

# Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 133 • Diciembre 2011



Entrevista

**Idefonso Martín García**

Exgerente del Colegio Profesional  
de Administradores de Fincas de Madrid

Hoy...

Las **redes sociales**, una  
**oportunidad** de **negocio**  
para los **profesionales**

limpieza en comunidades



conserjería en comunidades



conserjería de mantenimiento móvil



jardinería en comunidades



conserjería y vigilancia en garajes



la PRECISIÓN  
y la EFICACIA  
del TRABAJO  
en EQUIPO

reparaciones



mantenimiento de piscinas - socorristas



...EDIFICIOS QUE FUNCIONAN  
CON PRECISIÓN

suministros



www.comunalia.es

sistemas de seguridad C.C.T.V.



info@comunalia.es  
tel. 902 411 900



## Cuarenta y dos años de dedicación

**Han transcurrido** casi cuarenta y cuatro años desde la creación del Colegio Nacional de Administradores de Fincas.

Con frecuencia hablamos de los miles de profesionales, comprometidos con la sociedad, que se han formado y se siguen formando en los distintos Colegios Territoriales que, como el nuestro, el de Madrid, atesoran una valorada capacidad de gestión y ordenación del ejercicio de la profesión en base a principios de deontología, eficacia, independencia y responsabilidad.

Pero en menos ocasiones de las que debiéramos hablar de la profesionalidad de los empleados que, día a día, atienden, informan y resuelven cuantas dudas les surgen a los administradores de fincas en su labor diaria. De los cuarenta y cuatro años de servicio a la sociedad, cuarenta y dos han dedicado Ildefonso Martín, anterior gerente del Colegio de Madrid, y Rosa María Robledo, secretaria de Presidencia, a la resolución de problemas de los administradores de fincas de Madrid y supervisión de las innumerables tareas que en el seno del Colegio eran de su competencia.

Desde aquella incipiente organización administrativa surgida en los primeros años de la década de los 70, y a las órdenes de los diferentes secretarios del Colegio, Rosa María Robledo e Ildefonso Martín han atendido casi todas las funciones de los distintos departamentos de la institución. Han visto crecer el Colegio, en gran parte gracias a su predisposición y esfuerzo.

Sin embargo, y muy a nuestro pesar, tras toda una vida de dedicación, han decidido dar paso a nuevas generaciones, con la convicción serena de que se comprometan con el trabajo al proceso de modernización de un Colegio que, como la misma profesión que salvaguarda, está en constante evolución.

Nuevos tiempos que traen consigo nuevas incorporaciones. Tras un duro proceso de selección, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid anuncia los nombramientos de David Rodríguez y Flavia Ozores como nuevo gerente y secretaria de presidencia.

David Rodríguez, un profesional con iniciativa y dinamismo, aportará una perspectiva global al Colegio, encargándose de las funciones propias de gestión, optimización de recursos y capacidad directiva. Por su parte, Flavia Ozores aplicará sus conocimientos de secretaria a la gestión documental propia del Colegio. Bienvenidos los unos y que su labor les colme de plena satisfacción profesional y feliz retiro a los otros. Que Dios les conceda larga y feliz vida.



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

## PREMIAMOS SU CONFIANZA

Por cada cámara de seguridad instalada, adicional al Plan Protége-T, recibirá una tarjeta regalo de El Corte Inglés.

Consulte condiciones >> 902 222 492

\* 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

### 6-10 Nuestro Colegio

- 43ª Cena de Hermandad
- Presentación del Programa de Lucha contra la Morosidad
- Jornada Thyssenkrupp Elevadores
- Entrega de Menciones Honoríficas "A los 40 años de colegiación" y "A los 25 años de ejercicio de la Profesión"
- VII Torneo de Pádel
- El Colegio responde...

### 12 El Consejo General

- Valencia, sede del XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

### 14 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

### 16 Observatorio Inmobiliario

- Los jóvenes quieren ser propietarios porque alquilar es "tirar el dinero"

### 19 La Red

- Google APPS: Google Sites

### 20-22 Entrevista

- Ildelfonso Martín García, exgerente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

### 25 Nos interesa...

- Jornada de buenas prácticas promovida por Unión Profesional

### 26-28 Hoy...

- Las redes sociales, una oportunidad de negocio para profesionales

### 30-31 Secretaría Técnica

- Constitución de subcomunidades

### 32-39 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Enrique Fernández Ruiz
- Andrés González Torres
- Pedro de Orueta Pemartín

### 40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Adolfo Calvo-Parra y Nebrá
- Jesús Flores Rodríguez

### 49-50 Tiempo Libre

- Teatro, libros...

Foto Portada: La Plaza Mayor en Navidad  
Autor: Joerg Hackemann



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Diciembre 2011 • Nº 133

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](mailto: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.



# 43ª Cena de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid

El 25 de noviembre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró su 43ª Cena de Hermandad, una noche muy especial que no se quisieron perder más de 300 personas, entre administradores de fincas e invitados. La ocasión lo merecía: se hacía entrega de la Medalla de Oro a Santo Domingo de la Calzada, patrón de los administradores; de la Mención "A la Trayectoria Profesional" a Ildelfonso Martín, gerente del Colegio y de la distinción de Colegiada de Honor a Rosa María Robledo, secretaria de Presidencia. Ambos llevan trabajando por y para el Colegio desde hace 42 años.

Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, agradeció la asistencia de las innumerables personalidades "que han querido compartir una magnífica noche de viernes con los administradores de fincas del Colegio de Madrid". Entre ellos, destacó la presencia de Amalia Castro Rial, directora general de Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid; Francisco Herrera, director del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid; Inmaculada Gordo, priora de la Cofradía de Santo Domingo de la Calzada y a sus distinguidos compañeros cofrades; Francisco José Suárez, párroco y canónigo de la Cofradía y de la Santa Iglesia Catedral de Santo Domingo de la Calzada; Javier Azpeitia, alcalde de la ciudad calceatense; Jaime Blanco, fundador y presidente de honor del Colegio de Madrid y del Consejo General; al presidente y secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida, Enrique



Ildelfonso Martín y Rosa María Robledo recogen las placas de la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" y Colegiada de Honor de manos de Miguel Ángel Muñoz y Jaime Blanco.

Vendrell y Mariano Hervás, respectivamente; a los presidentes del Colegio de Aragón, Miguel Ruiz; Extremadura, Reyes Caballero; Segovia, José Antonio Fresnillo; y al vicepresidente del Colegio de Alicante, Pedro Valcárcel.

### Menciones Honoríficas

De entre las 19 distinciones individuales que durante la Cena de Hermandad se entregaron, se comenzó honrando a Santo Domingo de la Calzada, "luz en el camino" de la profesión de administrador de fincas durante los últimos 42 años, fecha de creación del Colegio Nacional de Administradores de Fincas.

"Los administradores de fincas y, muy especialmente, los del Colegio de Madrid, consideramos al Santo Patrón como nuestra referencia espiritual de inspiración, pues su ejemplo de inteli-



Sobre estas líneas, Miguel Ángel Muñoz, Francisco José Suárez, Inmaculada Gordo y Javier Azpeitia, en el momento de la entrega de la Medalla de Oro a Santo Domingo de la Calzada.

gencia, sagacidad y sacrificio nos alienta en nuestra labor cotidiana, manifestó Miguel Ángel Muñoz.

Por todo ello, la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, en su reunión de 10 de mayo de 2011, adoptó, por unanimidad, el acuerdo de conceder a "nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada" la máxima distinción corporativa, la Medalla de Oro del Colegio.

Seguidamente, el presidente del Colegio hizo entrega de la Medalla de Oro y de la placa que lo acredita a Inmaculada Gordo, priora de la Cofradía del Santo, siendo testigos de tan importante reconocimiento el abad de la Cofradía, Francisco José Suarez y el alcalde del Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada, Javier Azpeitia. Todos ellos, ya en el estrado, se dirigieron a las más de 300 personas para agradecer al colectivo de administradores de fincas su contribución con la Cofradía, primero con la restauración del gallinero de la Catedral y más tarde con su aportación para el nuevo Albergue de Peregrinos, cuyo salón principal lleva el nombre de la profesión. Pero muy especialmente quisieron reconocer la absoluta advocación de todos los administradores de fincas que año tras año recorren las calles de "nuestra afamada ciudad", Santo Domingo de la Calzada.

A continuación y con el fin de ensalzar la función individual de todos los compañeros que prestigian de una manera destacada la profesión, se procedió a entregar dos de las distinciones más emotivas de la noche: a "La Trayectoria Profesional" y el

nombramiento de Colegiada de Honor. "Decir Ildelfonso Martín, gerente del Colegio y Rosa Robledo, secretaria de la Presidencia, es decir Colegio de Administradores de Fincas de Madrid", afirmó con rotundidad Miguel Ángel Muñoz.

Solo hay que acudir a los orígenes del Colegio para conocer la valía de los homenajeados. "Configurada nuestra profesión en aquellos primeros años de la década de los 70 en agrupaciones territoriales, y presidida la de Madrid, por nuestro querido presidente de Honor, Jaime Blanco Granda, aparecen, en 1970, a la demanda del Colegio, para cubrir dos puestos de trabajo, dos jovencitos aspirantes, Rosa Robledo, en enero, con 18 años e Ildelfonso Martín, en abril, con 22 y recién licenciado del Servicio Militar", cuenta Miguel Ángel Muñoz. "Desde aquella incipiente Organización Administrativa, a las ordenes de los diferentes secretarios del Colegio, han atendido casi todas las funciones de los diversos departamentos, hasta hoy, que reciben el reconocimiento público de todo el colectivo al que le han prestado no solo sus mejores años, sino todos sus años; no solo sus mayores capacidades, sino todas sus mejores voluntades, sino todas sus mejores voluntades", prosiguió el presidente del Colegio.

"Este Colegio, este colectivo de administradores de fincas os lo debe todo, y hoy, esta noche, en los prolegómenos de vuestra feliz y próxima jubilación, deseamos reconocerlos y publicarlo a los cuatro vientos.", exclamó un emocionado Miguel Ángel Muñoz. Por todo ello, la Junta de Gobierno del Colegio, en su reunión de 12 de julio de 2011 adoptó, por unanimidad, el acuerdo de conceder a Ildelfonso Martín la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional". Seguidamente, Miguel Ángel Muñoz, acompañado de Jaime Blanco, hizo entrega de la distinción de "la estrella de los triunfadores", una escultura en bronce con el escudo del Colegio, obra de la escultora Nuria Arranz y la placa que lo acredita, a Ildelfonso Martín.

También Rosa Robledo, "quien has entregado tu vida laboral y tus afectos personales a este colectivo, el mismo



Foto de familia de los Colegiados de Honor.

al que le has tramitado sus credenciales y sus títulos, reconoce tus méritos y considera que deber formar parte del mismo, pero con todo Honor", recogió la Medalla de Plata, diploma y placa que acredita su distinción como Colegiada de Honor, decisión que por unanimidad adoptó la Junta de Gobierno del Colegio en su reunión de 10 de mayo de 2011.

Ildelfonso Martín se dirigió a los presentes para agradecer esta Mención Honorífica a su trayectoria profesional: "Esta mención no es solo mérito mío, es fruto de un trabajo en equipo y por este motivo quiero compartirlo, en



Momento del sorteo de regalos.

primer lugar con nuestro presidente de Honor, Jaime Blanco, que confió en mi y fue quien me propuso para ocupar distintos puestos de cara a los colegiados. Recuerdo como si fuera hoy mismo el primer consejo que me dio: Me dijo que el Colegio no es mío, ni de los miembros de la junta, ni de los empleados, es de los colegiados y nosotros tenemos la obligación de prestarles toda la ayuda posible. En segundo lugar hago extensivo el mérito a mis compañeros, pues en todo momento me he sentido arropado con su ayuda, sin la cual nada se hubiera podido conseguir. Y en este capítulo una mención muy, muy especial a mi mujer y compañera, Rosa Robledo, que ha compartido y ha sido una fiel colaboradora durante estos 42 años. También a mis hijos por habernos aguantado nuestras charlas y discusiones colegiales. Y por último a todos los

colegiados y colegiadas, que en nuestro cambio de información y muestras de cariño han hecho que el trabajo en estos 42 años haya pasado en un suspiro".

Tras estas emotivas palabras de Ildelfonso y Martín, llenas de sentimiento, y que levantaron de sus asientos a todos los administradores de fincas e invitados que le arroparon con una gran ovación, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, prosiguió con la imposición de distinciones, de las Medallas de Plata y Diplomas a los colegiados que se han incorporado al censo de Colegiados de Honor "tras toda una vida dedicada al ejercicio profesional, a la dura y hermosa función de ser y ejercer como administrador de fincas".

### Fin de fiesta

El broche perfecto a esta entrañable 43ª Cena de Hermandad lo puso el fin de fiesta, patrocinado por Prevent Security Systems y Grupo GTG y que contó con la colaboración de Remica, no sin antes realizar el tradicional sorteo de regalos que amablemente aportan cada año las empresas colaboradoras y colegios profesionales de administradores de fincas: Zardoya Otis, Bysama, José Silva, Profinal, Banco de Sabadell, Prevent Security Systems, Grupo Ureka, Edifit, Grupo Norma, Mutua de Propietarios, ALC Alcantarillado Técnico, Restauraciones y Rehabilitaciones Nevado, Bureau Brokers Correduría de Seguros, Thyssenkrupp Elevadores, IESA Informatización de Empresas, Cepsa, Remica, Caja de Abogados-Grupo Multicaja, Grupo GTG, Telefónica, Cardesa, Almenibor, Grupo Cavenado, Colegios de Administradores de Fincas de Aragón, Extremadura, Segovia y, finalmente, Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.



## Presentación del Programa de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios

El pasado 6 de octubre se celebró la jornada-presentación del Programa de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios, fruto del acuerdo de colaboración que

en Comunidades de Propietarios (PLCM) participó José Juan Muñoz, socio-director jurídico de Acción Legal. Explicó que el objetivo del Programa es que la comunidad dis-

menor plazo de tiempo, así como la gestión de controversias vecinales y de contratos con terceros (por ejemplo, proveedores), comentó Ignacio de San Juan, secretario general de Arbitralia.

