.com](mailto: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 976 278 724 Aragón-Navarra-La Rioja <a href="mailto:aragon@gomezcontadores.com">aragon@gomezcontadores.com</a>	<b>Bilbao:</b> Orixe, Nº 52 Larija 8 Dcha. 48015 Bilbao Tel. 944 010 314 Fax 944 010 314 Bilbao <a href="mailto:bilbao@gomezcontadores.com">bilbao@gomezcontadores.com</a>	<b>Burgos:</b> Victoria, 17 Of. 803 09004 Burgos Tel. 947 652 572 Fax 947 652 572 Burgos - Soria <a href="mailto:burgos@gomezcontadores.com">burgos@gomezcontadores.com</a>	<b>Ourense:</b> Doctor Marañón, Nº 13 32004 Ourense Tel. 988 223 274 Fax 988 223 274 Galicia <a href="mailto:galicia@gomezcontadores.com">galicia@gomezcontadores.com</a>	<b>Oviedo:</b> Alejandro Casasa, 30 33013 Oviedo - Asturias Tel. 984 201 570 Fax 984 201 570 Asturias-León <a href="mailto:asturias@gomezcontadores.com">asturias@gomezcontadores.com</a>	<b>San Sebastián:</b> Píntegui Bidea Nº12 Of. G-12 20018 San Sebastián-Gipuzkoa Tel. 983 330 093 Fax 902 095 097 País Vasco - Cantabria - Navarra <a href="mailto:sansebastian@gomezcontadores.com">sansebastian@gomezcontadores.com</a>	<b>Valladolid:</b> San Luis, 9 47004 Valladolid Tel. 983 393 096 Fax 902 095 097 Valladolid-Palencia - Zamora Salamanca-Segovia-Avila <a href="mailto:valladolid@gomezcontadores.com">valladolid@gomezcontadores.com</a>
--	--	---	---	---	--	---

## GOOGLE APPS: Google Docs

**Siguiendo** con la pauta de los últimos artículos en los que desarrollamos las prestaciones de los servicios que pone a disposición el Colegio a través de Google Apps, hoy toca Google Docs.

¿Qué es Google Docs? Es un programa basado en Web para crear, depositar, guardar y compartir documentos en línea con la posibilidad de colaborar en grupo; se pueden crear documentos con el programa de tratamiento de textos que contiene, presentaciones tipo Power Point, hojas de cálculo tipo Excel, formularios Html, etc. Todo compartido de forma universal o restringido a un grupo de personas con niveles desde solo lectura o de colaboración, donde los participantes pueden cambiar o añadir modificaciones de dichos documentos.

### Herramientas de servicios en la "nube"

La posibilidad de crear o depositar documentos, informes, presentaciones, etc. accesibles desde cualquier ordenador con conexión a internet nos posibilita el disfrutar de los llamados servicios en la "nube", que no es otra cosa que tener a nuestra disposición toda la tecnología, herramientas y servicios

### Google Docs permite compartir o restringir los documentos

de forma online sin necesitar nada más que un dispositivo que permita conectarnos a la red. Además, si este tipo de documentos ya han sido hechos de forma local, los podemos subir para que sean accesibles por uno mismo o por las personas que se definan.

Los distintos formatos que admite son: DOC, XLS, ODT, ODS, RTF, CSV, PPT, PDF, GIF, JPEG, BMP, etc. En palabras más entendidas por los no expertos digamos que admite cualquier documento creado en Word, Excel, Acces, Power Point, Word Pad, Acrobat, Open Office, cualquiera de los programas de Lotus Smartsuite y Corel... prácticamente cualquier tipo de fichero.

### Otros usos de Google Docs

Desde el departamento de informática del Colegio solemos insistir en la **necesidad de tener actualizadas las copias de seguridad** de los datos de nuestros despachos. Dejando al margen nuestras responsabilidades ante la LOPD, nuestra vida profesional está depositada en unos aparatos con unos dispositivos llamados discos duros, que no dejan de ser mecanismos electrónicos que almacenan datos y son susceptibles de estropearse o ser fruto de una desgracia peor como es el robo o incendio y todas medidas de salvaguardarlos son pocas para que tengamos garantizada la continuidad de servicios a nuestros clientes. Además no vale solo hacer la copia de seguridad de forma regular, sino que hay que tenerla fuera del despacho para evitar dichos accidentes. Por lo tanto, o implantamos un sistema (disco duro externo, copias a servidores virtuales, etc.) que garanticen la salvaguarda de los datos o podemos

utilizar Google Docs como disco virtual para guardar al menos parte de los datos de nuestros despachos. El sistema admite subir ficheros comprimidos por lo que ocuparemos menos espacio.

### Límites de capacidad

La capacidad total que cada colegiado tiene con una cuenta de Google Apps son 7 GB y concretamente en **Google Docs son 1 GB de espacio**. Este espacio puede ser engañoso ya que según qué tipo de archivos cuentan en consumo de espacio o no.

A la hora de configurar el sistema, podemos decidir si los documentos a subir desde el ordenador local a Google Docs sean convertidos o no a formato llamado "Docs". Este tipo de archivo son los que crea desde cualquiera de los programas que facilita como herramientas el sistema o los convierte si así lo deseamos, al subirlos desde el ordenador local. Los ficheros que es capaz de convertir son los creados desde programas estándares como la Suite de Office u Open Office; naturalmente este tipo de documentos son perfectamente editables por cualquier usuario con cuenta en Google Apps. La gran ventaja de guardar los documentos con formato Docs es que no cuentan para restar del espacio total, permitiendo a gusto o necesidad del usuario compatibilizar ambos tipos de archivo sabiendo que solo los documentos distintos a Docs restarán espacio hasta completar el GB de capacidad total.

### Uso compartido

Una de las virtudes de las prestaciones que posee esta plataforma es la posibilidad de compartir la información depositada de forma universal o restringida a un grupo de personas definidas. Las categorías o derechos de acceso son: propietarios, editores, lectores y comentarista (solo en documentos). Existe un control de versiones pudiendo interactuar entre versiones antiguas o más modernas. Por ejemplo, si depositamos un borrador de acta y lo compartimos con el presidente de la comunidad, este podrá editarlo, modificarlo y crear nuevas versiones del documento, que el administrador podrá aceptar o no navegando entre las versiones de dicho documento.

Por último, el acceso a un documento, presentación, hoja de cálculo, etc. si se hace de forma universal cualquiera que reciba el enlace o dirección física podrá editarlo. Sin embargo, si se ha determinado alguna restricción, el destinatario necesitará una cuenta Google Apps para poder acceder a su contenido. Las cuentas de Google Apps son gratuitas y cualquier ciudadano puede registrarse y abrir una aunque no con las prestaciones que ofrece desde los servicios del Colegio.

Algunas direcciones de interés para más información: <http://docs.google.com/support> • <https://sites.google.com/a/recolnetworks.com/google-apps/herramientas/docs>



## UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES



**EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:**

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

\* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

**DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA \*\***

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

\*\* Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



**Tel.: 91 811 92 68**  
[www.vigilamossucomunidad.com](http://www.vigilamossucomunidad.com)

# ASG10

## UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES

**Sociedad de Servicios Integrales**

**NUESTROS SERVICIOS:**

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



## “Arquitectos y administradores debemos afrontar ya el reto de la rehabilitación energética”

En su toma de posesión como decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) el pasado mes de junio, José Antonio Granero Ramírez apostaba por la recuperación de la ciudad mediante la rehabilitación energética y constructiva a fin de reactivar la economía e incrementar la calidad de vida urbana. Arquitecto por la ETSAM, desde 2005 ha participado activamente en la gestión colegial, combinando esta actividad con su participación en el estudio “CGR Arquitectos”.



**José Antonio Granero Ramírez**  
Decano del COAM

— **Usted ha defendido “la refundación del COAM para reinventar el ejercicio de la profesión”. ¿Cuáles son las bases de esta refundación-reinvención?**

En el caso del COAM se trata de una doble refundación estatutaria y funcional, para responder a un nuevo marco social, económico y legal del ejercicio profesional, con una nueva propuesta en valor.

El COAM y su Fundación Arquitectura son herramientas muy potentes y solventes, con una historia y un prestigio social que las hacen fundamentales en el necesario proceso de estructuración de la sociedad civil, pero es necesario un proceso de refundación, pues ni la sociedad ni el ejercicio profesional son los de hace 25 años.

**¿Podría citar las claves de su proyecto para el COAM?**

Las instituciones deben responder a las nuevas necesidades, ser realmente útiles para el cumplimiento de sus fines de defensa de la Arquitectura en su dimensión social, y ayudar a la correcta regulación del ejercicio profesional, en términos de contratación, responsabilidad y competencias profesionales, que garantice a la sociedad el mejor servicio profesional.

Los arquitectos, en todas las formas de ejercicio, viven sus momentos más duros, es necesario recuperar su papel en la sociedad, en la construcción de la ciudad y la intervención en el territorio, con el fin de mejorar la cali-

dad de vida de los ciudadanos, desde la responsabilidad con nuestro espacio y nuestro tiempo.

El Colegio debe apoyar las iniciativas de los arquitectos, en especial en lo que tiene que ver con la apertura a nuevos campos de ejercicio profesional, como la energía y la sostenibilidad, la tecnología y la industria, la gestión inteligente de la ciudad, la reflexión sobre las nuevas formas de vida y de ocupación del territorio. Para todo ello el COAM va a poner especial foco en la relación con el resto de profesionales, empresas y administración, y que el imprescindible cruce de disciplinas que soportan la innovación y el desarrollo se sustente en la formación, la investigación y la difusión.

**¿Cuál es la importancia de la comunicación en la nueva etapa de la organización colegial?**

Nuestro proyecto se llama ABIERTO, los arquitectos hasta ahora emitíamos en codificado, solo para arquitectos abonados, y vamos a hacerlo en ABIERTO, para todo el mundo, los profesionales de otras disciplinas, el mundo de la empresa y los ciudadanos en general que viven, trabajan y se relacionan en los espacios arquitectónicos y urbanos que proyectamos.

Por ello tanto en la Junta de Gobierno como en la organización hay varios profesionales de los medios de comunicación y de la difusión en relación con las nuevas tecnologías.

Hemos diseñado un conjunto de acciones que ponen en manos de los arquitectos instrumentos de acceso libre a través de los contenidos de la página web de COAM [www.coam.es](http://www.coam.es). A partir de este momento los arquitectos pueden consultar los boletines de la OCAM con todas las convocatorias de concursos; los resúmenes de prensa relacionados con arquitectura y urbanismo y las fichas de requisitos para la práctica del ejercicio profesional en otros países.

El desarrollo de la Plataforma Digital Integral i-participa será otra herramienta extraordinaria de conocimiento del estado y demanda de la profesión, así como de comunicación directa con los colegiados.

**Usted ha afirmado “podemos y debemos poner en valor la influencia que nos brinda la generación de cultura”.**

**¿Qué medidas adoptará el COAM en este sentido?**

En nuestro proyecto, la cultura y la sostenibilidad no son compartimentos estancos, sino que tienen todas las acciones de gobierno. Estamos convencidos que la arquitectura es la gran apuesta cultural, pues todos estamos involucrados.

La arquitectura tiene un componente técnico, artístico, económico y de gestión, pero todo el mundo cuando viaja destina una parte importante de su tiempo a recorrer y disfrutar arquitecturas y espacios urbanos, que luego no es capaz de valorar y demandar en su ciudad. Es necesaria una labor de difusión y formación que nos ayude a ser exigentes en la calidad del paisaje urbano, o en las características de espacio y programa de nuestra arquitectura, en especial cuando hablamos de arquitectura moderna.