Por su parte, Manuel Gambin, director comercial del Programa del PLCM, enumeró las ventajas de este nuevo servicio exclusivo para administradores de fincas inscritos en el Colegio de Madrid y que pone a su disposición y a la de sus clientes una serie de ventajas, como puede ser un Manual de Procedimiento con toda la metodología necesaria para la gestión de morosos. Solo es necesario que el administrador cumplimente la hoja de adhesión al Programa y adhiera a las comunidades de propietarios interesadas en reclamar por esta vía las deudas del comunero moroso.

También José Manuel Oliva, director general de Logalty, explicó las ventajas del servicio de notificaciones electrónicas para reclamar la deuda liquidada al moroso, sistema que ya es utilizado por miles de administradores de fincas.

Gracias al acuerdo suscrito por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, el coste de la reclamación y servicios del PLCM es asumido por el propio Programa a través de sus agentes intervinientes.



De izda. a dcha.: José Juan Muñoz, José Manuel Oliva, Miguel Ángel Muñoz, Ignacio de San Juan y Manuel Gambin, en el acto de apertura de la Jornada. Foto: JB.

el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha firmado con Acción Legal Asesoría Jurídica, gestora de este Programa destinado a prevenir y reducir el incremento de morosidad en las comunidades.

La presentación de la jornada corrió a cargo de Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, quien destacó los beneficios que para los administradores de fincas tiene este Programa, pues además de estar avalado por empresas y aseguradoras líderes en sus respectivos sectores, como la editorial El Derecho, Mapfre, Arag, Logalty y Arbitralia, supone una herramienta de uso exclusivo para el colectivo y sin coste para el administrador y la comunidad.

Para explicar la gestión del Programa de Lucha contra la Morosidad

ponga de una gestión integral de la reclamación al propietario moroso, actuando siempre conforme a Derecho, cumpliendo con los plazos, requisitos y demás formalidades requeridas por la ley.

Tanto en fase extrajudicial como judicial, el Programa integra una serie

### El PLCM integra una serie de actuaciones en fase extrajudicial y judicial

de actuaciones que garantizan el cobro de los cantidades adeudadas por el moroso. Además, esta herramienta posibilita la inclusión de servicios opcionales, como es la intervención de la institución de arbitraje Arbitralia para la resolución del conflicto en un

## Jornada ThyssenKrupp Elevadores

La empresa ThyssenKrupp Elevadores organizó el pasado 20 de octubre una jornada temática sobre la "Actualización de criterios más recientes por el Tribunal Supremo en materia de Propiedad Horizontal", impartida por el presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, Vicente Magro.

Esta jornada, que contó con la colaboración del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, se incluye dentro del ciclo de jornadas técnicas que ThyssenKrupp Elevadores organiza en distintos colegios profesionales.

Presentado por Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, el ponente Vicente Magro realizó una magnífi-

ca ponencia sobre las últimas materias legislativas (TS) en materia de LPH. De manera ilustrativa, comentó la sentencia de 8 de abril de 2011, sobre quién afronta los gastos derivados del mantenimiento de la terraza; el carácter de elemento común que tiene el subsuelo de un edificio, según el TS en sentencia de 5 de septiembre de 2011; cuestionó, a tenor de la sentencia del TS de 4 de octubre de 2011, si puede limitarse la aprobación para instalar un ascensor si se alcanza el quórum de 3/5 partes; y, finalmente, entre otros criterios, explicó la reforma de la LPH en la Ley 4/2011, de 24 de marzo, que limita a 2.000 euros (antes era 900) la asistencia de abogado y procurador para reclamaciones.

## Entrega de Menciones Honoríficas "A los 40 años de colegiación" y "A los 25 años de ejercicio de la Profesión"

Un año más, el pasado 19 de octubre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró la entrega de Menciones Honoríficas "A los 40 años de colegiación" y "A los 25 años de ejercicio de la Profesión".

En total, fueron 181 los administradores de fincas que recibieron de manos de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio las medallas de plata que conmemora los 25 años de ejercicio de la Profesión.

Asimismo, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, y el presidente de honor Jaime Blanco, hicieron entrega a la administradora de fincas Ventura López de la in-



Jaime Blanco, presidente de Honor del Colegio, se dirige a los administradores de fincas homenajeados.

palabras quiso reconocer la profesionalidad de todos los administradores homenajeados por su buen hacer y compromiso con la sociedad.

Tampoco el presidente de honor del Colegio, Jaime Blanco, quiso perderse este acto de homenaje. Destacó la trayectoria de una profesión que si ha llegado al reconocimiento social que merece es debido al esfuerzo de todos los administradores de fincas allí reunidos. Insistió en la necesidad de seguir trabajando con el mismo esfuerzo e ilusión con el que empezaron 25 y 40 años atrás.



Jaime Rubio, junto a Miguel Ángel Muñoz y Jaime Blanco, recoge la Medalla de Plata.

signia de oro y brillantes por sus 40 años de colegiación.

En la apertura de este entrañable acto, Miguel Ángel Muñoz, recordó el origen de la imposición de las medallas de plata e insignia de oro y brillantes, que en 2011 ha llegado a su octava y cuarta edición respectivamente. En sus

### Imposición de medallas e insignia

Seguidamente a las intervenciones de Miguel Ángel Muñoz y Jaime Blanco, el secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, Ángel Ignacio Mateo, invitó a los administradores homenajeados a recoger la insignia de oro y brillantes y las medallas de platas.

Ningún miembro de la Junta de Gobierno quiso faltar a este emotivo acto



Ventura López, Mención Honorífica "A los 40 años de colegiación", recibe el aplauso de los asistentes.

ción de imposición de medallas de plata "A los 25 años de ejercicio de la Profesión", los homenajeados y sus familiares pudieron disfrutar de un agradable cocktail donde a buen seguro comentaron muchas de las anécdotas que rodean a esta dura pero gratificante profesión.





## VII Torneo de Pádel

El pasado 21 de octubre se celebró la VII edición del Campeonato de Pádel del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid en las instalaciones del Wellsport Club.

El Torneo contó con el patrocinio de PREVENT Security Systems, SERYMA Servicios Integrales, JESER Conserjería, Limpieza y Jardinería,



### Clasificación

#### CAMPEONES

**RICARDO RIBALTA AYUSO • IGNACIO ESCOBEDO LÓPEZ**

#### SUBCAMPEONES

**MARCO RODRÍGUEZ DEL BARRIO • MANUEL ÁLVAREZ**

#### 3º CLASIFICADO

**JOSÉ LINARES ARMENTERO • MIGUEL ÁNGEL REY PASCUAL**

#### 1ª PAREJA MIXTA CLASIFICADA

**PEDRO TAMAYO CARRASCO • LUISA GONZÁLEZ FLORES**

#### CAMPEÓN CONSOLACIÓN

**PEDRO BARDON LÓPEZ • FRANCISCO MIGUEL GARCÍA RAMOS**

#### SUBCAMPEÓN CONSOLACIÓN

**LUIS MIGUEL OSUNA • FRANCISCO J. MARTÍNEZ TAMAYO**



INTER POOL Piscinas, GRUPO ULLASTRES Mantenimiento Técnico de Edificios, CALORDOM Calorífica Doméstica, 3E ite Estudio de Arquitectura, GTG Prevención de Riesgos Laborales, AIDE Soluciones y ALC

Alcantarillado Técnico, y la colaboración de Bodegas Príncipe de Viana y Xantiamen.

Una vez finalizado el Torneo y entregados los trofeos a los ganadores, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid hizo entrega de un trofeo conmemorativo

a las empresas patrocinadoras. Los administradores también pudieron disfrutar de un relajante circuito de spa o una entretenida, amena y eficaz clase de spinning.

Durante toda la jornada se sirvió un sabroso ágape, con bebidas de primeras marcas.

## El Colegio responde...

### Morosidad en las comunidades

**Cadena Ser/ Ser Reporteros 5/11/11**

La periodista Sara Tabares realiza un reportaje sobre la morosidad en las comunidades de propietarios. Los vecinos que no pagan las cuotas de la comunidad han crecido en los últimos meses. Es una consecuencia más de la crisis económica y del paro. Hay comunidades que se encuentra ya en una situación insostenible. Las promotoras, cargadas de pisos que no venden y de los que tienen que hacerse cargo, y los bancos son los principales morosos. Empresas e instituciones agotan los plazos y no pagan hasta que aparece ya la amenaza de intervención judicial. Adolfo Calvo-Parra, secretario técnico del Colegio, colabora en este reportaje.

**ABC / Pisos.com 3/11/11**

El responsable de comunicación del Colegio, Juanjo Bueno, participa con un artículo de opinión en el suplemento inmobiliario Pisos.com de este diario nacional. A través del mismo se recoge la situación de las entidades bancarias y

promotoras inmobiliarias en su nueva condición de morosos de las comunidades de propietarios.

### El administrador de fincas

**Libertad Digital TV 30/10/11**

El secretario técnico del Colegio, Adolfo Calvo-Parra, interviene en el programa semanal de actualidad inmobiliaria Vivir en tu Comunidad, presentado por Tania Lastra en Libertad Digital TV. La entrevista, entre otros temas, destaca la importancia de la profesión de administrador de fincas para el buen funcionamiento de las comunidades de propietarios.

### Consultorios

**ABC/ Pisos.com / 20 Minutos  
Vivienda e Idealista.com**

La Asesoría Jurídico-Técnica del Colegio, integrada por Patricia Briones y Adolfo Calvo-Parra, continúa resolviendo las dudas planteadas por los lectores de estos medios de difusión nacional.

# Fin de Fiesta



## 43ª Cena de Hermandad

★★★★★★ de los ★★★★★★

# Administradores de Fincas del Colegio de Madrid

HAN PATROCINADO



PREVENT [www.prevent.es](http://www.prevent.es)

## GRUPOGTG



PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES FORMACIÓN

Vallehermoso, 24 - 28015 Madrid  
Tel.: 91 448 47 02  
Fax: 91 591 06 85  
email: [gtg@gtgservicios.es](mailto:gtg@gtgservicios.es)  
[www.gtgservicios.es](http://www.gtgservicios.es)

HA COLABORADO





## Valencia, sede del XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

El XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas se celebrará del 31 de mayo al 2 de junio de 2012 en la ciudad de Valencia. El lugar elegido como centro de reuniones y conferencias ha sido el Palau de las Arts Reina Sofía, un edificio singular enclavado en la Ciudad de las Ciencias; lugar de atracción turística y de arquitectura de futuro e innovadora, obra del arquitecto valenciano mundialmente conocido Santiago Calatrava.

El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, organizador del Congreso, ha activado una página web [www.valencia2012.com](http://www.valencia2012.com), donde, además de informar de todo lo concerniente al evento, los administradores podrán participar de forma activa para que este encuentro "sea cosa de todos".

### Área de participación

En la página web todos los interesados podrán ver el programa, ponencias y ponentes que ya han confirmado y cerrado su asistencia; estando pendiente de incluir temas e intervinientes con los que el Colegio organizador está hablando para que confirmen su participación. Todos ellos atesoran un gran prestigio profesional y conocimientos de nuestra profesión, pues por algo el lema del Congreso es "Hablemos de la Profesión".



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia, José Vázquez, con el cartel anunciador del Congreso. Foto: Colegio de Valencia.

La web, de diseño claro y limpio, está desarrollada para funcionar también en dispositivos móviles, PDA, Smartphone, blackberry, etc.

este encuentro; una sección de encuestas, en la que se invita a votar una serie de preguntas sobre la profesión; y un concurso de fotografía.

### El Congreso da la oportunidad de presentar trabajos en la modalidad Cartel

Entre las áreas de participación que existen, destaca un foro o espacio creado para la comunicación entre los congresistas a través del cual los administradores estarán en contacto con otras personas interesadas en

No obstante, el apartado más novedoso es la presentación de trabajos en la modalidad Cartel: el Colegio de Valencia-Castellón da la oportunidad de escribir sobre asuntos que preocupen a la administración de fincas.

Toda la información sobre el congreso en [www.valencia2012.com](http://www.valencia2012.com)

Queremos que este congreso sea útil y dinamice nuestra profesión para ello necesitamos tu colaboración. Hemos realizado una web donde además de informar de todo lo concerniente al congreso, podrás participar de forma activa para que este encuentro sea cosa de todos.

Hablemos de nuestra profesión

VALENCIA 2012  
XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

# GRUPOGTG



Profesionalidad  
Confianza  
Calidad  
Innovación

Formación  
Cualificación Profesional

Prevención  
de riesgos  
laborales



GRUPOGTG:  
"La solución eficaz."

Vallehermoso, 24 • 28015 MADRID  
Tel. 91 448 47 02  
Fax: 91 591 66 85  
email: [gtg@gtgservicios.es](mailto:gtg@gtgservicios.es)  
[www.gtgservicios.es](http://www.gtgservicios.es)

## Sentencias

**Los propietarios de las plazas de garaje deben hacer un uso adecuado de ellas no invadiendo un elemento común, de modo que no obstaculicen el aparcamiento de otros propietarios**

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

AP Madrid, Sec. 11.ª, 327/2011, de 2 de junio  
Recurso 120/2010 • Ponente: José María Salcedo Gener  
SP/SENT/638936

“.. En efecto lo que se acreditó es que se está utilizando un elemento común de modo contrario a su destino cuestión esta no autorizada por el art. 354 del C.C. Es suficiente que se dificulte las maniobras de entrada o salida del vehículo propiedad del actor para considerar un uso extralimitado o perjudicial por parte de los otros dos propietarios demandados que no puede ser amparado por el Derecho y que ha de ser corregido obligándose a los demandados a abstenerse de invadir los elementos comunes del garaje y concretamente la zona de paso situada enfrente de sus plazas de garaje debiendo aparcar estos sus respectivos vehículos dentro del perímetro de las plazas asignadas a ellos ...”