Este ha sido el eje de la Semana de la Arquitectura en Madrid, que organizamos en colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, y el patrocinio de muchas empresas e instituciones, y que después de sus ya 7 años de andadura, ha tenido un fantástico programa de actos, visitas a edificios y eventos para dar a conocer nuestro extraordinario patrimonio arquitectónico y urbano, reivindicar el valor de la marca MADRID, con iniciativas a las que en próximas convocatorias os invitamos a participar.

**Desde su punto de vista, ¿qué debe hacer una organización colegial para mejorar la imagen pública de sus asociados?**

El COAM tiene que ser una de las instituciones con mayor presencia en y para la sociedad, pues la arquitectura no es sino el escenario en el que nuestra vida y contexto se construye.

Por este motivo, uno de nuestros grandes retos es abrir nuestra disciplina y nuestras instituciones a todos los ciudadanos, a su participación y a la colaboración con todos los profesionales y agentes que intervienen en el proceso de proyecto, construcción y gestión de la ciudad, del patrimonio construido y del espacio público, que los arquitectos sean percibidos como profesionales comprometidos y competentes, capaces de acometer y resolver

procesos complejos, o los que pareciendo sencillos son esenciales en la mejora de nuestra calidad de vida.

Hemos definido tres plataformas de acción hacia la sociedad, la de ciudad y bienestar, como marco social, en que se incluyen desde la vivienda al paisaje urbano, y la calidad del aire; la de energía y tecnología, como marco funcional enfocado a la sostenibilidad, la eficiencia energética y la gestión inteligente; y por último, la de pensamiento y difusión como marco cultural.

**¿Qué ganará el COAM con el traslado a la nueva sede?**

El COAM se trasladará en noviembre a un magnífico edificio, las antiguas Escuelas Pías de la calle Hortaleza. Se trata de una operación urbana en la que el COAM ha construido un gran espacio de equipamientos municipales, un jardín interior, y donde se implantarán dos instituciones junto al Colegio de Arquitectos y la Fundación Arquitectura.

Será la gran oportunidad de concentrar todo lo que se refiere al mundo de la arquitectura y la ciudad, para los profesionales tanto arquitectos como de otras disciplinas interrelacionadas. La casa de los arquitectos como lugar de encuentro para ciudadanos y visitantes, así como de proyección de nuestra actividad y de la propia marca Madrid.

**El Ayuntamiento quiere transformar Madrid en la “tercera metrópoli europea” mediante la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. ¿Qué podrían aportar los arquitectos a esta revisión?**

La reflexión en este momento es qué ciudad quiere ser

Madrid cuando sea mayor, cuál es el modelo, entendiendo las prioridades de generación de empleo y actividades económicas, junto con la calidad de vida, desde el bienestar, el aire, la movilidad y el paisaje urbano. Para ello, una herramienta puede ser la revisión del

**“Hay que ir pensando en un Madrid 2020 y en el Madrid que quedará después como herencia y patrimonio”**

Plan General, pero lo importante es hacer las preguntas correctas, y ahí los arquitectos podemos liderar en equipos multidisciplinares los debates de ideas, la estrategia y la implementación de los proyectos a desarrollar.

Desde este planteamiento nace el “Madrid Think Tank”, observador urbano, concentrador de pensamiento y creador de opinión que mejore la posición de la ciudad y su territorio, haciéndoles lugares mejor integrados en un mundo globalizado.

**¿Qué repercusiones tendrá para el parque inmobiliario la ITE obligatoria para edificios de más de 50 años?**

Ese es un proyecto de extraordinario interés para la conservación y mantenimiento del patrimonio edificado, donde arquitectos y administradores hemos de empezar a trabajar juntos en la elaboración de los protocolos y procesos que permitan mejorar las condiciones y calidad, y que empiecen a plantearse el gran campo que hemos de afrontar ya, que es el de la rehabilitación energética, además de la necesaria rehabilitación funcional y constructiva, que flexibilice el régimen de usos y obras. ▶

► **¿Avanza la rehabilitación frente a la construcción de viviendas de nueva planta?**

Sí, en este momento el grueso de la actividad edificatoria está en la rehabilitación, tanto porque es donde se producen las mejores oportunidades de localización, y por el fenómeno de la vuelta al concepto de la ciudad densa, compleja, humana, que es más eficiente y sostenible, desde los aspectos social, medioambiental y económico, frente al concepto de ciudad suburbana y dispersa, de barrios muertos sin actividad.

Pero como ya he dicho la rehabilitación se enfrenta ahora al gran reto y la gran oportunidad de la rehabilitación energética, para lo que si hay posibilidades ciertas de inversión y retorno, y que nos debe hacernos plantear reformas de calado, como incluso de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Un año después de la entrada en vigor del Real Decreto de Visado, ¿qué ha supuesto para el COAM la opción del visado voluntario?**

El visado en el caso de la arquitectura, y en especial en la residencial, sigue siendo obligatorio, es la garantía



*"Es necesario recuperar el papel de los arquitectos en la sociedad"*

de la actuación del profesional competente, así como de la integridad documental.

Además estamos trabajando en otras fórmulas que permitan aportar valor y agilidad al proceso de proyecto y gestión con visados de calidad, que garanticen el cumplimiento de parámetros urbanísticos, o de eficiencia energética. Tenemos los mejores profesionales y los procedimientos para prestar ese servicio de apoyo a las administraciones y promotores, de manera que incidamos en el factor que, junto al suelo, más encarece

el proceso inmobiliario que es la inseguridad y los plazos de tramitación de los expedientes en la administración.

**¿Qué opina de la nueva candidatura olímpica de Madrid?**

El proyecto olímpico es el gran proyecto para cualquier ciudad, y la oportunidad para la capital de transformación en gran metrópoli y ciudad global, y para la consolidación del modelo urbano que se defina.

Es un proyecto de toda la sociedad madrileña y los arquitectos queremos estar en él. Hay que ir pensando en un Madrid 2020 y en el Madrid que quedará después como herencia y patrimonio. ■

**SGS es la respuesta**  
**OCA** (Organismo de Control Autorizado)

Nuestros Servicios a su alcance  
**91 313 80 94**

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/ Trespaderne, 29 - Edificio Barajas I. 28042 Madrid  
(t) 91 313 80 00 - (f) 91 313 81 60  
[www.sgs.es](http://www.sgs.es)

WHEN YOU NEED TO BE SURE



**ALC**

tecnología

servicio

rapidez

calidad

medioambiente

**ALCANTARILLADO TECNICO S.L.**  
Avda. General Fanjul, 2 B Fax:91 719 99 01  
E-mail [alc@alcantarilladotecnico.es](mailto:alc@alcantarilladotecnico.es)

**91 719 99 00**

**www.alcantarilladotecnico.es**

**24 HORAS**

- Antenas TV (TDT)
- TV Vía Satélite
- Porteros Automáticos y Videoporteros
- Control de Accesos en Comunidades y Garajes



neutrocolor@neutrocolor.com

**91 464 36 94**C/ Sepúlveda, Nº 111  
28011 - Madrid**SISTEMA INTEGRAL CCTV  
SIN COSTES DE INSTALACIÓN**

- 1 Video - Grabador de 4 canales
- 4 Cámaras Bullet o Minidomo
- Cable, Fuente y Pequeño Material

**Por sólo  
60€/mes**

divisionseguridad@neutrocolor.com

Sin costes de compra e instalación de los equipos  
Sin costes en averías o sustituciones de equipos  
Suministro, Instalación y Mantenimiento sin costes adicionales

Duración Mínima del contrato: 60 meses

**Nos interesa...**

Por C.T.

El **contador** de calefacción, comúnmente llamado contador de kilocalorías (el nombre correcto es contador de energía térmica), contabiliza los kwh. (1 kwh corresponde a 860 kcal.) que necesita cada vivienda para alcanzar y mantener la temperatura marcada por su termostato. Además de contabilizar los kwh., contabiliza otros parámetros necesarios para cualquier auditoría energética del edificio.

**Factores que determinan los consumos**

Los consumos de las viviendas varían mucho en función de los siguientes parámetros: **orientación de la vivienda**, aislamientos, temperatura ambiente, humedad y viento, viviendas con calefacción apagada alrededor de su vivienda (puesto que suponen un foco frío por el que también se pierde calor), etc. Sobre estos factores el usuario no puede actuar. Sí podrá actuar sobre el **horario de uso y la temperatura de su termostato**. Por todos estos factores los consumos pueden ser muy dispares, incluso entre viviendas con costumbres de uso similares. Recordemos que el contador es el elemento de referencia que determina el consumo real de la vivienda, por lo que es el mejor indicador del comportamiento térmico y de uso de la misma. A partir de las lecturas del contador obtenemos la información para analizar estos consumos y lograr minimizarlos de acuerdo al confort mínimo que determine cada usuario.

Los precios que se aplican a cada kwh. de calefacción dependen de los gastos de calefacción de cada comunidad. Una vez al año se regularizan estos gastos en función de lo recaudado mediante los contadores. Siempre debe haber una cuota fija que recaude los gastos generales de la instalación y su puesta en servicio. El consumo de energía (gas, gasóleo...) de puesta en servicio de la instalación es considerable puesto que se gasta combustible solamente para distribuir por las tuberías generales de la comunidad el agua de calefacción a la temperatura necesaria. Este consumo de puesta en servicio no es disfrutado por ningún vecino, pero es necesario para que cuando conectemos el termostato dispongamos de

**Auditoría energética:  
Contadores de calefacción**

*Analizar los consumos de la calefacción en las viviendas con calefacción comunitaria que disponen de un sistema de control individual mediante termostato y poseen un contador de calefacción que determina su consumo es el objeto de este informe, elaborado por la Universidad de Zaragoza en colaboración con Ullastres, empresa especializada en gestión de contadores.*

inmediato de calefacción en nuestra vivienda a la temperatura demandada.

“Con el correcto análisis de consumos y parámetros de todos los contadores tendremos controlado el rendimiento estacional de la calefacción de la comunidad y podremos actuar (al conocer estos datos) sobre los parámetros que aumenten el rendimiento de nuestra instalación”, explica Alejandro Rodríguez, ingeniero industrial y autor del informe.

Como es lógico, a mayor rendimiento menor coste de la calefacción, tanto en cuota fija como en el precio del

energéticos que dan los contadores de la finca para poder actuar.

**Proyecto de ahorro energético**

La Universidad de Zaragoza, coautora de este informe junto a Ullastres, realiza Proyectos de ahorro energético en comunidades de propietarios. Concretamente Ullastres colabora con el Grupo de Energía en la Edificación de esta Universidad, que participa en el *Proyecto Europeo Renaissance* (diseño de edificios y barrios energéticamente sostenibles -calefacción y agua caliente-). Trabajan comprobando de forma práctica y conjunta que el diseño y normativa en comunidades cumplen los objetivos de eficiencia energética de su proyecto (auditan energéticamente estos edificios). Si el rendimiento no es el de diseño, ambas entidades determinan las medidas correctoras tanto por el uso, como por mantenimiento inadecuado y las deficiencias constructivas. Todos estos datos y conclusiones, que forma el parte del grueso de este informe, son presentados en foros en los que se decide el cambio de normativas de edificación y su control de ejecución, siendo más exigentes al haber demostrado el fallo de las anteriores.

**El Proyecto Europeo Renaissance estudia la modernización de equipos de medida energéticos de datos a distancia.**

kwh. Debido al precio creciente de la energía (puesto que somos un país importador de energía que dependemos de los países productores), es necesario tener controlado el rendimiento de la instalación para minimizar el alto precio de la energía importada. Además, a mayor rendimiento menor contaminación. En este caso la economía y la conservación del medio ambiente van de la mano. Por todo esto es necesario disponer de los datos

Concretamente este proyecto estudia la modernización de equipos de medida energéticos de datos a distancia (vía fibra óptica, incluidas sondas de temperatura en paredes de viviendas, exteriores, anemómetros...). Modernización que permite disponer en tiempo real (a las viviendas adscritas al proyecto) de todos los datos energéticos de cada inmueble para detectar fallos de instalación o aislamientos, así como incorrectas costumbres de uso.

# La relación administrador de fincas-comunidad, a debate

Organizada por la Cátedra ARAG-Universidad Rey Juan Carlos y con la presencia de destacados especialistas en la materia pertenecientes a los ámbitos jurídico, académico y profesional, el pasado 23 de septiembre tuvo lugar en el Salón de Actos de la mencionada Universidad la Jornada sobre el administrador de fincas y las comunidades de propietarios.

Con los efectos de la crisis económica en el sector como telón de fondo, los ponentes abordaron algunos de los principales problemas a los que se enfrenta el administrador de fincas profesional en el desempeño de sus funciones para con la comunidad de propietarios.

La inauguración de la Jornada corrió a cargo de Pedro González-Trevijano, rector de la Universidad Rey Juan Carlos (URJC), para quien, haciendo suyas las palabras de Manuel Valle, catedrático de Derecho Civil e inspirador de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, "las comunidades de propietarios necesitan ser dirigidas por un agente profesional: el administrador de fincas".

Moderada por José Pérez, catedrático de Derecho Civil de la URJC y director de la Cátedra ARAG-URJC, las ponencias tuvieron por objeto cuestiones tan actuales en la práctica diaria del administrador como son las relaciones con la comunidad, el problema de la morosidad en los pagos, así como la responsabilidad civil profesional.

## Relación contractual

Como primer ponente participó Jesús Flores, profesor titular interino de Derecho Civil de la URJC, que planteó la relación administrador de fincas-comunidad de propietarios en el



María del Pilar Laguna, decana de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, y Pedro González-Trevijano, rector de la URJC.

marco del contrato celebrado. En su intervención destacó que "el administrador es un colaborador que sustituye al presidente (como representante legal de la comunidad) o a los propietarios en la ejecución administrativa o conservativa del edificio". Entre las características de esta relación contractual, "observamos que el administra-



**"Desaconsejo la reclamación frente a varios morosos"**  
Vicente Magro

dor presta servicios profesionales a la comunidad". Se trata de un contrato consensual y oneroso, esto es, dicha relación contiene un mandato expreso que suele exteriorizarse al quedar plasmado en el acta de la junta y/o contrato por escrito (no debe constar obligatoriamente al no considerarse un contrato formal). En este sentido, "las actas de la junta no tienen carácter constitutivo de la relación, solo un valor probatorio de que ese acuerdo se ha tomado", recordó Flores.

El administrador, además, interviene en interés exclusivo de la comunidad (mandato *mea gratia*) y no del propietario. También "es un mandato puro o de gestión, aunque sin menoscabo a que pueda ser representativo por decisión de la comunidad".

En cuanto al nombramiento, la ley exige que cuando la comunidad decida contratar a un administrador dice que éste tiene que tener "cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida". Por lo tanto, "esa calidad

del servicio no es una mera recomendación, sino que hay que ponerlo en valor y hacérselo así saber a las comunidades de propietarios". Para ello, antes de la celebración del contrato se debe informar sobre la "cualificación profesional" del prestador de servicios.

La extinción del contrato por remoción del administrador también fue objeto de debate por parte del profesor de la URJC. La revocación libre constituye un supuesto de resolución unilateral del contrato, que tendrá consecuencias indemnizatorias

"siempre y cuando se trate de la remoción de un administrador profesional retribuido, que se produzca anticipadamente a la fecha prevista de la finalización del plazo de nombramiento y que no exista motivo de justa causa", aclaró Flores. "Además -continuó- la comunidad debe justificar su derecho de revocación para quedar exonerada de la obligación de resarcir los daños y perjuicios al administrador". En caso de que la extinción del contrato sea por voluntad del profesional, este tendrá que rendir cuentas a la comunidad y restituir la documentación.

## Procedimiento monitorio

Sobre el problema de la morosidad en los pagos a/y de la comunidad de propietarios versó la ponencia de Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante y miembro de Honor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. Su

intervención, centrada en el proceso monitorio, fue eminentemente práctica. Así, por ejemplo, desaconsejó la reclamación frente a varios morosos, "dado que cada uno puede alegar distintos motivos de oposición". Para casos de separaciones y divorcios con uso del inmueble, cuyo número ha descendido, Magro afirmó que "la comunicación de inicio de procedimiento monitorio siempre se llevará a cabo al representante legal del pro indiviso. En cambio, si es privativo se le comunica todo al propietario aunque no use la vivienda". En referencia a la posibilidad de cortar suministros de servicios o uso de elementos comunes por falta de pago, el ponente explicó que "aunque se contemple en los estatutos, esta decisión sería nula, pues al moroso hay que reclamarle la deuda sin más".

Por otra parte, el presidente de la AP de Alicante recomendó que el que demande siempre sea el administrador de fincas, "ya que en el interrogatorio es quien mejor conoce cada caso". "No obstante, si el moroso se opone y la reclamación es mayor de 6.000 euros -y, por tanto, hay que presentar demanda de juicio ordinario- es preciso que la demanda lo sea a nombre del presidente de la comunidad de propietarios".

Con respecto a la notificación de la deuda al moroso, ésta debe hacerse con indicación de cuantía y mensualidades a que se refiere la deuda, tal como establece la LPH. "Aunque para algunos autores se entiende que la comunicación del acuerdo aprobando la deuda debe realizarse de forma fehaciente, la LPH solo exige esta fehaciencia para la comunicación del propietario al administrador acerca de su domicilio a efectos de notificaciones", señaló Magro. Lo único que se exige es que la comunidad esté luego en condiciones de probar que se llevó a cabo, "por lo que se recomienda la notificación electrónica para garantizar la ejecución de los actos de comunicación".



Miguel Á. Muñoz, presidente del CGCAFE; José Pérez, director de la Cátedra ARAG-URJC y Ángel I. Mateo, secretario del Colegio de Madrid.

## Responsabilidad civil profesional

El tercer ponente de la Jornada, Ricardo Conde, magistrado y letrado del Servicio de Formación Continua del Consejo General del Poder Judicial, resumió los supuestos de responsabilidad civil en que puede incurrir el administrador de fincas, atendiendo a las sentencias de las distintas Audiencias Provinciales. Entre otros, "por falta de rendición de cuentas o, que una vez hayan sido presentadas, no cuadren; por el impago de una póliza de seguro cuyo concierto y vigencia había sido acordada por la junta de propietarios; por la emisión de cheques, junto con

la junta del plan de gastos previsibles, el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios, la adecuada actuación como secretario de la junta (convocatoria, redacción de actas y conservación de la documentación), así como finalmente la acreditación de su actuación y defensa.

## Presente y futuro del administrador de fincas

Moderada por José Pérez, director de la Cátedra ARAG-URJC, la mesa redonda en donde se debatió el presente y futuro del administrador de fincas como prestador de servicios profesionales, despertó también el interés de los asistentes a la Jornada.

Como intervinientes participaron Miguel Ángel Muñoz, presidente del Consejo General de Colegios de Administra-



**"Antes de la celebración del contrato se debe informar sobre la cualificación profesional del administrador"** Jesús Flores

dores de Fincas y del Colegio de Madrid; Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; y Jesús Flores, profesor de Derecho Civil de la URJC.

Mientras Miguel Ángel Muñoz explicó las funciones del administrador así como el marco legal en que desarrolla las mismas, Ángel Ignacio Mateo puso en valor, de una manera práctica, la actividad de este profesional en la realidad social actual.

En palabras del presidente del Consejo y del Colegio de Madrid, "la importancia socioeconómica que realizamos los administradores de fincas es impresionante, ya que del desarrollo de sus funciones como gestor, gerente, asesor, mediador, secretario, contable y representante de los usuarios, éstos obtienen una mejor calidad de vida tanto en su cuenta de resultados como en el mantenimiento

Como intervinientes participaron Miguel Ángel Muñoz, presidente del Consejo General de Colegios de Administra-

dores de Fincas y del Colegio de Madrid; Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; y Jesús Flores, profesor de Derecho Civil de la URJC.

Mientras Miguel Ángel Muñoz explicó las funciones del administrador así como el marco legal en que desarrolla las mismas, Ángel Ignacio Mateo puso en valor, de una manera práctica, la actividad de este profesional en la realidad social actual.

En palabras del presidente del Consejo y del Colegio de Madrid, "la importancia socioeconómica que realizamos los administradores de fincas es impresionante, ya que del desarrollo de sus funciones como gestor, gerente, asesor, mediador, secretario, contable y representante de los usuarios, éstos obtienen una mejor calidad de vida tanto en su cuenta de resultados como en el mantenimiento



Ricardo Conde.

► y revalorización de sus patrimonios inmobiliarios o en la mejora de sus relaciones de convivencia con sus vecinos, copropietarios del inmueble común". Y es que, según el informe Solchaga & Regio, encargado por el Consejo, "los administradores gestionamos 37.000 millones de euros anuales solamente en presupuestos ordinarios, creamos 37.000 empleos vinculados a la actividad, generamos 2.100 millones de euros anuales (1,8% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas en España), lo que equivale al 0,2% del P.I.B. de todo el país". En cuanto al futuro de la profesión, para Muñoz requiere de "hombres y mujeres altamente cualificados, formados específicamente en las universidades, que con las lógicas renovadas ilusiones, se incorporen a unas estructuras que tienen que implantar nuevas soluciones competitivas, mediante el desarrollo sistemático de nuevos conceptos y procesos de resolución de las exigencias de la sociedad a la que servimos".



Jesús Flores, profesor de Derecho Civil de la URJC; Vicente Magro, presidente de la AP de Alicante; y Miguel A. Muñoz, presidente del CGCAFE

Por su parte, el secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid aportó su visión como profesional. En su intervención quiso establecer el término administrar, sobre todo para desterrar el sinónimo gestionar. Dos conceptos totalmente distintos. "Administrar es gobernar, ejercer la autoridad o el mando sobre un territorio y sobre las personas que lo habita; ordenar, disponer, organizar, en especial la hacienda o los bienes... y gestionar es hacer diligencias conducentes al logro de un negocio". Además, desde el punto

de vista legislativo, para Mateo la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, con solo 24 artículos, es "una norma extremadamente corta en su desarrollo para responder a la realidad social, además de incompleta y ambigua".

Cerró la mesa redonda Jesús Flores, quien examinó la organización de la profesión de administrador de fincas en el entorno europeo. Comparó el Derecho español con el francés y el italiano, en donde la administración de fincas tiene base asociativa, con gran número de asociados.

La Jornada sobre el administrador de fincas y las comunidades de propietarios, con gran éxito de asistencia, cumplió con su objetivo de acercar a los profesionales del sector las cuestiones de mayor relevancia en la actividad diaria del administrador para con sus clientes. ■

Descárgate las ponencias en [www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es)  
Parte privada/Documents colegiados

Más de 40 años aportando Soluciones....