**Las actividades molestas de emisión de ruidos y música durante la noche justifican la privación del derecho al uso de la vivienda durante tres años aunque las mismas hayan cesado durante la tramitación del proceso**

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

AP Madrid, Sec. 8.ª, 196/2011, de 16 de mayo  
Recurso 822/2009 • Ponente: María Margarita Vega  
de la Huerca • SP/SENT/637830

“..del conjunto de la prueba practicada se considera acreditado que el demandado, don Luis Carlos, viene desarrollando desde hace varios años -se dice desde el 2005- en el piso que ocupa..., actividades molestas que alteran la normal convivencia con los demás vecinos del edificio, y perturban de forma grave el descanso durante el día y especialmente durante la noche, mediante la emisión de ruidos a un volumen excesivo, procedentes de aparatos de audio y televisión, e incluso tocando instrumentos de percusión. Y todo ello a la vista, no sólo, de la declaración de los testigos en el acto del juicio, vecinos de dicho inmueble así como del número 37 de dicha calle, sino también del informe de la policía municipal que consta en los autos de fecha 31 octubre 2005, donde se refleja que la medición de ruidos resultó positiva. También se deriva de los expedientes tramitados por la oficina de atención al ciudadano, y de las numerosas quejas que vienen realizando los vecinos por tal motivo, habiéndose personado en varias ocasiones agentes de la policía

municipal. La última denuncia en la comisaría se realiza el 4 febrero 2009, por la vecina del piso 4º B, que declaró como testigo en el acto del juicio, y que refiere sucesos ocurridos en los días anteriores.

De todo ello cabe concluir el carácter notablemente perturbador de la actividad llevada a cabo en la vivienda por el demandado y de los importantes trastornos que produce a los vecinos del inmueble, que sirve todo ello de sustento a las acciones ejercitadas, cesación definitiva de la actividad y privación de uso por tres años. Como ya ha sido apreciado por este mismo tribunal anteriormente (sentencia dictada en el rollo 238/09, donde también se ejercía la acción del artículo 7.2 de la LPH), el paso del tiempo no puede restar importancia y relevancia a los hechos que estuvieron a la base de la demanda y que fueron apreciados de forma directa y con inmediatez por la Juzgadora de instancia. Y no se trata de, ni se puede, sustituir el criterio de la Juez por el criterio de este tribunal...”

## Consultas

**Forma de comunicación al propietario cuando la vivienda está arrendada**

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

SP/CONS/79057

**No hay** obligación del arrendatario de recoger la correspondencia de cualquier tipo ni, por lo tanto, requerimientos o comunicaciones de la comunidad dirigidas al propietario.

En consecuencia, salvo que se le conozca otro domicilio, la solución sería colocar lo que corresponda en el tablón de anuncios de la finca, conforme establece el art. 9.1 h) de la Ley de Propiedad Horizontal, con los requisitos indicados en dicho precepto legal.

**Liquidación de saldos cuando se vende un piso o local**

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

SP/CONS/79567

**De ninguna** manera la Ley obliga a que, cada vez que se vende un piso o local, la comunidad tenga que hacer liquidación de cuentas y saldos para devolver o exigir al vendedor el importe correspondiente. Los cambios de propiedad no afectan a estos efectos a la comunidad, la cual seguirá haciendo las cuentas cuando corresponda y pasará los saldos positivos o negativos al que sea en ese momento el propietario, sin perjuicio de los compromisos pactados entre el comprador y el vendedor.

Todo lo que acabamos de decir vale igualmente para el fondo de reserva, que no se devuelve al vendedor, sigue manteniéndose a favor del piso o local, reiterando que sin perjuicio de los acuerdos que hayan podido tener al respecto los interesados.

- 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



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

TELF: 902 095 096

FAX: 902 095 097

## DELEGACIONES

Aragón:	Bilbao:	Burgos:	Ourense:	Oviedo:	San Sebastián:	Valladolid:
Marqués de Alameda, 25 50007 Zaragoza Tel. 902 095 094 Fax 976 278 724 Aragón-Navarra-La Rioja aragon@gomezcontadores.com	Orive, Nº 52 Lonja 8 Dcha. 48015 Bilbao Tel. 944 010 314 Fax 944 010 314 Bilbao bilbao@gomezcontadores.com	Victoria, 17 Of. 803 09004 Burgos Tel. 947 652 572 Fax 947 652 572 Burgos - Soria burgos@gomezcontadores.com	Doctor Marañón, Nº 13 32004 Ourense Tel. 988 223 274 Fax 988 223 274 Galicia galicia@gomezcontadores.com	Alejandro Casaña, 30 33013 Oviedo - Asturias Tel. 984 201 570 Fax 902 095 097 Asturias-León asturias@gomezcontadores.com	Pirotegi Bideo Nº12 Of. G-12 20018 San Sebastián-Gipuzkoa Tel. 943 330 093 Fax 943 334 112 País Vasco - Cantabria - Navarra paissantia@gomezcontadores.com	San Luis, 9 47004 Valladolid Tel. 983 393 096 Fax 902 095 097 Valladolid-Palencia-Zamora Salamanca-Segovia-Avila valladolid@gomezcontadores.com

## Los jóvenes quieren ser propietarios porque alquilar es "tirar el dinero"

*Pese a la crisis, los jóvenes siguen aspirando a comprar una vivienda. Persiste en España la idea de que un piso es la mejor herencia que se le puede dejar a un hijo o que la vivienda en propiedad es más rentable que alquilar.*

A la hora de decidir si comprar o alquilar un piso, los jóvenes españoles coinciden en que prefieren una vivienda en propiedad. Los problemas en el acceso a la financiación han reducido la venta de viviendas en los últimos años. Sin embargo, el 84% escoge la compra de una residencia como opción de vida, mientras que sólo un 3,9% defiende el alquiler como alternativa. Así lo afirma el estudio "Los españoles y su relación con la vivienda" que ha elaborado fotocasa.es.

España es un país de propietarios. El 70% de los españoles posee un piso y solo un 15% asegura vivir de alquiler. A la hora de justificar la razón por la cual han optado por el arrendamiento, el 44% de las personas afirman hacerlo por no poder acceder a una hipoteca. La realidad puede más que el deseo de tener una casa en propiedad y la crisis fuerza al alquiler. Más de la mitad de quienes preferirían comprar, incluidos los más jóvenes, ven el arrendamiento de forma puntual y siguen apostando por ser propietarios a medio o largo plazo. Estos datos ponen de manifiesto, por tanto, que la propiedad es un sentimiento arraigado en la mente de los españoles y que el alquiler, a pesar de haber expe-

rimentado un ligero incremento por la situación económica, se considera como una alternativa a la compra de una vivienda por la coyuntura actual.

El director de fotocasa.es, Christian Palau, considera que somos un país de compradores: "a pesar de que el contexto actual no nos favorece, seguimos apostando por nuestra cultura de propiedad". Por ello, el 54% de los españoles cree que vivir de renta es "tirar el dinero", una percepción que se extiende incluso entre los jóvenes. Según el estudio, la crisis no frena la intención de compra de vivienda. El 49% tienen previsto adquirir un inmueble en el futuro, mientras que el 23,3% están dudando. Por su parte,

**El 70% de los madrileños residen en una vivienda de su propiedad**

el 27,6% no lo contemplan. Sin embargo, ya no se compran tantos pisos como hace años. Los que tienen una vivienda en propiedad la adquirieron de media hace 13 años.

Pero la forma de actuar con respecto a la adquisición de una vivienda no es la misma en todas las partes de España. Los aragoneses (70,4%) y los madrileños (66,7%) son los que más se lo plantean, frente a un 19,5% de los catalanes y un 28,9% de los canarios. Atendiendo a los datos de nuestra Comunidad, el 70% de los madrileños residen en una vivienda de su propiedad, más del 90% prefieren una casa propia y el 27% consideran que el precio de los pisos ha tocado fondo y no va a bajar más.

### Preferencias a la hora de fijar una vivienda

En el momento de fijar su lugar de residencia, los españoles valoran por encima de todo la calidad de vida de la zona (61,5%), la cercanía al lugar de trabajo (38,7%) y el coste de la vivienda (38,4%), según el informe de fotocasa.es.

Los encuestados prefieren las pequeñas o medianas ciudades (39,8%), seguidas de las urbanizaciones (21,1%), las zonas rurales (16,8%) y las grandes ciudades (16,4%). A diferencia de otros países de Europa, en España la población está menos dispuesta a abandonar su círculo más cercano por una oportunidad de trabajo. De hecho, seis de cada 10 españoles afirman no haber cambiado nunca de residencia por motivos laborales y el 40% siguen viviendo en el mismo municipio en el que nacieron. Los que no residen en la misma población, lo hacen de media a 161 km de distancia de su ciudad natal. No obstante, en este momento un 88,8% cambiarían su lugar de residencia por una oportunidad profesional. "La crisis nos está haciendo reaccionar. Llevamos muchos años de retraso respecto a otros países en cuanto a nuestra capacidad para residir fuera de nuestro entorno y eso es un hándicap en lo que se refiere a profesionalidad y productividad", considera Christian Palau.

Los españoles desean un inmueble de unos 120 m<sup>2</sup> con parking, trastero y jardín. En realidad, el tamaño medio de un hogar español es de 96 m<sup>2</sup>, tan sólo 20 más pequeño que su vivienda deseada, aunque solo tiene un baño y no cuenta con parking ni trastero.

**HERGOY**  
CERRAJEROS ESPECIALISTAS EN:  
Puertas corta-fuegos  
Instalación y mantenimiento de automatismos  
Fabricación y montaje de portones  
TL. 91 643 80 81

Proveedor Oficial

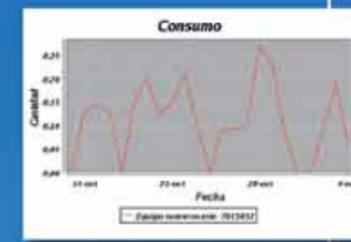
www.hergoy.es  
cerrajeros@hergoy.es

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

Delegaciones en toda España



y por el medio ambiente



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

## SIN COSTES SIN DERRAMAS



### 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

# ASG10

## UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



### 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.



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

### La Red

Por Ricardo Jiménez Jiménez

## Google APPS: Google Sites



**Siguiendo** con la serie de artículos dedicados a Google Apps, hoy nos toca hablar de Google Sites, recordando en primer lugar que es un conjunto de herramientas online, de servicios en "la nube" a disposición de los administradores de fincas de Madrid y facilitados por el Colegio fruto del acuerdo con el gigante Google a través de Recol Networks.

**¿Qué es Google Sites y para qué sirve?** Es un modo sencillo de crear páginas web seguras, un sitio de colaboración empresarial, profesional, familiar o lúdica, intranet de servicios restringidos o simplemente una web de presencia y presentación en internet, todo sin conocimientos de programación ni HTML. Se accede como en los demás servicios de Google Apps desde el panel de validación de usuario y contraseña en la dirección <http://mail.cafmadrid.es>, donde una vez que hemos accedido nos permite elegir la opción "Sites" para crear nuestro sitio web.

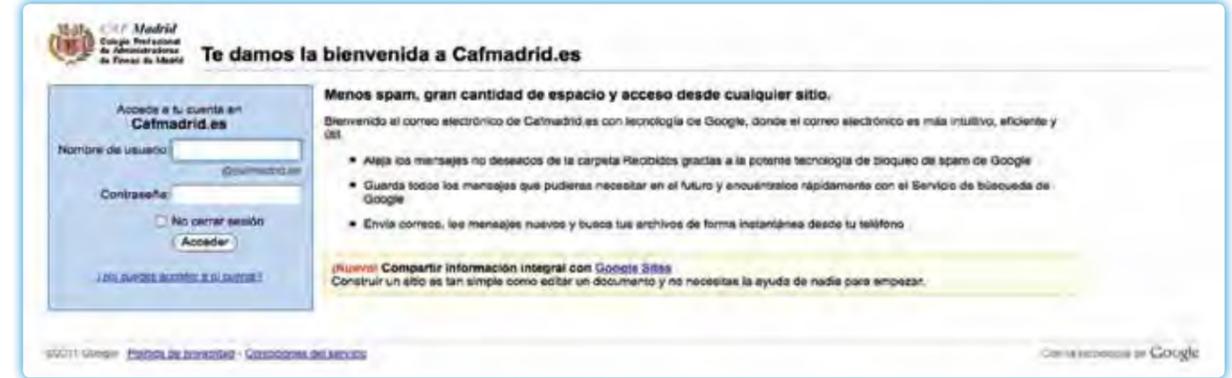
### Prestaciones

El tipo de web que podemos hacer va desde informativa, educativa, negocio, empresarial, servicios profesionales, personal, tipo blog, wiki, etc. Puede hacerse abierta,

[com/a/cafmadrid.es/nombre\\_elegido\\_por\\_el\\_usuario/](http://cafmadrid.es/nombre_elegido_por_el_usuario/). Desde el Colegio se va a solicitar que la dirección se cambie y sea de la siguiente manera: [http://www.cafmadrid.es/colegiados/nombre\\_elegido\\_por\\_el\\_usuario/](http://www.cafmadrid.es/colegiados/nombre_elegido_por_el_usuario/).

Naturalmente en la creación de un sitio web y cumpliendo con el objetivo y condición de no tener conocimientos de programación y HTML existe un asistente que nos facilita la consecución del proyecto, pudiendo elegir entre cientos de modelos ya prediseñados donde podemos modificar, añadir nuestros textos, imágenes, ficheros, opciones de menú, gadgets, mapas, formularios, etc.

Podemos iniciar la creación de un sitio web, jugar, probar y después borrarlo; en aplicación para un uso a medida de los administradores de fincas, podríamos crear una web de un cliente o comunidad de propietarios, hacerlo accesible solo para los propietarios de dicha comunidad y compartir



de acceso para todo el mundo, privada o restringida a los usuarios que definamos, colaborativa, permitiendo la participación de otras personas. Esto define la potencia y posibilidades que nos permite esta herramienta.

El espacio disponible para la realización de nuestra página web son 100 Mb, esto podría parecer escaso si pensamos en las capacidades de los discos duros de los PCs personales o de la disponibilidad de todos los servicios de Google Apps que son 7 GB, pero en el mundo de la web es más que suficiente para cumplir el objetivo para lo que está pensado el servicio.

Un dato interesante a tener en cuenta es que no hay límite de sitios web que podamos crear, esto quiere decir que podremos tener varias web diferentes con aspecto, nombre y objeto o destino distintos con una sola cuenta Google Apps.

Respecto a la dirección que por defecto se crea para acceder a *mi web* es la siguiente: <https://sites.google.com>.

los documentos depositados o convertirlo en un sitio de colaboración entre esos mismos propietarios.