Diseño - Instalación - Renovación - Mantenimiento

**INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES**

- + Televisión TDT y satélite
- + Portero / Videoportero
- + Red telefónica comunitaria
- + Cámaras de vigilancia CCTV
- + Seguridad Anti Intrusión
- + Control de Accesos
- + Barreras y puertas motorizadas
- + Protección Contra Incendios PCI

Trabajamos en toda la Comunidad de Madrid

Todos los servicios en 1, mayores ventajas...  
Calidad y rapidez a menor precio

91 695 19 96

[www.telecolver.es](http://www.telecolver.es)

[comercial@telecolver.es](mailto:comercial@telecolver.es)

Empresa Homologada

Instaladora de Telecomunicación: N° 3472

Instaladora de Sistemas de Seguridad: N°3632

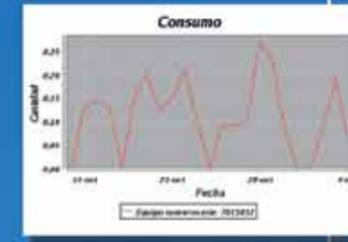
Instaladora y mantenedora de PCI: N° IPCI 514/ MPC1 464

# 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)



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](http://www.ista.es)

Delegaciones en toda España

- Contador Agua Fría
- Contador Agua Caliente
- Contador de Calefacción
- Módulo de Radio
- Repartidor Costes Calefacción
- Concentrador de Datos

y por el medio ambiente

## Subsanación de errores en la confección del acta



Por Patricia Briones Gómez

Abogada

En la confección del acta, deben respetarse los requisitos mínimos que marca la Ley.

El art. 19.2 de la LPH señala que el acta deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

Ahora bien, en el supuesto de que se omita alguno de ellos, deberá subsanarse mediante una diligencia que será notificada a todos los propietarios y sometida a la aprobación en la siguiente Junta de Propietarios que se celebre.

Este error o defecto en la confección del acta es subsanable a instancia de parte de forma que, si no se impugna por este motivo, será ejecutable.

Es importante señalar que deben tratarse de errores materiales que no afecten ni vulneren los acuerdos adoptados y, por ende, la voluntad soberana de los propietarios ya que, en este caso, deberá tratarse de nuevo este asunto en la próxima junta.

### Ausencia de la firma del presidente

Un defecto habitual en la confección del acta es la falta de firma del presidente que puede venir dada bien por su ausencia o bien por las discrepancias surgidas con el secretario-administrador relativas a su contenido.

En el supuesto de ausencia del presidente (enfermedad, ausencia por viaje, etc.), aunque el art. 13.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que el vicepresidente le sustituirá en caso de vacante o ausencia, la propia LPH indica claramente que deberá ir firmada por el presidente. Por ello, aunque el plazo para ce-

errar el acta es de diez días con ambas firmas y la ausencia de una de ellas constituye un defecto formal, el acta será notificada a los propietarios.

En el segundo caso, el art. 19.3 de la LPH establece que el acta debe cerrarse con las firmas del presidente y del secretario. Por ello, la negativa del presidente a firmar el acta constituye un defecto que también debe ser subsanado. En este supuesto, pueden adoptarse dos soluciones: una, remitir a los propietarios las dos actas (la confeccionada por el secretario y la que, en su caso, haya elaborado el presidente) y otra, remitir únicamente el acta confeccionada por el secretario-administrador. En ambos casos, en la siguiente Junta General de Propietarios se aprobará uno de los dos textos mediante el acuerdo adoptado por mayoría simple.

Aunque la firma del acta por el presidente es un requisito "ad solemnitatem" y, por ello, su ausencia es un dato importante a tener en cuenta, lo cierto es que la falta de la rúbrica puede ser irrelevante si el presidente corrobora el contenido del acta o es ratificada posteriormente por los comuneros. Así lo establece la STS de la AP de Madrid, de 2 de diciembre de 2009.

Si bien es cierto que el plazo para cerrar el acta con las firmas tanto del

secretario como del presidente es de diez días y la ausencia de una de ellas constituye un defecto formal, el acta deberá ser cerrada al menos con la única firma del secretario y notificada a los propietarios con la diligencia expresiva de los hechos que han motivado la falta de la firma del presidente. En caso contrario, supondría una inseguridad jurídica para la comunidad toda vez que el plazo para que los propietarios ausentes en la junta

### La subsanación de los errores del acta deberá realizarse y notificarse a los propietarios antes de la celebración de la siguiente junta

puedan impugnar los acuerdos adoptados comienza a contar una vez que han sido notificados.

### Rectificación de errores

En el supuesto de errores materiales en la confección del acta, éstos podrán subsanarse mediante una diligencia en el Libro de Actas, firmada por el presidente y el secretario-administrador, notificando dicha rectificación a todos los propietarios y sometiendo dicha subsanación a la aprobación de la próxima Junta de Propietarios. Para ello, será suficiente que el acuerdo sea adoptado por una mayoría simple.

Aunque no es preceptivo para la validez de la convocatoria, habitualmente suele incluirse el punto "Lectura y aprobación del acta anterior". Sin embargo, cuando es necesario ratificar una subsanación realizada en el acta con posterioridad a su envío a los propietarios, en este caso si es obligatoria la inclusión de este punto en la convocatoria toda vez que, para que la Junta de Propietarios pueda ratificar ese error mediante el acuerdo adoptado al respecto, deberá figurar en el orden del día de la convocatoria.

Si la propuesta de rectificación es solicitada por un propietario, deberá solicitarse al presidente que se trate en

la siguiente junta y será la comunidad quien adoptará el acuerdo por la citada mayoría de proceder o no a la rectificación siendo aconsejable que, junto con la convocatoria, se remita la propuesta de rectificación para que todos los propietarios conozcan de antemano el alcance de la propuesta.

La subsanación de los errores del acta deberá realizarse y notificarse a los propietarios antes de la celebración de la siguiente junta ya que será en esa misma junta en la que los propietarios previamente informados deberán ratificar dicha subsanación.



## 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



**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**

C/ Sorria, 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  
www.tecnisat.es  
E-mail: tecnisat@tecnisat.com



TEGUI

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - www.tecnisat.com



## El mantenimiento de las instalaciones de calefacción



Por José Porras Aguilera  
Ingeniero Industrial

**Dentro** de poco comienza la temporada de calefacción, y para entonces es muy importante que la instalación se haya revisado.

La reglamentación vigente (RITE) señala en su art. 25 que "el titular o usuario de las instalaciones térmicas es el responsable en lo que se refiere a su uso y mantenimiento". Concretamente de que se realicen las siguientes acciones: Encargar a una empresa mantenedora la realización del mantenimiento de la instalación térmica, realizar las inspecciones obligatorias y conservar la documentación.

### Operaciones de mantenimiento recomendadas

Además de los mínimos exigidos en la IT3, son recomendables las siguientes operaciones y comprobaciones al inicio de la campaña de calefacción, para evitar los problemas que habitualmente se presentan en ese momento:

**Calderas:** Se deberá realizar la limpieza del hogar y tubos de humos, comprobación de la estanqueidad de la puerta, revisión de los refractarios y la estanqueidad del acople caldera quemador, comprobación y tarado de las válvulas de seguridad, inspección del aislamiento y verificación de las válvulas de corte de impulsión y retorno.

**Quemadores:** Se realizará la limpieza de los pulverizadores, células fotoeléctricas, electrodos, se compro-

barán las sondas de ionización, transformador de encendido; se verificará el equilibrado de la turbina. Se medirá el consumo eléctrico y de combustible y se deberá realizar un ajuste de la combustión.

**Chimeneas:** Se procederá a su limpieza, se verificará su estanqueidad y el tiro y se comprobará la formación de condensados.

**Rendimiento de la generación:** Una vez revisadas calderas, quemadores y chimeneas, se procederá a evaluar el rendimiento de la generación comprobando en los humos el contenido de CO<sub>2</sub>, CO, O<sub>2</sub>, temperatura, pérdida de calor en los humos, temperatura en la envolvente de la caldera y cálculo del rendimiento.

**Tuberías:** Se deberá realizar una limpieza general de filtros, purga de aire

### El RITE establece que las instalaciones térmicas se inspeccionarán periódicamente

de toda la instalación, comprobación del aislante térmico y comprobación de los niveles de agua de la instalación y su presión.

**Interiores de viviendas:** Se comprobará que toda la instalación esta correctamente llena de agua comprobando la inexistencia de bolsas de aire en los radiadores. Se verificará la temperatura del agua caliente sanitaria así como el tiempo de respuesta.

**Producción de ACS:** Se limpiarán filtros, intercambiadores y circuitos; se deberá verificar el estado de corrosión, control de temperatura de producción y recirculación, comprobación de fugas y verificación y tarado de válvulas de seguridad.

El servicio de mantenimiento de una instalación puede adoptar varias modalidades, en función del nivel de calidad y exigencia de la comunidad de propietarios:

**Mantenimiento preventivo:** En esta modalidad se incluyen revisiones periódicas y la mano de obra de todas las intervenciones, según programa concreto de visitas con realización de informes técnicos, tareas y operaciones.

**Mantenimiento correctivo:** A pesar del cuidado y seguimiento de la instalación, a veces ocurren problemas, con un servicio eficaz, rápido, ágil y de alta disponibilidad se procede a la solución de cualquier incidente que pudiera existir. Esta modalidad puede adoptar un disponibilidad de 24 horas 365 días/año, además de incluir en un mismo paquete la prevención, intervención y materiales.

**Mantenimiento conductivo:** Esta modalidad incluye el preventivo y el correctivo, pero con presencia física de especialistas en la instalación con el fin de garantizar un perfecto estado a punto de la instalación en todo momento.

RITE establece que las instalaciones térmicas y, en particular, sus equipos de generación de calor y frío y las instalaciones solares térmicas, se inspeccionaran periódicamente a lo largo de su vida útil, con el fin de verificar el cumplimiento de la exigencia de la eficiencia energética.



**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.

Tif: 911290087 | www.altais.es | buzon@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.



## Reparación de tuberías sin obras



Por Carlos Olivé  
Arquitecto

Con el paso de los años, los edificios al envejecer pueden comenzar a presentar problemas de roturas y falta de presión en las redes de agua fría, caliente y calefacción, tanto dentro de las viviendas, como en las conducciones generales del edificio.

Hasta ahora la reparación de las patologías de pérdida de presión y

### El trabajo en una vivienda media queda realizado en un plazo aproximado de tres días

caudal en los puntos de consumo (grifos, radiadores, etc.) por disminución de sección por depósitos acumulados (óxido, cal, etc.) se podía realizar mediante limpiezas con aire a presión y ácidos que debían ser cuidadosamente eliminados y neutralizados para no quedar en suspensión y ser ingeridos con el uso del agua fría sanitaria.

No obstante, este procedimiento no era usual y lo más frecuente, tanto en el caso de pérdidas de pre-

sión anteriormente indicadas como en el caso de roturas, era recurrir a la sustitución completa del trazado de tuberías con las consiguientes obras de demolición de alicatados, aperturas de rozas, levantado de pavimentos, trabajos de fontanería, tapados de rozas y reposición final de alicatados -con la posibilidad de

implicar la renovación completa de alicatados en baños y cocinas al no encontrar piezas similares por ser modelos generalmente antiguos- repasos de enlucidos y pinturas, reposición de pavimentos, acuchillado de parqués, etc.

Estas obras pueden llegar a exigir descubrir la totalidad de la red de fontanería tanto en el interior de baños y cocinas como a su paso por las demás estancias de la vivienda y zonas comunes del edificio, con la consiguiente generación de escombros e inutilización de baños y cocinas, pudiendo incluso llegar a exigir el desalojo temporal de las viviendas.

### Avances tecnológicos

En los últimos años, la tecnología ha avanzado y han surgido sistemas de reparación de tuberías sin obras, mediante la limpieza y recubrimiento interior de las mismas con resina epoxi, conformando una película interior que constituye "una segunda tubería dentro de la antigua tubería".

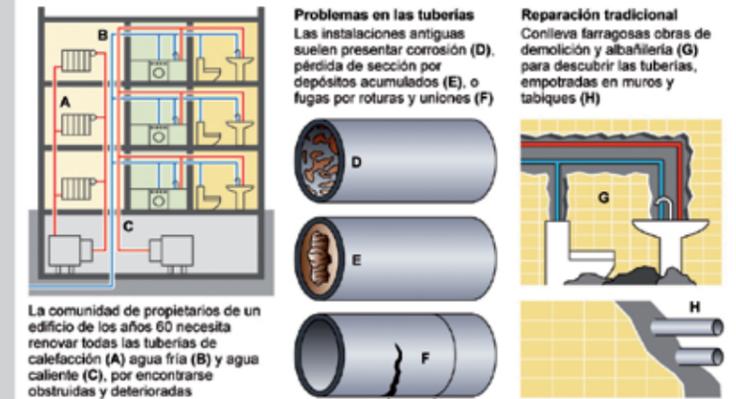
Los trabajos se realizan de forma limpia desde el exterior de la instalación de fontanería, conectando las mangueras para limpieza e inyección de resina a los grifos y llaves de corte previamente desmontadas, que constituirán el único punto de la instalación que deba ser manipulada por los fontaneros encargados de realizar el trabajo.

El proceso se realiza en tres pasos: **secado de las tuberías con aire caliente inyectado, lijado y limpieza interior** con corindón inyectado mediante aire comprimido, y finalmente **inyección de resina epoxi** para crear una película que recubrirá interiormente el conducto, taponando las fisuras y creando una película

protectora. Se utiliza la tubería vieja como "molde" para crear una nueva tubería interior de resina epoxi que apenas disminuye la sección de la tubería original. Este sistema permite reparar puntualmente las instalaciones o incluso restaurar el trazado en su totalidad con mayor limpieza y rapidez que las intervenciones convencionales y con un menor coste al eliminarse tanto los trabajos de albañilería (demoliciones y posteriores reposiciones de tabiquerías, alicatados, solados, etc.) como los de fontanería tradicional (desmontaje y reposición de nuevos tramos de tubería).

El trabajo en una vivienda media queda realizado en un plazo aproximado de tres días, sin que los inquilinos hayan tenido que abandonar la casa, habiendo manteniendo el suministro de agua y sin haber sufrido molestias por demoliciones, escombros o polvo.

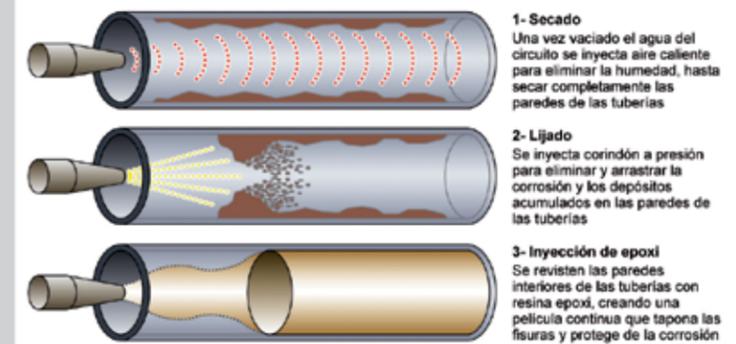
### Reparación de tuberías sin obras



La comunidad de propietarios de un edificio de los años 60 necesita renovar todas las tuberías de calefacción (A) agua fría (B) y agua caliente (C), por encontrarse obstruidas y deterioradas

#### Renovación sin obras

Este sistema permite reparar y renovar las tuberías sin obras de albañilería, actuando en su interior desde los puntos terminales de la instalación (grifos, radiadores, etc) en tres pasos:



**1- Secado**  
Una vez vaciado el agua del circuito se inyecta aire caliente para eliminar la humedad, hasta secar completamente las paredes de las tuberías

**2- Lijado**  
Se inyecta corindón a presión para eliminar y arrastrar la corrosión y los depósitos acumulados en las paredes de las tuberías

**3- Inyección de epoxi**  
Se revisten las paredes interiores de las tuberías con resina epoxi, creando una película continua que tapona las fisuras y protege de la corrosión



### 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



- ✓ 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

# 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+**

### Información Técnica



Por Andrés González Torres

Especialista en Telecomunicaciones y sistemas de seguridad

## El servicio de mantenimiento en las instalaciones de los edificios

Una de las novedades que recoge el Nuevo Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT) para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones son las **areas de mantenimiento**. Se favorece su desarrollo para que las instalaciones permanezcan en todo momento en perfecto estado de funcionamiento.

El mantenimiento se define como la actividad de conservación de cualquier infraestructura o equipo, para asegurar que se encuentren constantemente y por el mayor tiempo posible, en óptimas condiciones de confiabilidad y que sea seguro de operar.

### Tipos de mantenimiento: correctivo, preventivo y predictivo

El mantenimiento correctivo consiste en "reparar" la avería detectada al producirse un funcionamiento incorrecto, deficiente o incompleto del equipo o instalación. Es decir, el fallo se detecta cuando se produce.

El mantenimiento preventivo consiste en evitar o mitigar las consecuencias de los fallos del equipo, logrando prevenir las incidencias antes de que éstas ocurran. Este tipo es fundamental en las instalaciones de telecomunicaciones de cualquier edificio y, en particular, de las comunidades de propietarios debido

a la necesidad de tener los equipos en funcionamiento durante las 24 horas del día. Además con la nueva tecnología que se está desarrollando y el abanico de servicios que se están implantado (fibra óptica y el cable coaxial para la telefonía, banda ancha y televisión o despliegue de nuevas infraestructuras de acceso rápido y ultrarrápido a internet y las redes NGA de nueva generación) le confiere mayor seguridad al buen funcionamiento de los mismos.

### Ventajas

Algunas de las ventajas son las siguientes:

1) Las instalaciones sujetas a este tipo de mantenimiento operan en mejores condiciones de seguridad. Se reduce la probabilidad de paros imprevistos y aumenta la detección de fallos repetitivos.

2) Se incrementa la vida útil de la instalación.

3) El coste de reparaciones disminuye.

4) Cuanto más compleja es la instalación y más fiabilidad se requiere, mayor necesidad del mantenimiento preventivo.

¿Y en qué consiste un plan de mantenimiento preventivo? Para hacer una planificación tenemos que saber qué se debe inspeccionar, con qué

frecuencia y determinar la vida útil del equipo o instalación. Para elaborarlo son muy útiles las recomendaciones de los fabricantes y experiencias en instalaciones similares.

El mantenimiento predictivo es el que prevé los fallos en base a observaciones que indican tendencias. No obstante, el límite entre este tipo y el preventivo es tan sutil que se suele hablar de preventivo directamente.

Como conclusión, 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

### Cuanto más fiabilidad requiere una instalación, la necesidad del mantenimiento preventivo es mayor

la información. Además influye en el ahorro económico que esto puede suponer para el cliente.

También, hacer hincapié que las tareas de mantenimiento son una labor muy exigente y se recomienda que sean las Empresas Instaladoras, Integradoras y Mantenedoras de Servicios de Telecomunicaciones, registradas y homologadas por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, las encargadas de las mismas.



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

## Autoliquidación de cantidades debidas presentes y futuras antes de ser cesado el administrador



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

**Planteamos** un tema de interés en base a la situación que puede darse de que un administrador de fincas sea cesado en una junta de propietarios anual en la que se pone a votación la continuidad, o no, de su cargo y el pago de las mensualidades que se le deben, o la situación irregular que pueda darse de que sea cesado de forma irregular, por ejemplo, en una junta extraordinaria sin incluir ese punto en el orden del día, o directamente por escrito del presidente de la comunidad comunicándole y sin acuerdo de junta que ha

más allá de la mensualidad en curso o las anteriores.

### Componentes del delito de apropiación indebida

Por ello, hay que precisar cuáles son los elementos del delito de apropiación indebida. Como dice la **STS 896/97, de 20 jun. y las STS 235/98, de 20 ene. y 1254/98 de 22 oct.**, los componentes del delito de apropiación indebida son: a) una inicial posesión legítima, por el sujeto activo, de dinero, efectos o cualquier otra cosa mueble; b) que el título por

el que se ha adquirido dicha posesión sea de los que producen obligación de entregar o devolver la cosa; c) que el su-

### El administrador de fincas no puede disponer de los fondos de la cuenta ni el mismo día ni después de su cese

dejado de ocupar la administración de fincas.

En muchos cursos de formación ha surgido la duda acerca de si es legal cobrar de los fondos las cantidades que se estiman adeuda la comunidad al administrador de fincas cesado legal o ilegalmente. Y ante esto es preciso alertar de que hay que llevar cuidado ante estas cuestiones, porque una cosa es lo que un profesional que puede disponer de los fondos de una cuenta estima que se le debe legalmente y otra el procedimiento que debe articular para cobrarlo, si es

jeto activo rompa la confianza con un acto ilícito de disposición, que siendo dinero debe, tratarse de un acto definitivo sin retorno (gastarlo) o un acto dominical de disposición de la cosa; d) ánimo de lucro, entendido en sentido amplio, de cualquier ventaja o utilidad, y que se traduce en la conciencia y voluntad del agente de disponer de la cosa como propia o de darle un destino distinto al pactado, determinante de un enriquecimiento ilícito o de un perjuicio ajeno (**SS TS 1468/98, de 25 nov.; 50/2000, de 6 jun.; 964/2000**

**de 5 jun. y 1275/2000, de 10 jul.; 336/2000, de 11 jul.**).

En consecuencia, en principio, el administrador de fincas no puede disponer de los fondos de la cuenta para hacerse pagos después de haber sido cesado, o el mismo día del cese, ni aunque entienda que son cantidades que se le debe con arreglo a derecho.

### Estudio de casos

En el primer caso antes citado nos encontramos con una situación en la que la comunidad de propietarios actúa en base a la legalidad y en la junta anual, tras incluir en el orden del día el punto relativo a la renovación de cargos, **vota la no renovación del cargo de administrador de fincas** para votar poner a otro en su lugar. En este caso el administrador de fincas cesado podrá percibir sus honorarios debidos hasta ese momento, pero no aprovechar de su disposición de fondos en la cuenta, si no tiene la firma mancomunada con el presidente, para autocobrar lo que él entiende que se le debe, por ejemplo, por daños y perjuicios o conceptos distintos al estrictamente referido a la mensualidad aprobada. En consecuencia, podrá cobrar la mensualidad en curso o las anteriores y si existe algún concepto adicional al que cree que tiene derecho tendrá

que acudir a la vía judicial para reclamarlo, pero no hacer un autocobro de los fondos de la cuenta.

En el segundo caso que se refiere a un **cese irregular**, el administrador de fincas puede estar disconforme, por ejemplo, con el cese entendiendo que no se ha seguido el cauce previsto, o que el cese anticipado no obedece a una justa causa, en cuyo caso el administrador de fincas tampoco puede de forma autónoma efectuar una autoliquidación y recoger las cantidades que entiende se le deben, sino que lo correcto es presentar un procedimiento judicial reclamando los honorarios debidos y las indemnizaciones que entienda le correspondan por un cese anticipado, ya que existe un derecho del administrador de fincas a cobrar por las labores llevadas a cabo antes de su cese con soporte contractual, que deberán ejercitarse ante la jurisdicción, pero no cobrarse de los fondos de la cuenta.