En definitiva, una herramienta que nos va a permitir la presencia profesional en internet para que sepamos que existimos, nos encuentren, contacten con nosotros, nos pidan presupuesto, ser más competitivo y poder prestar valor añadido diferenciador con quien no lo utiliza o son perezosos en la utilización de los servicios de las nuevas tecnologías de la comunicación, que son el futuro y al que estamos abocados por imperativo y exigencia de la sociedad.

### Direcciones de interés de acceso a manuales

- <https://sites.google.com/a/recolnetworks.com/google-apps/herramientas/sites>
- <http://support.google.com/sites/?hl=es>
- <http://sites.google.com/site/webscolaborativas/manuales-1>

## “La profesión de administrador de fincas no tiene ni mucho menos el lugar que le corresponde en la sociedad”

**Hablar de Ildfonso Martín** es hablar de la profesión de administrador de fincas. Durante el acto de entrega de la Mención “A la Trayectoria Profesional” que este año, como no podía ser de otra forma, ha recaído en Ildfonso, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, destacaba la multitud de cualidades y capacidades que tiene nuestro amigo, “pero la mejor de todas es que es una excelente persona, un buen hombre y el Maestro (con mayúsculas) de los casi 10.000 administradores de fincas que han sido, con el paso del tiempo, colegiados de este Colegio Profesional”. Añadiríamos que es un buen marido, mejor padre y desde hace unos pocos años un orgulloso abuelo. Porque no podemos desligar su vida profesional de la personal. No en vano, en el Colegio conoció a su mujer, Rosa María Robledo, secretaria de presidencia y durante más de 30 años sus hijos tuvieron que “aguantar nuestras charlas y discusiones colegiales”, como nos comenta el propio Ildfonso. Sirva esta entrevista como reconocimiento a un profesional que todo lo ha dado sin esperar nunca nada a cambio.

### ¿Qué le llevó a trabajar con tan solo 22 años en el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid?

A la finalización de mi servicio militar me había desplazado a Madrid en busca de trabajo y por medio del diario “YA” vi el anuncio del Colegio donde precisaban un auxiliar administrativo. Me presenté, superé las pruebas y ya han pasado 42 años.

### ¿Cuál es su primer recuerdo en esta institución?

Nada más entrar a trabajar en el Colegio, mi primera ocupación fue sacar una circular informativa a los colegiados. Eran únicamente 1.400 envíos, pero los medios eran muy escasos; había que tirar los ejemplares del envío en multicopista, las direcciones en los sobres teníamos que hacerlas una a una por medio de placas metálicas, alzar las copias a enviar y franquear los sobres por medio de sellos. Estuvimos trabajando toda la plantilla, seis trabajadores, todo un fin de semana.

**Con fecha 15 de noviembre de 1975, se presentó a las pruebas de aptitud convocadas por el entonces Colegio Nacional de Administradores de Fincas para poderse colegiar, superándolas y colegiándose como administrador de fincas el 1 de agosto de 1983 con el número 3.973. ¿Por qué nunca ha ejercido la profesión?**



## Ildfonso Martín García

### Exgerente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

En un principio me presenté a las pruebas de aptitud convocadas por el Consejo para obtener el título por sí en un futuro me podía ser de ayuda. No obstante, personalmente me puse como incompatibilidad ejercer la profesión pues entendía que el hecho de coger comunidades podría dar lugar a suspicacias, dado que en aquella época eran muchas las comunidades que solicitaban administradores al Colegio y administrar fincas y adjudicar administraciones no me parecía muy compatible. Así que para evitar esta circunstancia renuncié a la administración de fincas.

**Ha trabajado con dos presidentes. Desde 1970 hasta 2002, con Jaime Blanco Granda y desde 2002 hasta el 30 de noviembre de 2011, fecha de su jubilación, con Miguel Ángel Muñoz Flores, ¿qué le han aportado profesionalmente cada uno de ellos?**

Con Jaime Blanco trabajé desde mis comienzos en el Colegio y fue el que me propuso para ocupar el cargo de Oficial Mayor y después de Secretario Técnico. Junto con José Luis Jimeno Beltrán (q.e.p.d) he recibido de los dos el espíritu del Colegio. Es decir, me inculcaron que el Colegio tiene que servir de ayuda a sus colegiados, con indepen-

dencia de que sea o no obligatoria su colegiación. También me enseñaron los conocimientos profesionales imprescindibles para poder resolver cuantas dudas pudieran plantear los colegiados.

Con Miguel Ángel Muñoz Flores he adquirido otro punto de vista del Colegio, manteniendo el espíritu de Jaime Blanco en cuanto a los fines del Colegio, pero aprendiendo a ser más perfeccionista y ampliar hacia los colegiados otra serie de servicios inéditos hasta el momento.

### ¿Cómo ha evolucionado la profesión desde su prisma como asesor técnico primero y después como gerente del Colegio?

Cuando ingresé en el Colegio me encontré con una mayoría de profesionales que venían de las fincas en arrendamiento para pasar a administrar comunidades de propietarios. Prácticamente había un desconocimiento general de la Ley de Propiedad Horizontal por parte de los admi-

## “La Administración de Fincas es una profesión imprescindible en nuestro ámbito social, que requiere de unos estudios universitarios propios”

nistradores. Hoy la evolución de esta norma, con la aparición de nuevas formas, como son las urbanizaciones, mancomunidades, subcomunidades, garajes, etc. suponen un nuevo reto a los administradores que requieren de una mayor especialización y conocimientos técnicos.

### ¿Cree que la profesión de administrador de fincas tiene

#### el lugar que le corresponde en la sociedad?

La profesión de administrador de fincas no tiene ni mucho menos el lugar que le corresponde en la sociedad. Si tenemos en cuenta que una de los derechos esenciales de las personas es la de tener una vivienda, su administración y gestión cuando esta se realiza a través de comunidades de propietarios debería ser realizada obligatoriamente por profesionales con los conocimientos técnicos y garantías económicas suficientes.

### ¿Qué tipo de problemas le han planteado con mayor frecuencia los administradores de fincas cuando ▶



**“Jaime Blanco me inculcó que el Colegio tenía que servir de ayuda a los colegiados. Miguel Ángel Muñoz me hizo ver desde otro prisma todo lo que podía aportar el Colegio”**

Ildfonso Martín alza la “estrella de los triunfadores”, Mención Honorífica “A la Trayectoria Profesional”, en presencia de Miguel Ángel Muñoz y Jaime Blanco, durante la Cena Anual de Hermandad.



► **acudían a usted para asesorarles?**  
**¿Cuáles suscitan mayor controversia?**

Los administradores de fincas han planteado al Colegio aquellas cuestiones que más dudas podían suscitar, como es la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal con las sentencias que día a día venían matizando el contenido de la misma. Pero creo que el tema laboral de los empleados de fincas urbanas ha sido sin lugar a dudas el que más consultas ha venido generando a lo largo de muchos años, en primer lugar con la aplicación de la Ordenanza y posteriormente con la aparición de los Convenios Colectivos, sin olvidarnos de la cotización a la Seguridad Social.

**¿Cómo definiría la profesión de administrador de fincas?**

Es una profesión imprescindible en nuestro ámbito social, que requiere de unos estudios universitarios propios para satisfacer las necesidades no solo de los usuarios de las viviendas, sino de aquellas personas o entidades que han decidido que el arrendamiento sea una forma de negocio más.

**Cuarenta y dos años ejerciendo su labor en beneficio de la profesión son muchos, ¿qué les diría a los jóvenes administradores que se inician en la misma?**

**“Nunca he administrado por respeto a mis compañeros”**

A los que comienzan en la profesión de administrador de fincas yo les diría que en primer lugar se formen, que conozcan en profundidad qué es una comunidad de propietarios y una finca en arrendamiento, que traten siempre de buscar el beneficio de los propietarios aconsejándoles lo más beneficioso tanto para ellos como para su entorno ambiental, que valoren la profesión que ejercen y que perciban los honorarios necesarios para que su ejercicio tenga la rentabilidad suficiente sin necesidad de acudir a otras fuentes.

**Para terminar, ¿alguna anécdota que recuerde y quiera compartir?**

Sí, existe una que he contado en numerosas ocasiones. La primera vez que acudí al Colegio para realizar la entrevista de trabajo, me encontré a la entrada del mismo un montón de cajas con sobres para el envío de circulares. Recuerdo que como estas se parecían a las cajas de zapatos automáticamente asimilé la palabra Colegio con un colegio de niños y pensé “este es un colegio de niños internos y les acaban de traer los nuevos zapatos”. Ese era el conocimiento que en aquel momento tenía de lo que era un Colegio Profesional. Mucho ha llovido. ■

## 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.)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ascensores (RAE).</li> <li>• Calderas (RAP).</li> <li>• Depósitos de Gasóleo (IPE).</li> <li>• Depósitos de GLP (RGLP).</li> <li>• Protección contra incendios (PCI).</li> <li>• Reglamento de Instalaciones de gas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión (RD 842/2002).</li> <li>• Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión. (Centros de Transformación).</li> <li>• Revisión de máquinas y equipos de trabajo (RD 1215/97).</li> <li>• Instalaciones Térmicas en edificios (RITE).</li> </ul>
--	---

#### Otros Servicios

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estudio de patología de edificios (estructuras, conductos de aire acondicionado, legionella, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peritaciones, informes, evaluación de presupuestos.</li> <li>• Control de Calidad en obras, OCT.</li> <li>• Tramitación de Licencias Urbanísticas en el Ayto. de Madrid.</li> </ul>
---	--

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE

# ALC

tecnología

servicio

# rapidez

calidad

medioambiente

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

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

E-mail [alc@alcantarilladotecnico.es](mailto:alc@alcantarilladotecnico.es)

24

HORAS

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

**TELECOMUNICACIONES****INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO**

- 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

**Jornada de buenas prácticas  
promovida por Unión Profesional**

La RSC, objetivo estratégico para la modernización de las organizaciones colegiales

Con el propósito de avanzar sobre la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) y explorar su aplicación por las organizaciones colegiales, **Unión Profesional** (UP) celebró a principios de noviembre la jornada "La RSC en el sector colegial. Introducción y buenas prácticas". El presidente de la agrupación, **Carlos Carnicer**, confirmó la apuesta por la implantación de estrategias y acciones "que tengan bien en cuenta los aspectos sociales y medioambientales" como "valor añadido seguro". A juicio de este profesional, la RSE "constituye un objetivo estratégico para la gestión y la modernización de las organizaciones colegiales".

El también presidente del Consejo General de la Abogacía Española señaló que aspectos como el buen gobierno, la defensa de los derechos humanos, la promoción del desarrollo sostenible, el fomento del voluntariado, las relaciones con la comunidad o la implementación de medidas de conciliación y flexibilidad de horarios "permiten a los consejos generales y superiores y a los colegios profesionales ir más allá de la función por la que fueron concebidos, lo que, sin duda, reporta a las instituciones significativos beneficios intangibles en términos de imagen, reputación y fidelidad de sus colaboradores". Sin embargo, apuntó que la RSC "debe ser coherente con la estrategia de la organización, estar aplicada de forma transversal en todas y cada una de las áreas y ser comunicada de forma transparente, veraz y con el rigor correspondiente".

**Iniciativas de RSC  
en Consejos y Colegios  
Profesionales**

Expertos en RSC y representantes de consejos generales y colegios profesionales compartieron con los asisten-

tes sus experiencias en la definición de estrategias y puesta en marcha de iniciativas de RSC en sus respectivas organizaciones.

En su intervención el secretario general de la Red Española del Pacto Mundial, **Joaquín Garralda**, señaló la evolución experimentada por el concepto de RSC en los últimos años y definió la llamada "empresa social", cuyo propósito, más que generar beneficios para socios y accionistas,



Los ponentes destacaron la importancia de las Responsabilidad Social Corporativa para la modernización de los Colegios y Consejos Profesionales. Foto: UP.

es destinar parte de las ganancias a acciones sociales dentro y fuera de su ámbito de actuación. Así, la empresa social "opera en el mercado produciendo bienes y servicios con un enfoque innovador y empresarial, utiliza sus excedentes principalmente para alcanzar esos fines sociales y está gestionada de manera transparente y con redición de cuentas, en especial involucrando trabajadores, clientes y grupos de interés".

Según este especialista, el respeto a los derechos humanos, las normas laborales, el medio ambiente y la lucha contra la corrupción están entre los 10 Principios del Pacto Mundial, medidas que, señaló, "tienen su razón de ser y su desarrollo en el futuro, siendo perfectamente aplicables a los colegios profesionales".

Buena parte de la jornada se dedicó al recuento de iniciativas de RSC puestas en marcha por distintas

organizaciones colegiales, como los consejos generales de la Abogacía y de Farmacéuticos, el Colegio de Abogados de Valencia y el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos de Ingenieros de la Edificación de Madrid. Los representantes de las dos últimas agrupaciones, **Lourdes Paramio** y **Auxiliadora Borja** y **Luis Gil-Delgado**, respectivamente, coincidieron en afirmar que todas las medidas adoptadas son perfectamente exportables a los colegios de administradores de fincas.

Paramio y Borja, responsables del Programa de Voluntariado Corporativo y Profesional del Colegio de Abogados de Valencia, explicaron que su política de RSC abarca las áreas económica (en procesos y relaciones con clientes, proveedores, etc.), ambiental (procesos limpios, eficiencia energética, etc.) y social (acciones dirigidas a trabajadores de la orga-

nización, con el doble objetivo de implicación y corresponsabilidad, y a la sociedad en general, mediante actuaciones que recaen sobre colectivos en riesgo de exclusión social). Entre otras buenas prácticas, citaron el propio Programa de Voluntariado Corporativo y Profesional, el Código de Buen Gobierno, el Reglamento de Contratación y el Centro de Estudios de la Abogacía.

Por su parte, el director gerente del Colegio de Aparejadores de Madrid, **Luis Gil-Delgado**, destacó en la jornada el modelo de gestión para empresas familiarmente responsables, que supone la aplicación de políticas de conciliación de la vida familiar y laboral en cuatro secciones: calidad del empleo, flexibilidad laboral, apoyo personal y apoyo familiar. "Todo ello redundará en un incremento de la motivación y la fidelización de los empleados", concluyó.