Recordemos que el delito de apropiación indebida exige la concurrencia de los presupuestos antes expuestos y en estos casos de profesionales que pueden disponer de los fondos de una cuenta corriente es preciso destacar que, con respecto al elemento de la ilicitud de la disposición del dinero, no puede entenderse por el profesional que el acto es

lícito porque es un dinero que se le debe, ya que la existencia del débito solo la pueden declarar los tribunales. Así, lo único que puede cobrar es la mensualidad pactada y que ha sido devengada por el transcurso del mes vencido, pero no otros conceptos como sería el de las mensualidades que faltaren hasta cubrir el año completo si es cesado anticipadamente sin justa causa. En estos casos la declaración del derecho debe hacerla un órgano judicial, no siendo posible una autoliquidación y cobro de los fondos que tenga disponibles.

No puede legitimarse a quien administra unos fondos o patrimonio que pretenda apropiarse de sumas concretas de una cuenta por encima de los honorarios devengados hasta ese momento,

ya que de ser así, el agente transmuta esta posesión legítima (o propiedad afectada a un destino, en el caso de bienes fungibles), en disposición ilegítima y abusando de la tenencia material de los bienes y de la confianza recibida, dispone de ellos, los distrae de su destino, es decir, se los apropia indebidamente, en perjuicio del depositante, comitente, dueño o persona que debiera percibir los bienes u obtener la contrapartida derivada

de su destino pactado. En el ámbito jurídico-penal apropiarse indebidamente de un bien no equivale necesariamente a convertirse ilícitamente en su dueño, sino a actuar ilícitamente sobre el bien, disponiendo del mismo como si fuese su dueño, prescindiendo con ello de las limitaciones insistas en el título de recepción, establecidas en garantía de los legítimos intereses de quienes lo entregaron (también **SSTS de 8-7-98, 11-9-00, 7-12-01, 15-1-05 y 29-9-06**).

Además, es una conducta claramente dolosa porque hace una autoliquidación una vez ha sido cesado, aunque sea injustamente. Sentencias

### El profesional cesado debe acudir a la vía judicial para cobrar las cantidades que cree tiene derecho a percibir

como las de 21-5-93 y 8-10-92 del T.S. condenan por casos similares porque "al no advertirse una voluntad seria de devolución, puede afirmarse el propósito de apropiación".

Por ello, si existen cantidades que el profesional cesado entiende que tiene derecho a percibir por la injusticia del cese es preciso acudir a la vía judicial para cobrarlas, y no efectuar una disposición de fondos de lo que se entienda debido.



**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



SOLUCIONES EN TRANSPORTE VERTICAL

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)

## Alojamiento gratuito versus subarriendo



Por Gabriel de Alvear Pardo  
Abogado

### Situaciones en las que media un contrato

El asunto no ofrece problema cuando del propietario del piso se trata. Pero se complica cuando el titular de la vivienda es un arrendatario que mete gratuitamente a una persona ajena al arrendamiento a los fines indicados. Lo que suscita la siguiente pregunta: **La introducción por parte del arrendatario de una tercera persona en la vivienda alquilada sin autorización del arrendador, de modo gratuito y con sustento en motivos de necesidad o de conveniencia, ¿determina una situación de subarriendo inconsciente y, por tanto, existirá causa de resolución del contrato de arrendamiento?**

No ofrece duda que la respuesta a la cuestión tendrá la máxima relevancia. Todo subarriendo inconsciente otorga al arrendador la posibilidad de resolver el contrato locativo.

La realidad social no es inmutable, sufre continuas transformaciones. Y las normas que de alguna manera la regulan suelen ir rezagadas, por detrás de aquella. Lo que permite ofrecer un punto de vista para la resolución de la pregunta planteada asíéndonos primordialmente del Código Civil y de las especiales regulaciones de los arrendamientos urbanos. Así, con arreglo a este ordenamiento jurídico ciertamente

**Es habitual** que las cadenas de televisión, la prensa y los restantes medios de comunicación dediquen espacios a poner de manifiesto nuevas realidades sociales y la expansión de situaciones que hasta hace poco eran anecdóticas. Los ejemplos son numerosos. A destacar uno que posiblemente ya sea conocida costumbre: la introducción de terceras personas en un piso, de modo gratuito, para vivir con su titular.

### Dependencia

Hay innumerables casos de personas que debido a su edad, enfermedades, falta de recursos y a la ausencia de relaciones sociales necesitan la atención de otras personas para su ordinario desenvolvimiento. No pueden valerse por sí mismas. Se hallan en situación de dependencia.

Es una realidad social del tiempo que vivimos. Y de tanta importancia que los países desarrollados prestan atención a estas personas en situación de dependencia. España también ha asumido el reto otorgando protección social de modo reglado a personas

en aquella situación de vulnerabilidad ante fenómenos como el progresivo incremento del envejecimiento de la población, la enfermedad y las discapacidades. Buena muestra es la **Ley 39/2006, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia**, norma que responde a la importancia de esta realidad social.

Pero siempre se requiere acudir a las situaciones de dependencia contempladas por dicha Ley. Hay otros supuestos de dependencia que no han sido reconocidos por la Administración, así como casos de personas

### El subarriendo es un contrato oneroso por cuanto existe un precio cierto

que aún valiéndose por sí mismas viven solas, sobre todo mayores de sesenta y cinco años y jubilados, y desean disfrutar de la atención o de la simple compañía de otra persona. De manera que gratuitamente y a veces a cambio de la realización de algunas tareas domésticas introducen en la vivienda a terceras personas.

mas que de alguna manera la regulan suelen ir rezagadas, por detrás de aquella. Lo que permite ofrecer un punto de vista para la resolución de la pregunta planteada asíéndonos primordialmente del Código Civil y de las especiales regulaciones de los arrendamientos urbanos. Así, con arreglo a este ordenamiento jurídico ciertamente

puede contemplarse la introducción de un tercero en la vivienda alquilada (por un tiempo determinado) a cambio de un precio o bien gratuitamente. Produciéndose dos situaciones distintas con diferentes consecuencias. Veámoslo:

**1. El subarriendo.-** Con frecuencia nos encontramos con situaciones de subarriendo. El ordenamiento jurídico no ofrece una definición de subarriendo, si bien conocemos su concepto a través del Código Civil, cuyo art. 1.543 dice que por el contrato de subarriendo una de las partes, el arrendatario de una cosa (subarrendador), se obliga a ceder, total o parcialmente a otra (subarrendatario) el goce y uso de esa cosa por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. De aquí uno de sus rasgos: el subarriendo es un contrato esencialmente oneroso.

La legislación especial de arrendamientos urbanos se ocupa de esta figura jurídica, permitiendo el subarriendo parcial de la vivienda (**art. 10**

**TR 1964 y art. 8 LAU94**) siempre que el arrendador haya concedido autorización. De no ser así éste puede instar la resolución del contrato de alquiler.

Deben, pues, señalarse como características del subarriendo: primera, el arrendatario-subarrendador no abandona la vivienda, en la que permanece junto al subarrendatario; segunda, se precisa consentimiento del arrendador; y, tercera, es un contrato oneroso por cuanto existe un precio cierto que abonará el subarrendatario.

**2. El alojamiento gratuito.-** También se puede introducir a un tercero en la vivienda arrendada, para su permanencia junto al arrendatario, sin pagar nada a cambio. Este tipo de ocupación tiene el carácter de alojamiento gratuito. Se cede el uso de parte de la vivienda arrendada (una habitación, uso de la cocina y baño común, etc.) a una tercera persona sin coste alguno. El acuerdo de introducción del tercero para convivir con el arrendatario no es oneroso, lo que en definitiva aleja toda consideración

de la figura del subarriendo, lo sea consentido o no autorizado.

La consecuencia es clara. Siempre que la permanencia del tercero con el inquilino disfrute del carácter de alojamiento gratuito no habrá causa de resolución del contrato de arrendamiento por motivo de subarriendo no consentido por el arrendador.

La introducción de un tercero en la vivienda alquilada para convivir con el arrendatario sin que medie precio y por alguno de los motivos mencionados constituye una situación de alojamiento gratuito, diferente del oneroso contrato de subarriendo. Y, por consiguiente, no precisa la autorización del arrendador.

La gratuidad de la introducción y su finalidad, junto a la siempre necesaria aplicación de las normas en relación con el contexto y realidad social del tiempo de su aplicación (**art. 3 Código Civil**) hacen posible defender dicha figura de alojamiento gratuito, que excluye toda consideración de subarriendo inconsciente.

# 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>OBRASNOR</b> Pintura de edificios Solados - Alicatados Albañilería
---	---	--	---	---	--

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

## El mantenimiento de sus puertas está en buenas manos

Rolltore 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/ Villacastin 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. rolltore-portis.defensa@otis.com  
**www.portis.es**

## La no sujeción de ciertas extinciones de condominio a la plusvalía municipal



Por Alfredo Cornejo  
Administrador de fincas y abogado

determina los sujetos pasivos, el 107 la base imponible, el 108 el tipo de gravamen, cuota íntegra y cuota líquida, el 109 el devengo y el art. 110 la gestión tributaria del impuesto.

### Definición de la extinción del condominio o cesación del pro indiviso

Fijado el marco normativo de referencia de la plusvalía municipal, pasemos a definir qué es la "extinción del condominio o cesación del pro indiviso". Para ello acudimos al art. 392 del Título III del Libro Segundo de nuestro Código Civil que establece: "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas".

Según el Diccionario de la R.A.E. "pro indiviso" es: "Dicho de los caudales o de las cosas singulares: Que están en comunidad, sin dividir."

Por tanto "extinción del condominio o cesación del pro indiviso" será la desaparición de la situación

La transmisión de una vivienda o un solar urbano supone pagar una serie de impuestos estatales, autonómicos y locales. Entre los últimos está el famoso Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), vulgarmente conocido como plusvalía municipal, pese a que ciertas transmisiones, denominadas "extinciones de condominio", no tributan al representar un "derecho a la concreción de la propiedad".

Es el art. 59 de la Ley reguladora de Haciendas Locales (LHL), en su número 2, el que otorga la capacidad a los Ayuntamientos para establecer este impuesto. La plusvalía municipal,

según dispone el art. 104 de la LHL, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. Hay que recalcar que el artículo 104 habla de "transmisión", término en extremo muy importante, pues determinará la existencia del hecho imponible en las extinciones de condominio. El mismo art. 104 de la LHL establece los supuestos de no sujeción al impuesto. El art. 105 las exenciones, el 106

definida por nuestro Código Civil en el art. 392.

Caso típico de estas comunidades se producen cuando por vía de herencia, disolución de las sociedades económicas que rigen el matrimonio u otros hechos parecidos, un bien inmueble o un terreno urbano indivisible ("indivisible", matiz muy importante de cara a la no sujeción) pasa a ser propiedad de varias personas a la vez. En todos estos casos nos encontramos ante condominios o pro indivisos.

Por lo tanto, hablamos de inmuebles o terrenos de naturaleza urbana, pertenecientes a varios propietarios (dos o más), que son indivisibles y que se encuentran afectados de una

el 100% del inmueble o solar urbano por extinción del pro indiviso.

### Fallo del TEAM

Tanto los Tribunales Superiores de Justicia como el Tribunal Supremo se han pronunciado en diversas ocasiones sobre la sujeción o no al IIVTNU en los casos de extinción de condominio sobre bienes inmuebles viniendo a establecer que: "El exceso de adjudicación a uno de los copropietarios con ocasión de una partición extrajudicial, con obligación de compensar económicamente a los demás, no constituye una transmisión sujeta al Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza

### La extinción del pro indiviso se encuentra regulada en el Código Civil

Urbana, puesto que dicha operación se inscribe en el mecanismo de especificación o concreción de derechos, que la propia partición significa y que prevé el art. 1062 del Código Civil cuando una de las cosas o bienes sea indivisible o desmerezca mucho por su división".

actuación que provoca la cesación o extinción del pro indiviso, es decir, lo que era de varios pasa a ser de uno solo. Llegados a este punto, debemos decir que muchos ayuntamientos han liquidado o liquidan la plusvalía municipal cuando, en uso del derecho que tienen, todos menos uno de los copropietarios han abandonado el pro indiviso, siendo compensados económicamente por el copropietario que se mantiene y que pasa a poseer

Urbana, puesto que dicha operación se inscribe en el mecanismo de especificación o concreción de derechos, que la propia partición significa y que prevé el art. 1062 del Código Civil cuando una de las cosas o bienes sea indivisible o desmerezca mucho por su división".

Precisamente uno de los Ayuntamientos que ha venido liquidando la plusvalía municipal en estos casos de extinciones de condominio, ha sido el Ayuntamiento de Madrid, hasta que hace unos meses un fallo de su Tribunal Económico Administrativo (TEAM) ha puesto fin a esta práctica.

Un proceso de impugnación, ante el propio Ayuntamiento, de la autoliquidación presentada dio lugar a una resolución por la que el Ayuntamiento elevó a definitivas las autoliquidaciones presentadas y desestimó la solicitud de ingresos indebidos. Ante este fallo desestimatorio se interpuso un Recurso Económico Administrativo ante el TEAM que, tras estimar las alegaciones del actor basadas en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, dio lugar a un fallo que anuló la autoliquidación y reconoció el derecho a la devolución de lo ingresado.

Desde ese fallo el Ayuntamiento de Madrid ya no liquida el impuesto en estos casos de extinción del condominio.

La misma jurisprudencia del Tribunal Supremo y sentencias de los TSJ se pueden esgrimir ante todos los municipios del país. Entre otras citar la STS Sala 3ª, sec. 2ª, 28-6-1999, (Rec.8138/1998).

Ciertamente no es un proceso sencillo, pero también es cierto que las liquidaciones y autoliquidaciones que no estén prescritas y reúnan los requisitos necesarios, pueden ser objeto de un proceso encaminado a recuperar el importe abonado. Proceso que será más fácil en los municipios que tienen Tribunal Económico Administrativo pues en otro caso el camino es el contencioso administrativo.



# LASSER

Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico



**antenas LASSER**

ANTENA TV  
VIDEO-PORTERO  
TELEDISTRIBUCIÓN  
SONORIZACIÓN  
DOMÓTICA



**seguridad LASSER**

SISTEMAS DE ALARMA  
CCTV  
CONTROL DE ACCESO  
C.R.A.  
SISTEMAS ANTI-HURTO



**clima LASSER**

SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN:  
- Split / Multisplit  
- Conductos  
- Casset



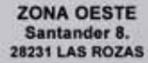
**ZONA ESTE**  
Gerardo Diego 8.  
28806 ALCALÁ  
DE HENARES



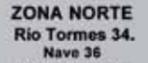
**ZONA SUR**  
Violeta Parra 6.  
28918 LEGANÉS



**CENTRAL**  
Miguel Fleta 9.  
28037 MADRID



**ZONA OESTE**  
Santander 8.  
28231 LAS ROZAS



**ZONA NORTE**  
Rio Tormes 34.  
Nave 36  
28110 ALGETE

antenaslasser@antenaslasser.com

Tel.: 91 327 11 11

www.antenaslasser.com

## CONTROL DE PLAGAS

## DESINSECTACION

# PROFINAL

ECOLOGICO  
SEGURO  
EFICAZ

## DES RATIZACION

- 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 Fax: 91 327 19 55  
28037 MADRID

[www.profinal.es](http://www.profinal.es)

**91 304 02 02**

Modificación de la LPH por la Ley 26/2011

## La supresión de barreras arquitectónicas

**El 3 de agosto** entraba en vigor la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Lejos de ser una medida cosmética, la nueva norma introduce importantes modificaciones en la materia, afectando entre otras a la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal. Con ella se adapta la legalidad nacional al tratado internacional ratificado por España el 21 de abril de 2008, y en vigor desde el 3 de mayo.

La nueva norma implanta un paradigma en la consideración de las personas con discapacidad. Se supera definitivamente la perspec-

### La nueva ley amplía el límite de tres a doce las mensualidades ordinarias de gastos comunes

tiva asistencial para incorporar una basada en los derechos humanos, reconociendo el hecho de que las personas discapacitadas lo son debido a su circunstancia personal, pero también por culpa de un enfoque social excluyente, y un entorno inadecuado creado con parámetros de personas "normales". Afirmación ésta en absoluto baladí, y que preside los cambios introducidos en el régimen de las comunidades de propietarios, basándose en el principio de solidaridad.

### Ampliación de tres a doce las mensualidades ordinarias

Para empezar, se introduce una nueva redacción del art. 10 de la LPH, referido a las obras necesarias de conservación y accesibilidad y que son "todas aquellas necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúnan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad", dentro de las cuales se ven incluidas aquellas que por motivos de discapacidad solicite "alguno de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen, o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años....cuando su importe no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Pues bien, la nueva ley modifica este párrafo extendiendo su alcance al ampliar el límite de tres a doce las mensualidades ordinarias de gastos comunes. Con ello se podrán llevar a cabo las reformas con mayor facilidad, especialmente en aquellas comunidades en que el exiguo montante del presupuesto ordinario haya impedido alguna vez la puesta en marcha de mejoras de accesibilidad. Esto anterior unido a la amplia legitimación ya recogida en la LPH para solicitar las reformas (los propietarios en cuya vivienda vivan,

Por Jesús Benítez Llorente

Administrador de fincas y abogado



trabajen, o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años) elimina un obstáculo para la adopción de estos acuerdos y ayuda a despejar el horizonte de igualdad del colectivo de discapacitados.

Por otra parte, sorprende el legislador incluyendo un novedoso efecto corrector para las rentas más bajas, limitando la obligación de participar en las mejoras de aquellas unidades familiares "de propietarios que tengan ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)". En efecto, el propósito de la nueva redacción es facilitar las mejoras pero sin perjudicar a otro colectivo digno de protección como es el de las rentas más bajas. Para ello, excluye expresamente a éstas de la obligación de contribuir en los gastos de mejora, traspasando esta carga a aquellas otras que por el contrario, sí superan dicho umbral de ingresos. Materializa así el principio de solidaridad que anuncia la exposición de motivos al afirmar que "...una sociedad abierta e inclusiva ha de modificar tal entorno solidariamente para acoger a las personas con discapacidad...".

### Principio de solidaridad

Esta imposición legal de la solidaridad vecinal plantea dudas en términos de equidad, pudiendo dar lugar a situaciones claramente discriminatorias. Un ejemplo de lo anterior surge en una comunidad en donde algunos o incluso gran parte de los propietarios ingresen rentas anuales por debajo del 2,5 del IPREM. Según la letra del nuevo art. 10.2 de la LPH, la comunidad estaría obligada

a llevar a cabo las mejoras necesarias (si no desea toparse con alguna sanción tipo 10.3 LPH) y serían los propietarios que sí superaran ese umbral de renta (por pocos que sean) los obligados a sufragarlas, bien quintuplica el IPREM o bien lo superen por tan sólo algunos euros, sin distinción alguna.

Otra duda se plantea en el caso de que la iniciativa de mejora parta de un propietario deudor de la comunidad. En principio, nada le impide solicitar la inclusión de la mejora en el orden del día de la Junta de Propietarios ex art. 16.2 LPH. Además, con la nueva redacción verá casi con total seguridad como su propuesta sale adelante con el consiguiente coste para sus vecinos y sin posibilidad por supuesto de privarle de la utilización de las mejoras. Pero, ¿acaso este inciso no obliga a los vecinos a ser solidarios con el insolidario?

Otro cambio importante afecta a la redacción del art. 11.3, que en

adelante obliga a los propietarios a participar sin disidencias en todas aquellas obras de accesibilidad, que, sin ser necesarias en los términos del art. 10.1, sean válidamente acordadas, sin límite de presupuesto. Esto es, ningún propietario podrá disentir de una innovación que facilite la accesibilidad, sea cual sea su importe y se extienda lo que se extienda en el ejercicio (y ahora también escenario) presupuestario. Dado el régimen de doble mayoría (propietarios y cuotas de participación) establecido para la adopción de esta clase de acuerdos, y teniendo en cuenta los votos tácitos favorables de los propietarios ausentes, esta modificación da un espaldarazo a todas aquellas mejoras de accesibilidad no necesarias. De nuevo solidaridad.

Para finalizar, aludir a dos importantes decisiones (al menos en apariencia) que adopta la Ley 26/2011. La primera, la obligación de incluir una memoria de impacto por razón

de discapacidad, en los anteproyectos de ley y en los proyectos de reglamentos, "cuando dicho impacto sea relevante." Olvida sin embargo el legislador determinar cuándo lo es, delegando su apreciación en los promotores normativos, y corriendo el riesgo que anticipa la exposición de motivos, de continuar considerando la realidad social en parámetros de "personas normales", renunciando finalmente a redactar la memoria de impacto por falta de consideración con el colectivo. La segunda de las decisiones (no podía faltar), consiste en una línea de ayudas dirigida a las comunidades de propietarios para la realización de actuaciones y obras de accesibilidad que se orienten a la mejora de la calidad de vida de personas con discapacidad y de las personas mayores. Sin duda, será la publicación de esta convocatoria de subvención la que dará el pistoletazo de salida para la aplicación efectiva de la nueva ley.



- Comunidades
- Instalación
- Reparación
- Mantenimiento

- Servicio rápido
- Atención personalizada
- Revisión y presupuestos sin cargo ni compromiso

**¡ Llámenos Ya !**

**607 65 99 45**

www.totaltele.es






Redes Wifi - Parabólicas - Antenas TDT - Videoporteros - Videovigilancia - Puertas de Garaje
totaltele@bme.es

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



**Valida**  
Sin barreras

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



LLÁMENOS GRATUITAMENTE: 900 414 000 | info@validasinbarreras.com | www.validasinbarreras.com

# REMBER IBÉRICA S.A.

## Expertos en Rehabilitación de Edificios

### Proporcionamos la solución más adecuada a sus problemas



Fachadas de todo tipo



Cubiertas



Patios



Vestibulos y Escaleras

FINANCIACIÓN  
A LA MEDIDA DE  
SU COMUNIDAD



Nos avalan 70 años de experiencia

Más de 10.000 obras realizadas

Trabajos ejecutados por Personal Propio Especializado

Tecnología Adecuada

Tramitación de Licencias

Seguro de Responsabilidad Civil

Teléfono 914 333 444

www.rember.es

Rember Ibérica, S. A. • C/ Reyes Magos, 14-18 • 28009 Madrid • Local en: Amado Nervo, 5-7

Colaboración

## ¿Qué razones justifican legalmente la remoción anticipada del administrador?



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Con ocasión de la ponencia que tuve la gran satisfacción de impartir el 4 de junio en el concurrido y exitoso XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas celebrado en Segovia, un tema que originó un vivo interés fue el de las causas o motivos que, a juicio de la moderna jurisprudencia, justifican con arreglo a Derecho la remoción anticipada del administrador de fincas colegiado en su cargo.