## Las redes sociales, una oportunidad de negocio para los profesionales

*El pasado 10 de noviembre, un total de 325 profesionales se dieron cita en el I Congreso de Redes Sociales para Profesionales y Directivos, un evento organizado por Activo Social Media y evercom que puso en valor la estrategia corporativa y el contenido informativo como claves para triunfar en los Social Media.*

**Durante** el Congreso, que contó con la colaboración de Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid y Unión Profesional, algunos de los principales expertos a nivel nacional expusieron y compartieron varias ideas y experiencias sobre la presencia en redes. Un panel de experiencia y un intercambio de impresiones que bien se podría extrapolar al sector inmobiliario, tocado por la crisis pero no falto de creatividad.

¿Qué redes sociales (Twitter, Facebook, LinkedIn...) debo utilizar para dar a conocer mi empresa?, ¿cómo construyo la marca profesional y personal a través de las distintas herramientas?, son algunas de las dudas que en todo congreso o jornada se plantean los asistentes y que, en la mayor parte de los casos, encuentran respuesta una vez la empresa ha definido los objetivos y el plan estratégico a ejecutar en las redes sociales.

### Plan estratégico en redes sociales

A este I Congreso de Redes Sociales no podía faltar uno de los prin-



Ángel Andreu, director asociado de evercom.

cipales referentes en España, **Juan Merodio**, que aportó la visión estratégica que principalmente las pymes deben seguir para que su introducción en las redes sociales sea todo un éxito. En opinión del experto, "las redes sociales no son un canal de venta directa, sino un canal de comunicación que demanda aportar

### Un plan de presencia en redes sociales debe ejecutarse desde un enfoque integral

contenidos de valor informativo", por lo que cabe preguntarse si **estamos ante una revolución o una evolución de la información**. Sin duda, para Merodio, "las redes sociales son una evolución de la propia comunicación".

Para analizar el marco de las competencias 2.0 participó el consultor de presencia en redes sociales, **Jaime Izquierdo**. En su ponencia destacó y puso en relación las competencias personales y las competencias corporativas. Entre las personales, las más importantes son la iniciativa y autoaprendizaje, conexión, gestión de la transparencia, gestión de la información, control del tiempo, visión global, aportación 2.0 y gestión de la incertidumbre. Competencias que entran en conexión con las siguientes corporativas: estrategias

2.0, gestión de comunidades, gestión de reputación online, productividad, gestión del conocimiento, internacionalización, responsabilidad social corporativa, gestión de la confianza.

También es muy importante la gestión de los errores en el diseño del plan de presencia en Social Media, pues en caso de cometerlos es fundamental aprender a minimizar su efecto. La empresa además debe tener la capacidad o inteligencia corporativa de saber atraer al cliente/inversor y ser perseverante y constante en sus planteamientos.

Finalmente, Jaime Izquierdo destacó la importancia de una estrategia de planificación y organización de la empresa. Un plan de presencia en redes que debe ejecutarse desde un enfoque integral (personal, profesional y corporativo). "Y es que las redes sociales no dejan de ser una tecnología aplicada a lo que hemos hecho durante toda la vida: socializar. Y por eso es importante dedicar tiempo a generar contenido que pueda resultar de



Andrés Karp, experto en el desarrollo de aplicaciones para móviles.

interés para los demás usuarios", manifestó Izquierdo.

### Cómo sacar partido a LinkedIn

Sin duda, una de las principales redes profesionales es LinkedIn. Para hablar sobre esta plataforma y enseñar a la audiencia a cómo sacar el máximo partido a un perfil profesional ([www.exprimiendolinkedin.com](http://www.exprimiendolinkedin.com)), asistió al I Congreso de Redes Sociales para Profesionales y Directivos **Pedro de Vicente**. Para el ponente, "se trata de una herramienta que no solo debe ser utilizada para la búsqueda de empleo, sino también para focalizar la búsqueda de contactos y compartir sinergias, principalmente con los usuarios (o target) que pertenecen al segundo nivel de contactos".

El I Congreso de Redes Sociales para Profesionales y Directivos finalizó con las intervenciones de **Carlos Mendio-**



El I Congreso de Redes Sociales para Profesionales y Directivos reunió a más de 325 personas. Fotos: Congreso de Redes.

**la**, socio director de Activo Servicios de Marketing y **Ángel Andreu**, director asociado de evercom, quienes hicieron una presentación conjunta sobre la integración práctica de los Social Media

### "Las redes sociales son una evolución de la propia comunicación" Juan Merodio

para obtener resultados y generar posicionamiento. Ambos destacaron la importancia de generar contenidos de valor dentro de una estrategia global de acción, la necesidad de escuchar lo que dicen los públicos estratégicos en las redes sociales y las diferencias entre

fans o seguidores y clientes. Aportaron algunos ejemplos de directivos 2.0, como Carlos Barrabés y profesionales, como Rixar García (Taxi Oviedo) o Alfonso Alcántara (Yoriento).

La última ponencia corrió a cargo de **Andrés Karp**, experto en el desarrollo de aplicaciones para móviles, quien resumió las distintas aplicaciones imprescindibles para un profesional o directivo y la oferta existente tanto para ahorrar costes en llamadas y mejorar la productividad como para procesar documentos de trabajo en las principales plataformas utilizadas (Iphone, Android y Blackberry).



Grupo Ureka  
Arquitectura, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

Renovamos el pasado  
mantenemos el presente  
pensando en el futuro

Grupo Ureka®  
Empresas

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

<b>Jovi</b> rehabilitaciones	<b>pocerox</b> pocería	<b>hierral</b> hierro y aluminio
<b>IbaceI</b> sistemas de elevación	<b>tobras</b> instalaciones	<b>limarox</b> limpieza mantenimiento

Para más información pongase en contacto con nosotros.

Tlf. 902 108 068  
fax. 902 110 645  
[www.grupoureka.com](http://www.grupoureka.com)

## La experiencia de los administradores de fincas en redes sociales

Si nos quedamos con una conclusión final del Congreso es que la clave del éxito es aportar contenidos de valor en las redes sociales. Esta es la mejor estrategia para conseguir un feedback positivo.

El uso de las redes sociales se encuentra estrechamente ligado a la forma en que puede entenderse una profesión, entre ellas la de administrador de fincas. Y es que, en opinión de **Pablo Benítez**, del despacho Edomus, "cuanto mejor informado estés, mejores respuestas podrás ofrecer a tus clientes, algo que sin duda atraerá a otros nuevos. Las redes sociales permiten tener acceso a muchas y muy diversas opiniones". Para la administradora de fincas, **Isabel Bajo**, muy activa en las redes sociales, estas son una vía de comunicación muy sencilla: "lo único que se necesita es tener algo que contar".

Por su parte, el también administrador **Miguel Ángel Gómez-Casero**, de Administraciones Henares, "estar presentes en medios como Facebook o Twitter es muy positivo y sirve para fidelizar usuarios y potenciales clientes. Escucharles es la base de todo y mantener el feedback genera incontables ventajas. Las redes sociales, como Facebook o Twitter, están demostrando que los usuarios se están comunicando a través de ellas y están hablando de los asuntos y de las empresas en las que están interesados".

La idea de estar presente en las redes puede nacer desde una doble vertiente: personal y profesional. Pese a que algunos expertos aconsejan, principalmente en twitter, no mezclar valoraciones personales con profesionales, lo cierto es que lo que aporta valor a esta red es precisamente el intercambio de opiniones sobre diferentes temas de actualidad.

La vertiente profesional de Isabel Bajo en las redes sociales viene definida "por mi apuesta de hacer llegar a nuestros administrados un enfoque sencillo del funcionamiento de las comunidades de propietarios". Esta idea, como ella misma comenta, "surge después de comprobar en reuniones de amigos y familiares, que aun residiendo la gran mayoría en comunidades, desconocen absolutamente su funcionamiento. Cuando ví la agilidad de estas herramientas me pareció el medio idóneo para informar sobre aspectos cotidianos de la vida en comunidad".

Pero, ¿las redes sociales son canales idóneos para captar clientes? Desde Administraciones Henares consideran que sí son canales idóneos y útiles, conseguir la base de datos especializada que podemos lograr con herramientas como Twitter o Facebook, "nos permitirá desarrollar muchas más campañas al conocer mejor a nuestros usuarios/potenciales

clientes". Gómez-Casero es consciente que la inserción en redes sociales puede ser más lenta, pero debemos estar en ellas si queremos estar actualizados y continuar presentes en Internet. Además, prosigue, "no debemos olvidar que tenemos que ganar la confianza de los usuarios que dan al "Me gusta", generando contenidos de calidad e interés y esto se consigue habitualmente generando mucho feedback". Isabel Bajo y Pablo Benítez no son de la misma opinión, ya que las comunidades de propietarios no acostumbran por lo general a buscar administrador en redes sociales. En cambio, sí son por definición canales idóneos de comunicación. "En este sentido, es muy importante valorar la oportunidad que ofrecen para contrastar experiencias con otros compañeros y resto de profesionales de sectores relacionados", añade Benítez.

Los administradores de fincas consultados no dudan en animar al resto del colectivo a apostar por las redes sociales. "Los administradores como pasa en otras profesiones somos conocedores del poder del tradicional boca a boca. Un proceso que puede replicarse en el entorno digital a través de las recomendaciones y opiniones de los usuarios de las redes sociales, pero... sin presencia en la red, estamos perdiendo grandes oportunidades y sobre todo, salir en nuestra propia defensa ante las opiniones más críticas y negativas", dice Miguel Ángel Gómez-Casero. "Las redes sociales dan la posibilidad de creación de listas de correos que permitan fidelizar a nuestros propietarios y vecinos y podemos distribuir a través de este medio todo tipo de información, comunicaciones y novedades. Hay mucha gente a la que le gusta estar al tanto de las noticias y novedades de todo tipo que atañen a las comunidades de propietarios. Estas son algunas de las razones más importantes sobre la importancia de nuestra presencia en la red y mi pregunta es ¿cuántas razones hay para no tenerla?", concluye Gómez-Casero.

Pablo Benítez también anima a utilizar las redes sociales a todos aquellos que persigan mejorar y seguir formándose para ofrecer servicios más eficaces. "Los buenos resultados son las mejores credenciales", afirma Benítez.

Por su parte, Isabel Bajo opina que "con el nuevo entorno normativo que rodea a la profesión de administrador de fincas, las redes sociales son un medio adecuado para aunar esfuerzos de Colegios y administradores de fincas colegiados en la dirección de trasladar nuestra voluntad de un trabajo serio, competente, con medios para estar plenamente actualizados".



El consultor en redes sociales, Jaime Izquierdo, destaca que la presencia en redes sociales debe ejecutarse desde un punto de vista personal, profesional y corporativo.



Carlos Mendiola, experto en redes sociales, aboga por una integración práctica para obtener resultados y generar posicionamiento.

# 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



Por Patricia Briones Gómez  
Abogada

## Constitución de subcomunidades

Las comunidades compuestas por varios bloques o portales con servicios y gastos susceptibles de individualización, pueden constituirse en subcomunidades con la

la los trámites necesarios para su formación, aunque tanto doctrinal como jurisprudencialmente y en virtud de los arts. 6 y 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 392,

### Cada propietario tendrá un solo voto con el coeficiente de participación específico de la subcomunidad

finalidad de mejorar tanto la administración como la toma de decisiones.

La Ley de Propiedad Horizontal no prohíbe de forma expresa su constitución pero tampoco regu-

formadas por bloques o edificaciones, integradas, a su vez, en otra comunidad para la gestión y administración de espacios y elementos comunes a ese bloque (STS AP Madrid de 24 de septiembre de 2007).

### Mayoría exigida

La mayoría requerida para la adopción del acuerdo de constitución difiere según los siguientes supuestos:

- Si en el Título Constitutivo o en los Estatutos figura la posibilidad de que los distintos edificios que integran la comunidad se constituyan en subcomunidades, el acuerdo podrá adoptarse por mayoría simple.
- Si no figura esta posibilidad, su constitución supondrá la modificación del Título Constitutivo de la comunidad, por lo que en virtud del art. 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, será necesario la adopción del acuerdo por unani-

midad (STS TS de 18 de diciembre de 1995 y 18 de marzo de 2005).

Adoptado el acuerdo por el cuorum requerido según el caso, se elevará a Escritura Pública y posteriormente se inscribirá en el Registro de la Propiedad al suponer una modificación del Título Constitutivo.

Para que la subcomunidad recientemente constituida pueda actuar en el tráfico jurídico, deberán adoptarse los mismos trámites que para la constitución de una comunidad:

- Junta de primera constitución en la que se que se apruebe el presupuesto y se nombren los cargos directivos. Para ello, se requerirá la adopción del acuerdo la mayoría simple.
- Legalización del Libro de Actas en el Registro de la Propiedad.
- Confección del modelo 036 de Hacienda para obtener el CIF correspondiente.

la finca sobre los cuales ostentan su titularidad la totalidad de los propietarios (STS AP Cantabria de 22 de junio de 2005).

Esta afirmación tiene las siguientes consecuencias:

La subcomunidad sigue formando parte de la comunidad general. Su existencia no extingue los derechos y obligaciones dimanantes de su pertenencia a la comunidad así

acuerdos, deberán ser convocados a la junta general en la que votarán conforme a su respectivo coeficiente de participación.

Una vez cumplidos todos los trámites necesarios para su constitución, la subcomunidad ya ostenta capacidad legal para actuar como tal.

Aspectos fundamentales son la potestad de poder administrarse desde un punto de vista económico así como en la toma de decisiones.

Respecto al primer aspecto, los propietarios de cada bloque podrán gestionar aquellos gastos que puedan ser individualizados por

### La LPH no prohíbe de forma expresa su constitución pero tampoco regula los trámites necesarios para su formación

como de la titularidad que ostentan sobre los elementos comunes del inmueble, hasta tanto y, en su caso, se proceda a su segregación (STS AP Valencia de 10 de diciembre de 2008).

Su constitución no extingue la obligación de los propietarios de contribuir conforme al art. 9.1.e de la LPH al pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios a la que pertenecen (STS AP Málaga de 30 de junio de 2000).

Como parte integrante de la comunidad, a la hora de adoptar

afectar únicamente a ese bloque o portal como es el caso del alumbrado o seguro adicional del bloque.

Con relación al segundo aspecto, estarán facultados para la adopción de acuerdos sobre aquellos temas que únicamente a ellos les atañen como, por ejemplo, la instalación de un ascensor o contratación del servicio de portería o vigilancia.

Cada propietario, al igual que en las comunidades, tendrá un solo voto con el coeficiente de participación específico creado para el ámbito de esa subcomunidad.