Efectivamente, existen situaciones en las que la remoción del mandato del administrador obedece a un motivo suficientemente contrastado que justifica su cese pero, en otras muchas ocasiones, esa justificación no existe o no queda debidamente acreditada.

Lo cierto es que la hora de exigir su cese o su responsabilidad civil, la jurisprudencia suele rechazar que el cese pueda fundamentarse exclusivamente sobre la "mera desconfianza por los propietarios de la gestión económica de aquél" (SAP Madrid, de 18 de marzo de 2004). En efecto, las discrepancias o los problemas personales, especialmente las divergencias que pudieran existir entre el administrador y el presidente u otros cargos, o el descontento general o la pérdida de la confianza u otras invocaciones genéricas, no son causas, por sí mismas, de incumplimiento contractual (SAP Granada, de 14 de febrero de 2004). No puede invocarse como motivo de remoción del profesional, por sí sólo, el descontento general o la mera pérdida de confianza de los vecinos; es decir, no es suficiente una invocación genérica de incumplimiento basada en una apreciación subjetiva, sin expresar las razones materiales concretas que motivaran la decisión de cesar al administrador.

Como regla general, la jurisprudencia ha considerado que no procede la indemnización cuando concurren mo-

tivos objetivos que justifiquen suficientemente el cese, siempre que puedan probarse adecuadamente (SAP Málaga, de 2 de febrero de 1998). En cambio, no existiría responsabilidad contractual cuando "el pretendido incumplimiento del administrador o existencia de causa justificada para su revocación unilateral y extemporánea, no puede apoyarse en ningún elemento probatorio obrante en autos y que en todo caso corresponde acreditar a quien lo invoca" (SAP Badajoz, de 30 de noviembre de 2006).

### Casuística de incumplimiento de deberes profesionales

Los ejemplos que se pueden poner a este respecto son muchos y de diversa índole, como el grave y reiterado incumplimiento por el administrador de sus obligaciones (SAP Alicante, de 17 de julio de 2002); el hecho de aceptar letras de cambio sin la firma mancomunada del presidente; el retraso de la entrega de las cuentas "que no se cerraron sino hasta haber transcurrido un mes desde la fecha del cese, y la creación de conflictos en las Juntas de Propietarios o enfrentamientos con alguno de ellos" (SAP Sevilla, de 5 de junio de 2002); el notorio desorden de la contabilidad y la documentación de la comunidad, la apropiación indebida de fondos, o la existencia de negligencia profesional en su tarea de asesoramiento a la comunidad (SAP Zaragoza, de 19 de abril de 2002); la existencia de deudas elevadas que no se saldaron conforme a plan alguno (SAP Málaga, de 31 de marzo de 2006), las irregularidades del acta de constitución y los problemas en la contratación de servicios esenciales (SAP La Coruña,

de 21 de noviembre de 2006), y, en general, la desidia en el ejercicio de sus deberes profesionales (SAP Madrid, de 2 de enero de 2006).

El hecho de no haber dado el administrador a la comunidad cuenta del percibo y destino de la indemnización del seguro se ha considerado motivo suficiente de remoción anticipada (SAP Valencia, de 23 de junio de 2004); o la existencia de una importante laxitud en orden al cumplimiento de los encargos, a la que se unía la indisponibilidad del administrador durante el mes de agosto o de vacaciones (SAP Valencia, de 14 de mayo de 2003). También la ausencia de titulación en el administrador habilitante para el ejercicio profesional, al no cumplirse el requisito de cualificación profesional legalmente reconocida exigido en el art. 13.6 LPH, se ha considerado motivo suficiente de cese, pues el acuerdo de remoción por esta causa "contaba con un indudable respaldo legal por cuanto el administrador removido de su cargo no era propietario ni tenía la titulación o habilitación exigibles a los administradores de fincas" (STS de 14 de octubre de 2002).

Existe obligación de exponer y demostrar las causas relevantes que justifiquen el incumplimiento contractual, no bastando una mención genérica de "defectos en su ejercicio". De esta forma, no constituirían motivos suficientes

### La ausencia de titulación se ha considerado motivo suficiente de cese

de revocación las meras respuestas de los testigos integrantes de la propia comunidad señalando que no era buena la gestión, "sin dotarla de un mayor contraste" (SAP Málaga, de 12 de julio de 2005), o la mera declaración de que no se ha informado cumplidamente o entregado determinada documentación, sin más.

Por último, es necesario advertir que el hecho de que la remoción anticipada no se encuentre suficientemente justificada, no le exime de su obligación de rendir cuentas y hacer entrega de la documentación de la comunidad a su representante (SAP Albacete, de 23 de mayo de 2002).



# VI CAMPO DE GOLF DE LAYOS (Toledo) TORNEO DE GOLF

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

Han Patrocinado



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



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



**JOSÉ SILVA**  
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.  
www.josilva.com



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



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



**aide**  
SOLUCIONES  
www.puertasaide.es



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



**PREVENT**  
SECURITY SYSTEMS  
www.prevent.es



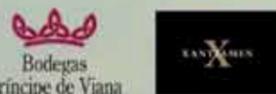
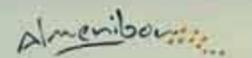
**PROFINAL**  
Control de Plagas Urbanas  
www.profinal.es



**Grupo Cavanedo**  
Construcción  
Impermeabilización  
www.cavanedo.com  
www.cavanedo.es



**GRUPO BURSAN B**  
www.grupobursan.es



**FFG**  
Eventos & Congresos

Han Colaborado



Tiempo Libre

## Teatro

### Tartufo

El Teatro Fernán Gómez acoge la obra de teatro "Tartufo" del director Hernan Gené. Con esta comedia "sencillamente genial", Molière llegó a tener enemigos, y grandes problemas en la corte. A los tartufos de entonces no les gustó la idea de que se les representará e hicieron lo necesario para prohibir la obra. Lo consiguieron durante cinco años pero finalmente pudo estrenarla sin censuras en París.

La obra cuenta la historia de Orgón, un burgués bien avenido, cegado por la falsa devoción de Tartufo y que le introduce en su vida. A pesar de tener a toda la familia en contra, este hombre queda obnubilado por el simulado fervor celestial del estafador. Finalmente, y sólo cuando ve con sus propios ojos el engaño, será cuando descubra que ha ido demasiado lejos su terquedad

y que su vida se encuentra en manos de la estafa.

Con estos elementos, esta comedia está llena de enredos y desencuentros que hacen reflexionar al público sobre la naturaleza del engaño, todo ello envuelto en el sonido del jazz de los años 20.

#### Importante elenco de actores

En esta obra se suben a escena el propio director Hernan Gené quien representa a Tartufo. Junto a él, actúan otros actores y actrices como Paco Hidalgo (Orgón), Nathalie Seseña (Dorina), Cristina Castaño (Elmira-Marina) y Roberto San Martín (Varios).

Para convertirse en actor, director, dramaturgo o docente de la escena basta con vivir el teatro como una necesidad básica. Esa vivencia es algo que lleva Gené en su ADN, nada más por haber nacido de uno de los

más notables creadores de las artes escénicas de la Argentina.

Los premios Max al teatro con que España distinguió en 2005 su espectáculo "Sobre Horacios y Curiacios", que apenas fue la confirmación explícita y pública de una excelencia escénica que sin haber buscado el escaparate del show, fascinó por sus valores genuinos y conquistó aplausos. En la actualidad, Hernán René es un referente iberoamericano con proyección internacional.



Fotos: Javier Naval



#### Tartufo

La obra tiene una duración de 1 hora y treinta minutos y se representa de **martes a sábado**, a las **20:30** horas, y los **domingos**, a las **19:30** horas.

El precio de la localidad es de **18** euros y, el día del espectador, martes, con un coste de **16** euros.



Servicios Integrales para sus Comunidades de Propietarios

www.dservicios.com

www.dservicios.com

www.dservicios.com

La guía online

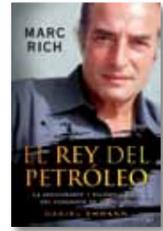


C/ San Isidro, 3, 2º. 28220 Majadahonda. Madrid | info@dservicios.com | Telf.: 91 639 91 59

## El rey del petróleo

**Daniel Ammann**

Editorial Martínez Roca



**Su autor Daniel Ammann** presenta una biografía descarnada y directa de uno de los empresarios más polémicos e influyentes de todos los tiempos, March Rich, que habla por primera vez de su vida privada.

La obra muestra episodios como su ascenso desde el Holocausto, del que huyó cuando solo era un muchacho para convertirse en uno de los empresarios petroleros y de materias primas más poderosos del siglo XX.

Presenta sus primeros pasos en el mundo de los negocios hasta la actualidad, sus lucrativos y poco divulgados acuerdos con el Irán del ayatolá Jomeini, la Cuba de Fidel Castro, la Angola asolada por la guerra y la Suráfrica del apartheid; de su discreta cooperación con los gobiernos israelí y estadounidense y del indulto que le concedió Bill Clinton y que volvió a aparecer en los medios de comunicación durante las comparencias de confirmación del fiscal general de Eric Holder.

El escritor Daniel Ammann estudió en la Universidad de Zúrich, en la Universidad de California Berkeley y en la Fondation Post universitaire Internationale de París. En 2007 ganó el premio Georg von Holtzbrinck de periodismo financiero.

## Sexo en Milán

**Ana Milán**

Editorial Martínez Roca



**Se trata** de un manual de supervivencia para afrontar paso a paso todos los periodos por los que puede pasar cualquier relación amorosa. Su autora, **Ana Milán**, escribe este "libro de chicas para chicas que deberían leer los chicos".

En él hace un recorrido con mucho humor, desde los comienzos de la primera cita, donde los nervios hacen mella, hasta avanzar a ese momento en el que se presentan a los amigos y familia. Se trata de un mapa perfecto para recordar entre risas todos esos momentos y saber qué hacer en cualquier situación.

Aunque no todas las parejas son iguales, ¿qué mejor que nos lo cuenten aderezado con buenas recetas de cocina y mucho sentido del humor, aquellos que ya lo han vivido? Es el caso de Patricia Conde que explica su primera cena, o la huida del novio alemán de Raquel Marto o enamorarse del saber estar de Imanol Arias.

Ana Belén García Milán estudió periodismo y trabajó en la revista Tribuna y en la guía del ocio pero después de un curso de verano de teatro, decidió ser actriz. Interpretó en series como Cámara Café, Yo soy Bea, y en algunas películas como Al final del camino.

## Salvajes

**Don Winslow**

Editorial Martínez Roca



**Después** de "El poder del perro" y "El invierno de Frankie Machine", su autor **Don Winslow**, regresa con la novela "Salvajes". Una obra dura, directa y sin concesiones en la que descubrimos un lenguaje sin florituras y en el que no sobra una sola palabra.

Este libro muestra, a través de carteles mexicanos, los crímenes más feroces, el lado oscuro de la guerra contra las drogas, el lenguaje descarnado y en estado puro y la acción en su extremo más absoluto.

Una increíble combinación de suspense llena de adrenalina. Por ello, The New York Times dice que es uno de los diez libros más importantes del 2010.

Don Winslow nació en Nueva York pero se crió en Perryville, Rhode Island. Ha sido actor, director de cine, guía de safari en África e, incluso como investigador privado en Londres, NY y en casi todo el territorio estadounidense. Su primera novela, A Cool Breeze On The Underground, fue nominada al prestigioso Premio Edgar y un libro posterior, California Fire and Life, recibió el premio Shamus.

Sin duda, este libro no dejará indiferente a nadie.

## 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