### ¿Extinción de la comunidad?

Ahora bien, el hecho de que se constituyan una o varias subcomunidades, no supone una extinción de la comunidad general toda vez que subsisten los elementos comunes de

## Líder en: Restauración y Rehabilitación de Edificios

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

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

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

EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1480

**TECNISAT**

TELECOMUNICACIONES, S.L.

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

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

**INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO**

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

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO

RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE [www.tecnisat.com](http://www.tecnisat.com)

## La gestión eficiente de la energía (I)



Por José Porrás Aguilera  
Ingeniero Industrial

La **eficiencia** energética, instrumentada a través de soluciones de gestión energética, es la fuente de energía más sostenible y de menor impacto medioambiental, ya que disminuye de una forma notable el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero.

Tal como proclama "The Economist", el resultado colateral de la eficiencia energética es la riqueza, a la que denomina la "única energía barata que queda".

De cumplir lo establecido en el **Plan de Acción de Eficiencia Energética 2008-2020**, las mejoras a realizar en el sector de la edificación generarían **más de 50.000 puestos de trabajo** directos e indirectos, mayoritariamente provenientes del sector de la construcción, a los que habría que sumar el empleo inducido por el mayor consumo de los trabajadores que saldrían de la situación de paro.

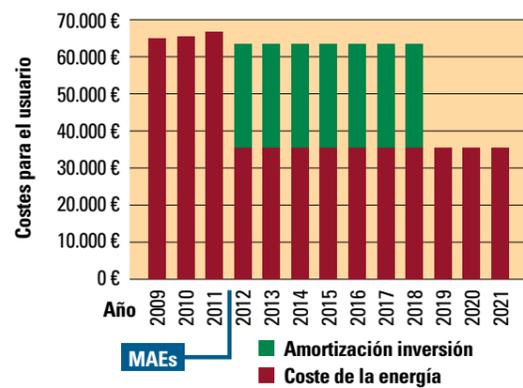
Además, al reducirse la factura energética, los usuarios liberan recursos económicos que aumentan los ingresos personales, pudiendo dedicar los mismos al consumo y produciendo con ello crecimiento y empleo.

En España tenemos una notable dependencia energética del exterior, cercana al 80% de nuestras necesidades. Es decir, importamos de otros países, casi el 80% de la energía que consu-

mimos, lo que conlleva un coste de unos 50.000 millones de euros al año.

Esta enorme suma de dinero, que pagamos a otros países, supera el total de los ingresos por turistas que visitan España anualmente, supone casi

Costes finales tras la inversión en MAEs



Ejemplo de costes finales para el usuario, tras la inversión en Medidas de Ahorro y Eficiencia energética (MAEs).

el doble de lo que gasta el Estado en protección al desempleado y más de la mitad del gasto anual en pensiones.

### Actuaciones energéticas

La Empresa de Gestión Energética tiene como principio fundamental de trabajo las siguientes actuaciones:

- Auditorías energéticas.
- Proyectos de Medidas de Ahorro y Eficiencia energética (MAEs).
- Renovables (solar fotovoltaica, solar térmica, microgeneración).
- Tratamiento en la reducción de la demanda energética.

- Actuaciones en los sistemas de distribución de la energía.
- Sistemas de alumbrado y electricidad.
- Sistemas de generación de energía térmica.
- Ejecución de Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética (MAEs).
- Gestión energética (Mantenimiento y seguimiento energético).

Es decir, se realizan todas las actuaciones necesarias en la cadena de valor para asegurar la consecución de los objetivos perseguidos. Con todo ello, se logran soluciones de ahorro y eficiencia energética para los usuarios, adaptándolas a sus necesidades de confort y sin coste alguno para los mismos.

Esto se consigue mediante la financiación adecuada de las actuaciones a realizar, amortizando las mismas con los ahorros de energía que se obtienen, tal como puede observarse en el ejemplo del gráfico adjunto.

Los ahorros obtenidos suelen superar el 40%, garantizando el coste cero para el cliente y asumiendo la Empresa de Servicios Energéticos (ESE) los riesgos derivados de la obtención de las mejoras de ahorro y eficiencia energética propuestas.

La gestión energética de las instalaciones consumidoras de energía a través de la optimización tecnológica de las mismas y el seguimiento energético (contabilidad energética) es el medio que España tiene para lograr sus objetivos medioambientales y económicos, pues conlleva una importante reducción de la factura 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 | buzón@altais.es

Miembro de la Asociación Española para la Calidad



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



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

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

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



## Humedades en muros de fachada por condensación



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

Son muy habituales las llamadas de propietarios de viviendas quejándose de que han aparecido manchas de humedad en muros de fachada, concretamente en zonas en las que no existe ningún tipo de instalación de agua.

Estas humedades se suelen caracterizar por la aparición de manchas de color negruzco, presentes en paramentos de fachada preferentemente orientada al norte o este, o en zonas sombrías de fachada con poca exposición al sol.

En el interior de las viviendas, las humedades aparecen detrás de muebles, cortinas, y demás elementos que no permiten la correcta

ventilación del paramento. Así mismo, este tipo de manchas son más evidentes en meses de invierno que en meses de verano, llegando normalmente a desaparecer durante el periodo estival.

Desde el punto de vista técnico, este tipo de manchas suelen aparecer en paramentos de fachada, los cuales están compuestos por un solo elemento, un muro de fábrica de la-

drillo u otro material. Dicho muro, en su paramento exterior, en época de invierno, tiene que soportar unas temperaturas muy bajas, produciéndose el enfriamiento del mismo. En el paramento interior del muro, la vivienda tiene una temperatura de confort en torno a los 22 °C, lo cual genera un calentamiento del muro en su parte interior.

Cuando el espesor de dicho muro no es suficiente como para que su resistencia térmica disipe el diferencial de temperaturas entre ambos

### La solución consiste en independizar el paramento interior y exterior

paramentos, se produce una condensación en su paramento interior, surgiendo pequeñas gotas de agua, las cuales producen manchas de humedad. En algunos casos, si el paramento se encuentra alicatado, se pueden observar pequeños charcos de agua en la parte inferior, producidos por el agua que escurre a través del mismo.

Por estos motivos, en construcciones cuya estructura está formada por muros de carga de espesor considerable, es poco probable la aparición de dichas humedades. Si bien, en construcciones formadas por entramados metálicos o de hormigón, cuya única misión de la fachada es el aislamiento del exterior, los muros de fachada se convierten en un solo elemento y de escaso espesor. Esto es muy habitual en edificios construidos con escasos medios económicos, entre los años 1930 y 1960, cuando no existía una normativa que regulara este tipo de elementos.

### Solución técnica

La solución para este tipo de problema consiste en independizar el paramento interior y el paramento exterior, bien a través de una cámara de aire, bien a través de un aislamiento térmico que realice esta función. En ningún caso, el problema se solucionará aplicando enfoscados, pinturas o revestimientos impermeables en el paramento exterior, dado que la humedad no se produce por filtraciones a través del mismo.

Teniendo en cuenta que este tipo de problemas se produce habitualmente en edificios de escasas dimensiones,

con habitáculos pequeños, cualquier intervención en el interior restaría superficie habitable, constituyendo un grave problema para los propietarios de esta tipología de viviendas.

Por este motivo se ha desarrollado una solución para realizarla en el paramento exterior, mediante la colocación de una capa de aislamiento térmico de alta densidad, la cual se coloca clavada o pegada al paramento de la fachada, cubriendo toda la superficie de este. Posteriormente, sobre el aislamiento, se aplica un revestimiento monocapa a base de resinas sintéticas, con malla, generando una superficie lisa, homogénea, con un buen aspecto estético.



### Mantenimiento

La terminación que puede aplicarse sobre la superficie del mortero sería cualquiera de las que se ejecutan habitualmente con los morteros monocapas. Así mismo, el color podrá elegirse dentro de la gama que el fabricante del mortero nos facilite.

En la colocación del aislamiento, se deberá tener especial cuidado en evitar que se produzcan puentes térmicos entre el paramento interior y el paramento exterior. Para ello, deberán seguirse cuidadosamente las prescripciones técnicas y modo de instalación que el fabricante del material aislante establezca para su colocación.

Si tenemos en cuenta el aspecto económico, esta solución supone un incremento insignificante frente a la aplicación de un enfoscado con mortero de cemento y pintado posterior, o la aplicación de un mortero monocapa, soluciones que no resuelven el problema de condensación. El incremento será amortizado rápidamente,



debido al ahorro energético que se logrará por la colocación de dicho aislamiento. Debemos tener en cuenta que una parte muy importante de cualquier presupuesto de trabajo en una fachada es el valor de los medios auxiliares (andamios), indispensables para la realización de cualquiera de los trabajos anteriormente mencionados.

Desde el punto de vista del mantenimiento posterior, debemos tener en cuenta que las fachadas revestidas con mortero monocapa no requieren pintados periódicos posteriores, dado que el revestimiento es del color de terminación de dicha fachada resultando, por tanto, más económico su mantenimiento posterior.

Con esta solución, obtenemos una fachada de dos hojas, independizando el paramento exterior de la fachada del paramento interior, evitando la formación de las humedades de condensación.



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

**SERVICIOS • EXCLUSIVOS**  
**PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS**

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

Experimenta la ventaja de tener un proveedor único de seguros, experto y con amplio Portafolio 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

 **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

## Sistemas de seguridad en edificios públicos y privados



Por Andrés González Torres

Especialista en Telecomunicaciones y sistemas de seguridad

La revolución tecnológica de los últimos años acompañada de la necesidad de seguridad y control en espacios públicos y privados ha aumentado la implantación de sistemas de seguridad.

A efectos de la normativa reguladora de la seguridad privada, se entenderá por sistema de seguridad el "conjunto de aparatos o dispositivos electrónicos contra robo o intrusión o para la protección de personas o bienes, cuya activación sea susceptible de producir la intervención policial, independientemente de que esté o no conectado a una central de alarmas o centros de control".

Así, podemos hablar de sistemas de alarma (capaz de advertir la intrusión o allanamiento de una propiedad), videovigilancia (captación de imágenes para la supervisión) o control de accesos (controlar la entrada o salida de personas, vehículos y objetos) en edificios, locales o comunidades de propietarios.

Cualquiera de los sistemas de seguridad debe estar compuesto por elementos aprobados conforme a las normas europeas UNE-EN 50130, 50131, 50132, 50133, 50136 y Norma UNE CLC/TS 50398, y contar con la evaluación de conformidad de organismos de control acreditados por las Entidades de Acreditación autorizadas en cada uno de los países de la Unión Europea según las órdenes ministeriales de Febrero del 2011 sobre seguridad privada. Así, los sistemas de alarmas instalados antes de la fecha de entrada en vigor de estas órdenes tienen un período de adaptación para adecuarse a lo dispuesto en ellas:

a) Dos años para que las empresas de seguridad inscritas en el registro del Ministerio del Interior adecúen sus sistemas de alarma a los arts. 5 (ele-

mentos propios), 22 (materiales), 23 (homologación) y 24 (características) de Orden INT/314/2011.

b) Diez años para que todos los sistemas de alarmas conectados a una central de alarmas y que no tengan un plazo menor al señalado se adecúen a la misma orden.

### Centro de control

Los sistemas de seguridad pueden estar conectados o no a una central de alarma o centro de control. Sólo las empresas de seguridad autorizadas podrán realizar las operaciones de instalación y mantenimiento de aparatos, dispositivos o sistemas de seguridad y alarma cuando estos pretendan co-

### La captación de imágenes tiene consideración de dato personal y está regulado por la AEPD

nectarse a una central de alarmas o a los denominados centros de control o de video vigilancia. Una vez realizada la instalación dicha empresa emitirá un certificado de la misma. Además, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46 del Reglamento de Seguridad Privada para conectar aparatos, dispositivos o sistemas de seguridad a centrales de alarmas será preciso que la realización de la instalación haya sido efectuada por una empresa de seguridad homologada por el Ministerio del Interior y se ajuste a lo dispuesto en los arts. 40, 42 y 43 del citado Reglamento.

### Grados de seguridad

Por otro lado, la norma UNE-EN 50131-1 establece cuatro grados de seguridad en función del riesgo, de la naturaleza y características del lugar en el que se va a efectuar la instalación y de la obligación o no

de estar conectados a una central de alarmas o centro de control, del modo siguiente:

a) Grado 1, o de bajo riesgo, para sistemas de alarma dotados de señalización acústica que no está conectado a central de alarmas o centro de control.

b) Grado 2, de riesgo bajo a medio, dedicado a viviendas y pequeños establecimientos, comercios e industrias en general que pretendan conectarse a una central de alarmas o centro de control.

c) Grado 3, de riesgo medio/alto, destinado a establecimientos obligados a disponer de medidas de seguridad, así como otras instalaciones comerciales (joyerías) o industriales a las que por su actividad u otras circunstancias se les exija disponer de conexión a central de alarmas o, en su caso, a un centro de control.

d) Grado 4, considerado de alto riesgo, reservado a las denominadas infraestructuras críticas, instalaciones militares, establecimientos que almacenen material explosivo reglamentado, y empresas de seguridad

de depósito de efectivo, valores, metales preciosos, materias peligrosas o explosivos, requeridas, o no, de conexión con central de alarmas o, en su caso, a centros de control.

Finalmente es importante también mencionar que la captación y grabación de imágenes de cualquier sistema de seguridad tiene consideración de dato personal y está regulado por la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) con la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre y la Instrucción 1/2006 de 8 de noviembre. Entre las principales exigencias establecidas destaca la colocación en las zonas videovigiladas, de al menos un distintivo informativo ubicado en lugar suficientemente visible, tanto en espacios abiertos como cerrados y la notificación e inscripción ante la Agencia de Protección de Datos de un fichero con el contenido de las imágenes en su Registro General.

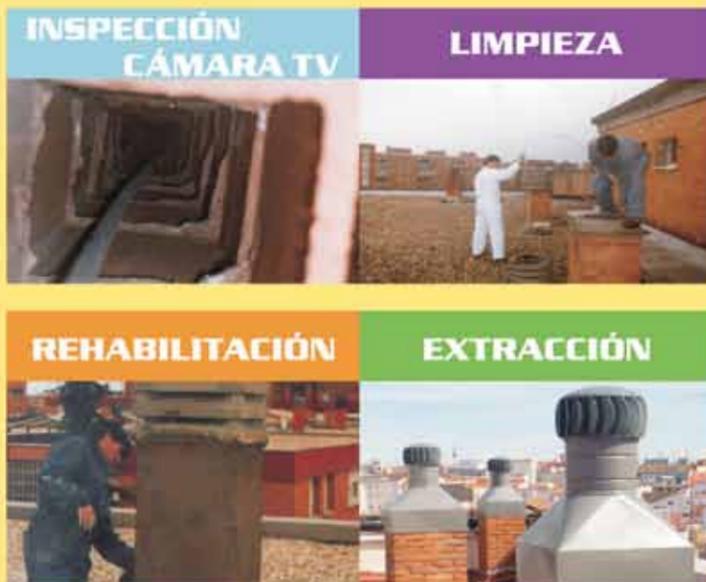
**ELIMINACIÓN OLORES DE COCINAS Y BAÑOS EN EDIFICIOS**

# CHIMENEAS

EN COMUNIDADES - SHUNT

ASESORAMIENTO GRATUITO

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



## VENTILACIÓN DE VIVIENDAS CON EXTRACTORES EÓLICOS Y/O HÍBRIDOS

### VENTAJAS (NUESTROS EXTRACTORES)



- Está fabricado en policarbonato, un material plástico muy resistente y ligero.
- Está ensamblado mediante presión, de forma que mantiene siempre su integridad física.
- Gira con suma facilidad, porque además de ser muy ligero incluye un sistema exclusivo de rodamientos.
- No se oxida.
- Son extremadamente silenciosos.
- Soporta vientos huracanado de 240 Km/h.
- Disponible en varios colores: marrón, rojo teja, gris y negro.
- Su calidad es tal, que ofrece **10 AÑOS DE GARANTÍA**.

### DESVENTAJAS (EXTRACTORES METÁLICOS)



- Están fabricados en metal, son más pesados y giran con dificultad.
- Sus piezas están soldadas, por lo que pierden su integridad física con relativa facilidad, a veces en sólo 6 meses.
- No suelen incluir dos rodamientos y sus ejes se desgastan con facilidad.
- Se oxidan fácilmente con el tiempo.
- Cuando el rodamiento se desgasta, **generan ruidos molestos las 24 horas**, hasta dejar de girar (se gripa).
- Cuando se pintan de algún color, con el tiempo la pintura se desprende.
- **NO OFRECEN GARANTÍA ALGUNA.**

### EXTRACTOR HÍBRIDO EcoPower



Motor con Control Electrónico Alemán  
**CE**  
AHORRO ENERGÉTICO HASTA 80% COMPARADO CON UN EXTRACTOR AXIAL



91 463 45 51  
WWW.AGHVENTILACION.COM

C/. Costanilla de los olivos, 14 - 28011 - MADRID  
mail: agh@aghventilacion.com

SR. ADMINISTRADOR EXIJA QUE SU INSTALADOR COLOQUE EXTRACTORES SUPAVENT Y TENDRÁ ÉXITO CON SUS CLIENTES

### Información Técnica

## Chinches de cama: ¿La plaga del siglo XXI?



Por Pedro de Orueta Pemartín

Director de Desarrollo Corporativo de empresa de control de plagas

**Bien** conocida por nuestros abuelos, la chinche de cama se consideraba casi extinguida en el último cuarto del siglo pasado. En la actualidad, voces en todo el mundo desarrollado alertan del resurgir de esta plaga pero ¿es realmente cierto? ¿Cómo es posible su retorno y de dónde vienen?

Efectivamente y según las estadísticas publicadas en los EE.UU., se han registrado incrementos interanuales sorprendentes del 500 hasta el 2.000% de los casos de chinches de cama. En España y según datos de un estudio de la **Asociación Nacional de Empresas de Control de Plagas** se estiman incrementos desde el 10 hasta el 50% en la demanda de los servicios contra chinches en los últimos años y estos se producen, por lo general, en alojamientos turísticos y en domicilios particulares.

La explicación más aceptada sobre este resurgimiento se centra en la combinación de "globalización-incultura social-falta de potentes insecticidas".

El incremento del comercio mundial, del transporte de mercancías y del turismo, sobre todo provenientes de nuevos mercados, han facilitado la rápida expansión de las chinches de cama desde los pequeños reservorios existentes. Una vez aquí, las chinches se encuentran con sociedades menos preparadas para combatir las por dos razones principales: ya no existe la cultura "anti-chinches" que poseían nuestros mayores y ya no están disponibles las soluciones químicas que fueron efectivas en el pasado, pero que se retiraron más tarde por su excesiva toxicidad.

Ilustrémoslo. La chinche de cama, de tamaño muy reducido (de 4 a 5 mm.) puede pasar meses en lo más profundo de una pared en estado alérgico. Las costuras del colchón, el

somier, los dobladillos de una colcha, el cabecero, las juntas del parquet, enchufes e interruptores, cualquier pequeño hueco alrededor de la cama le resultará suficiente para vivir, instalarse y reproducirse a razón de 500 huevos a lo largo de su vida que puede ser de dos años.

### Su transmisión en comunidades

El hecho de vivir en comunidades de propietarios hace que una infestación de chinches tenga aún más probabilidades de extenderse. Esconder el problema y utilizar insecticidas domésticos provoca que las infesta-

### El resurgimiento de las chinches se centra en la combinación de "globalización-incultura social-falta de potentes insecticidas"

ciones iniciales se extiendan hasta las viviendas colindantes, incluso llegar un momento en que deba tratarse como un problema de la comunidad; será entonces cuando se aplique una solución efectiva, pero con unos costes de salud pública y económicos muy elevados.

Sin una concienciación social previa, es difícil que se consiga controlar rápida y eficazmente un problema de chinches de cama en una comunidad de propietarios. Aunque la responsabilidad de esta concienciación social es de las autoridades sanitarias, el **administrador de fincas** como órgano permanente de asesoramiento a la comunidad puede jugar un papel muy importante en la transmisión de información sobre la manera más adecuada, eficaz y barata de abordar el problema.

A estas alturas ya no hay estigma social que valga como antaño, salvo por desconocimiento. Se ha demostrado

que no existe vinculación entre la presencia de chinches y unos entornos poco salubres o con unas condiciones económicas desfavorecidas. Es decir, la higiene y limpiezas habituales no nos protegen de las chinches de cama como de otras plagas; cualquiera, alojándose en un hotel de lujo o en un hostel, está a su alcance y puede llevarse a su casa en las maletas y en la ropa.

Para los profesionales en control de plagas, la eliminación de las chinches de cama tampoco está exenta de dificultades dadas las limitaciones químicas existentes. Los mejores profesionales en control de plagas se están "reformando" sobre esta olvidada plaga y están supliendo las carencias químicas con un conocimiento y una pericia muy elevadas y con un cuidadoso proceso de selección de las medidas a tomar mediante

el denominado "Control Integrado de Plagas".

De forma paralela, se están ensayando nuevas técnicas: desde sistemas de ayuda a la detección de chinches mediante el uso de animales adiestrados hasta sistemas de tratamiento de superficies domésticas mediante procesos térmicos - frío extremo o calor a más de 50°C -, aunque todavía no existe un consenso sobre cuál de estos sistemas resulta más eficaz, económico y sostenible que el uso adecuado de los insecticidas químicos existentes.

Por lo tanto, la mejor recomendación que se puede dar en el desafortunado caso de "retomar" contacto con las chinches de cama, es ponerse de manera inmediata y precoz en manos de un buen profesional en control de plagas que será la persona más adecuada para protegernos de esta plaga del siglo XXI. Más información en [www.anepla.com](http://www.anepla.com) y en [www.madridsalud.es](http://www.madridsalud.es).

## ¿Deben disponer los administradores de fincas de hojas de reclamaciones?



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Recientemente participé en una jornada de formación organizada por el Colegio de Administradores de fincas de Cádiz y surgió un tema que me llamó poderosamente la atención relativo a un caso de una solicitud de hoja de reclamaciones que había interesado a un administrador de fincas un comunero por estar en desacuerdo con un tema puntual. Esta cuestión motivó, incluso, la intervención del Defensor

del Pueblo andaluz y de la Dirección de Consumo, ya que mientras que el primero entendía que los administradores de fincas debían disponer de hojas de reclamaciones, el segundo negaba esta exigencia.

El tema viene a ser, pues, de gran interés, ya que se trata de mantener un criterio acorde con una cuestión que puede ser polémica, pero que entendemos que tiene una sencilla respuesta de contenido negativo en cuanto a la no exigibilidad de este instrumento de queja por parte de los administradores de fincas. Y no lo es por la sencilla razón de que los administradores de fincas ya tienen su propio servicio interno de control por medio de la comisión disciplina-

ria. De ahí que cuando un ciudadano quiera presentar una queja contra un administrador de fincas colegiado puede hacerlo ante el colegio correspondiente el cual tramitará la correspondiente queja oyendo en forma al

### Los administradores de fincas disponen de su propio servicio de control en materia disciplinaria

interesado acerca del contenido de la queja presentada.

Por ello, la viabilidad de la exigencia de las hojas de reclamaciones en los despachos de los administradores de fincas es nula, ya que se trata esta de una obligación que tienen otros profesionales, pero no los que ejercen en las condiciones de los administradores de fincas, como los abogados, procuradores, arquitectos o economistas, los cuales tienen, de igual modo, la vía interna de la comisión disciplinaria para tramitar las quejas que contra ellos se presenten en el desempeño de sus funciones.

Deberán disponer de hojas de reclamaciones todos aquellos sectores, empresas y establecimientos que no

dispongan de normativa específica en materia de hojas de reclamaciones. En principio, los establecimientos públicos, negocios que se dediquen a actividades recreativas (parque de atracciones, parques acuáticos, de ocio, etc.), aeropuertos, transportes terrestres, gasolineras, restaurantes, etc.

Todos estos no disponen de una vía ante consumo para que los particulares se puedan quejar por el mal funcionamiento del servicio, de tal manera que será el órgano administrativo de consumo el que tramitará esta queja al recoger la hoja de reclamaciones. Pero este, como decimos, no es el caso de los administradores de fincas que disponen de su propio servicio de control en materia disciplinaria.

### La exigencia de contratar a un profesional colegiado

Precisamente por lo expuesto debemos concluir que la aplicación del régimen de desregulación profesional que acompaña a la Ley Ómnibus en cuanto a la pretensión de que exista una auténtica liberalización de servicios y profesionales choca con la materia afectante a las anomalías en el desempeño de una profesión. Y ello, en tanto en cuanto solo los profesionales que trabajan bajo el "paraguas" de un colegio profesional pueden quedar "vigilados" en su actuación

profesional bajo un régimen disciplinario que controle las actuaciones irregulares que puedan llevar a cabo. De ahí que los clientes de estos servicios deben ser conscientes de que si contratan con una persona no colegiada no existe sobre ellos ningún tipo de control disciplinario. Y la única vía con la que cuenta el cliente para quejarse de una actuación profesional es la del ejercicio de la acción civil o penal por los posibles daños y perjuicios que le haya causado en el desempeño del encargo realizado, pero no existe organismo al que dirigirse para quejarse de su conducta, ya que tampoco ellos deben disponer de hojas de reclamaciones al servicio de los comuneros de una comunidad de propietarios.

La cuestión tiene su importancia, ya que aunque estas hojas de reclamaciones no sean una herramienta de la que deban disponer los administradores de fincas, las comunidades deben saber y conocer que cuando contratan los servicios de un profesional colegiado tienen la vía del colegio profesional

para acudir a quejarse de las posibles actuaciones de los profesionales que puedan tener un contenido disciplinario, lo que no quiere decir que ello sea cauce directo a una sanción, pero sí que los comuneros cuentan con una herramienta de control, por medio del colegio, para cuestionar determinadas conductas, pero que este instrumento no lo tienen en el caso de contratar con administradores no colegiados.

### Legislación

La Ley 25/2009, de 22 de diciembre impulsa una mejora del sector de servicios reforzando la normativa de defensa de consumidores y usuarios en reclamaciones en lo que concierne a los colegios profesionales al reformar la Ley 2/1974 de colegios profesionales para atribuirles el ejercicio de la potestad disciplinaria en beneficio de consumidores y usuarios, que son los comuneros, estableciendo la obligación de los colegios de disponer de un servicio de atención de quejas de los comuneros, pero dentro de la

actividad profesional sin obligar a los colegiados a disponer de las hojas de reclamaciones, sino deduciéndola directamente en el colegio.

Por otro lado, a los colegiados no tiene por qué sentarles mal que existan estos organismos de control, ya que vienen bien para que se prestigie la profesión. Pero ello es, precisamente, una tremenda publicidad de la tesis que mantenemos en cuanto a que el comunero está más protegido y mejor tutelados sus derechos si contrata para la gestión de su comunidad con un administrador de fincas colegiado, ya que si se hace con un no colegiado no podrá articular queja alguna ante ningún órgano administrativo al estar exentos de disponer también de hojas de reclamaciones y no existir un organismo que pueda actuar contra ellos desde el punto de vista disciplinario por una mala praxis. Tan solo les quedaría abierta la vía de los tribunales de justicia por el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan según el caso de que se trate.

# NORMA

Grupo

## 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> Consejería 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/ Villacastín 25  
28034 (Madrid)  
T. 91 567 04 66  
F. 91 567 04 90

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

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

## Los siete errores más frecuentes en el contrato de arrendamiento



Por Gabriel de Alvear Pardo  
Abogado

El pasado mes de mayo un matrimonio quedó en situación de paro al cerrar la fábrica de la provincia de Valladolid en la que habían trabajado los últimos veinte años.

Ante una oferta de trabajo en un hotel de Madrid los cónyuges resolvieron el contrato de arrendamiento del piso donde vivían y se trasladaron a la capital para instalarse definitivamente en la misma.

Como domicilio familiar permanente en Madrid el matrimonio eligió un piso del barrio de Chamberí que estaba en alquiler, de manera que se pusieron en contacto con su propietario.

Este explicó al matrimonio que el tipo de alquiler del piso sería el conocido como **arrendamiento de temporada** ya que su duración inicial iba

a ser menor al año, concretamente de once meses. Además el arrendador manifestó a los dos interesados que, por exigirlo la Ley, al suscribir el contrato tendrían que entregarle como **fianza legal** una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta; también deberían aportar un **aval bancario**, por determinado importe, en concepto de **garantía** requerida por la Ley de Arrendamientos Urbanos; y, asimismo por prescripción legal, los cónyuges habrían de abonar el "papel timbrado" de venta en los estancos para los arrendamientos de viviendas, pago al que se opuso el **matrimonio**.

En el marco de las negociaciones el propietario comentó que junto a la renta mensual en el recibo ordinario introduciría como concepto indepen-

diente un plus del cincuenta por ciento de aquella en atención a que el piso estaba **amueblado**.

Alcanzado el acuerdo, el día de la firma del contrato de alquiler no compareció el propietario de la vivienda sino su **administrador**, quien exigió a los dos cónyuges la firma del contrato por su condición de casados. El matrimonio por su parte mostró su disconformidad sobre la intervención del administrador al considerar que era precisa la **firma del propietario** de la finca.

### ¿Se firmó el contrato?

El relato anterior es ficticio. Ahora bien, a modo de ejemplo en su texto se encuentran algunos de los errores más comunes (en negrita) en que incurrían los que negocian arrendamientos de fincas. Posiblemente muchos consideren ridículos, extravagantes o simplemente increíbles algunos de sus pasajes al contener equivocaciones de bulto. Pero en la práctica no

suele dejar de haber ocasión en que se compruebe que los intervinientes en los alquileres desconocen totalmente aspectos elementales y sustanciales de la materia.

Volvamos al relato. Su contenido acoge algunas de las equivocaciones habituales. Precisamente la reiteración de tales **errores** aconsejan su desvelamiento. Pasemos a su examen:

**1º. Arrendamiento de temporada.**- A veces resulta difícil diferenciar la auténtica naturaleza del arrendamiento de una vivienda. Aun así la Ley de Arrendamientos Urbanos brinda el presupuesto para su calificación. El alquiler se configurará como de vivienda si recae en una edificación habitable para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario; siendo de temporada no tiene aquella finalidad de

servir de vivienda permanente, por lo que la LAU lo encasilla entre los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En principio parece que respecto del relato la solución no ofrece problema. En contra de la opinión del arrendador, el arrendamiento lo será de vivienda dado que el matrimonio fijará en él su domicilio permanente.

**2º. Fianza legal.**- Ciertamente en el momento de alquilar una vivienda el ordenamiento jurídico establece la obligación de la prestación de un de-

pósito en metálico, la conocida como fianza legal. No obstante su cuantía difiere según el arrendamiento lo sea de vivienda (supuesto del relato precedente) o de temporada, ya que en el primer caso la fianza lo es en cuantía equivalente a una mensualidad de la renta y en el de temporada (arrendamiento para uso distinto del de vivienda según la LAU) de dos mensualidades.

**3º. Garantía: aval bancario.**- La LAU autoriza a las partes la prestación de cualquier tipo de garantías adicionales a la fianza legal. Estos acuerdos sobre garantías son una opción, no una obligación. Por consiguiente, en

**El arrendamiento es un acto de mera administración, lo que permite su firma por el administrador del arrendador**

el relato precedente erró el propietario al pedir un aval bancario por considerarlo obligatorio. Por otra parte, de pactarse voluntariamente alguna garantía no ha de ser esta necesariamente un aval bancario.

**4º. El "papel timbrado"**- Este documento, que se adquiere en los estancos, supone el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, toda vez que por este tributan todos los arrendamientos de viviendas, siendo el obligado al pago el arrendatario. De

modo que tiene razón el arrendador al exigir al matrimonio interesado el pago del referido Impuesto.

**5º. Precio por mobiliario.**- Parece que el propietario del relato tiene reminiscencias sobre las previsiones legales de la anterior normativa de 1964 acerca de las rentas de alquileres de viviendas amuebladas. Lo cierto es que la vigente LAU no distingue entre vivienda amueblada o no.

Aun así el arrendador podrá solicitar un complemento dinerario de la renta, que es única, en atención a que la vivienda está amueblada. Es otra opción y queda al arbitrio de las partes en el marco del principio de autonomía de la voluntad en materia de rentas.

**6º. Firma del contrato por el administrador del propietario.**- Conviene recordar que la LAU no exige

que el arrendador sea el propietario de la finca urbana. El arrendamiento es un acto de mera administración, lo que permite su firma por el administrador del arrendador e incluso por cualquier otra persona en virtud de mandato civil otorgado por el arrendador.

**7º. Matrimonio: firma de los dos cónyuges.**- Pese a lo instado por el administrador, no es necesario que en el supuesto de matrimonio deban firmar los dos esposos.

# LASSER

Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico

**antenas LASSER**

ANTENA TV  
VIDEO-PORTERO  
TELEDISTRIBUCIÓN  
SONORIZACIÓN  
DOMÓTICA

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

**seguridad LASSER**

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

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

**clima LASSER**

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

**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

## DES RATIZACION

ECOLOGICO  
SEGURO  
EFICAZ

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

**¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD**

San Romualdo, 12-14    Fax: 91 327 19 55    **91 304 02 02**  
28037 MADRID    www.profinal.es

## Las modificaciones legales en el juicio de desahucio



Por Adolfo Calvo-Parra y Nebrá  
Secretario Técnico del CAF de Madrid

Hasta el día 31 de octubre de 2011, el juicio verbal de desahucio se iniciaba mediante la presentación de la correspondiente demanda en el Juzgado. Este examinaba su competencia, obtenía del Servicio Judicial de Notificaciones y Embargos una fecha para el señalamiento del lanzamiento, y en virtud del mismo el Juzgado conocedor del asunto procedía a fijar un día y una hora para la celebración del juicio.

Según el juzgado y el Sector de Notificaciones y Embargos, las fe-

### La nueva regulación del proceso civil de desahucio por falta de pago dilatará aún más el trámite procesal

chas podían diferir sustancialmente de un procedimiento a otro, dándose supuestos en que prácticamente en tres meses se resolvía el litigio hasta casi 10 meses en que se resolvía en otros casos, debido fundamentalmente a la falta de operatividad de los juzgados, entendido en el sentido de la escasez de funcionarios para llevar a efectos los

trámites procesales con la necesaria agilidad, establecida en la Ley.

### Ley 37/2011 sobre Medidas de Agilización Procesal

Con fecha 11 de octubre del presente año se ha publicado la Ley 37/2011 sobre Medidas de Agilización Procesal, que entró en vigor el pasado 1 de noviembre, con la buena intención de orillar las disfunciones existentes hasta dicha fecha.

Entre las medidas de agilización procesal en los procesos civiles la Ley modifica el trámite de los juicios de desahucio. Así se modifica el art. 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000 de 7 de Enero), en su apartado 4, el cual queda redactado en los siguientes términos: "4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario Judicial si, requerido aquel previamente a la celebración de la vista en los términos previstos en el art. 440.3 de esta Ley,

paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda, y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiere ala enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citara a las partes a la vista prevenida en el art. 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación".

La demanda se presentará en el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde esté radicada la finca arrendada, será examinada por dicho Órgano Judicial, y procederá a dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual establece que "en los casos de demandas de desahucio por

falta de pago de rentas o cantidades debidas, se indicará, en su caso, en la citación para la vista, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del art. 22 de esta Ley, así como, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del art. 437 (Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda. Igualmente, podrá interesarse en la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado a los

efectos señalados en el apartado 3 del art. 549). La aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21, a cuyo fin se otorgará un plazo de cinco días al demandado para que manifieste si acepta el requerimiento.

### Dilatación del trámite procesal

La nueva regulación del proceso civil de desahucio por falta de pago tiene buenas intenciones pero en la práctica dilatará aún más el trámite procesal, comenzando con el requerimiento de pago de las rentas debidas, en el que habrá que ajustar fechas, y que como consecuencia traerá retrasos en la celebración de la vista y las fechas de lanzamiento. Es decir, se introduce un nuevo elemento, con un nuevo plazo de tiempo, que es de general conocimiento que dilatará indudablemente el plazo total para resolver la cuestión, y en definitiva el justiciable será el que tenga que soportar la nueva dilación temporal.

Desde luego, los supuestos en que el inquilino abone la cantidad con la única finalidad de enervar la acción de desahucio, evidentemente es un avance en la solución del conflicto, pero debemos partir de la base que, según nuestra experiencia profesional, dicha eventualidad es la que con menos frecuencia se da en los Tribunales, por cuanto si esa es la intención del inquilino, abonaría la renta al propietario sin ni siquiera acudir a los Tribunales o buscaría otra fórmula de solución extrajudicial, porque la intención del inquilino es continuar en el uso de la vivienda o local arrendado. Evidentemente para el inquilino que por la razón que sea, no puede o no quiere pagar, la nueva modificación legal anteriormente reseñada, representará una nueva dilación, que en mi opinión era innecesaria, y que se podría haber solventado mediante una gestión más racional de los medios materiales y humanos con los que está dotada la Administración de Justicia.

**ND** 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    divisionseguridad@neutrocolor.com

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





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



COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES  
DE FINCAS DE MADRID

# VII TORNEO DE PADEL

## WELLSPORT CLUB

HAN PATROCINADO

  
**ullastres**  
www.ullastres.es

  
**SERVIMA**  
servicios integrales  
www.seryma.es

  
**INTER POOLS  
PISCINAS**  
www.interpools.com

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

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

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

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

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

  
**aide**  
SOLUCIONES  
www.puertasaide.es

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

  
**GRUPOGTG**  
www.gtgservicios.es

Colaboración

## ¿Es posible la sustitución entre administradores sin una previa autorización de la junta de propietarios?



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil  
de la Universidad Rey Juan Carlos

**Cuando** existe una situación de urgencia o necesidad que impide al administrador continuar temporalmente al frente de la comunidad éste se encuentra en la obligación de designar otro que le sustituya. Ello ocurre, generalmente, en casos de enfermedad u otras ausencias justificadas, pero también cuando el administrador pretende marcharse de vacaciones, puentes o breves periodos de tiempo, lo que aconseja dejar resuelto adecuadamente este supuesto en el contrato para evitar sorpresas y, en su caso, problemas mayores.

Hay que tener en cuenta que esta situación -la sustitución- no trae causa de un compromiso contractual previo por el que la comunidad haya admitido antes que el administrador pueda ser sustituido por otro de su libre designación, incluso por un compañero con el que comparte despacho. Precisamente por ello es el supuesto que más dificultades presenta y el que exige mayor prudencia en su resolución.

### Jurisprudencia favorable

La jurisprudencia de las Audiencias Provinciales ha admitido la posibilidad de que el administrador pueda ser sustituido por otro en estas situaciones, con apoyo en lo que el Código Civil regula como la "sustitución del mandatario" en sus arts. 1721 y 1722. Como explica la SAP Madrid de 12 de junio de 2001 (EDJ 2001, 40564), "es indudable que si la relación que une a la comunidad de propietarios con el administrador es un mandato o un arrendamiento de servicios no existiría problema para que el administrador nombrado, en

supuestos de imposibilidad, sea sustituido por un tercero en aquellas actuaciones que no tengan el carácter de personalísimas, ya que, en principio, mientras no exista prohibición expresa en contrario debe admitirse tal posibilidad, tal como se deduce del artículo 1721 del Código Civil".

Ciertamente no puede aceptarse un uso indiscriminado de la técnica de la sustitución cuando la comunidad de propietarios no ha dispuesto antes nada al respecto, pues con ello en realidad se estaría marginando la voluntad originaria de aquélla. Ade-

### Cuando exista urgencia o necesidad deberá admitirse la sustitución del administrador por otro diferente

más, debemos tener presente que conforme a lo dispuesto en el art. 13.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en ausencia del administrador, es generalmente el presidente quien debe sustituirlo de forma automática. Ello obliga a interpretar restrictivamente toda actuación en ese sentido que pueda quedar fuera del margen de disposición y control por parte de la asamblea, o del propio presidente. Pero ello no significa que la sustitución por otra persona que no sea el presidente no sea posible, como ahora veremos.

### Sustitución no pactada en el contrato

En efecto, cuando exista urgencia o necesidad deberá admitirse la sustitución del administrador por otro diferente -por aplicación del art. 1721 del Código Civil-, pero a esta solución, cuando no se encuentra pactada expresamente en el con-

trato, debe conferírsele un carácter excepcional.

Al margen de lo que al respecto hayan podido decidir previamente ambas partes -administrador y comunidad de propietarios- la justificada imposibilidad sobrevenida de desempeñar personalmente la gestión por el administrador titular, más el carácter breve o temporal de la intervención, serán los requisitos que deben presidir esta posibilidad de sustitución en todo momento.

En la medida en que se trata de una situación de interinidad, es necesaria la comunicación de esta situación a la mayor brevedad posible al presidente de la comunidad por aplicación analógica de lo dispuesto en el art. 20.c) de la Ley de Propiedad Horizontal,

que autoriza al administrador a disponer medidas urgentes, de ahí que resulte muy conveniente dejar reflejado en el contrato el nombre de los posibles sustitutos y los motivos en que procede dicha sustitución, como la enfermedad, ausencia, vacaciones, puentes, etc., para, de este modo, evitar problemas futuros.

Las consecuencias de la designación de un sustituto cuando no existe esa situación de urgencia o necesidad, sin contar con la autorización de la junta, serán, en primer lugar, que el administrador titular responderá conjuntamente de lo hecho por aquél, por aplicación de lo dispuesto en el art. 1722 del Código Civil, pues, además, el mandante podrá "dirigir su acción contra el sustituto"; y, en segundo, lugar, podrá ser causa de remoción del cargo por la comunidad -de resolución del contrato- amparada en un motivo de incumplimiento contractual.

# V Cata Lirica

HAN PATROCINADO



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



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



[www.josilva.com](http://www.josilva.com)

## Tiempo Libre Teatro

Este clásico de Disney ha sido transformado de una manera brillante por la prestigiosa directora teatral Julie Taymor convirtiéndolo en una única y sofisticada experiencia vital y teatral que ha sido vista por casi 60 millones de personas en todo el mundo. Actualmente, se representa en el Teatro Lope de Vega.

Con su sorprendente y colorida puesta en escena, el musical transporta al espectador al exotismo africano, con deslumbrantes efectos visuales y evocadoras músicas, constituyendo un nuevo hito en el mundo del espectáculo.

"El rey León" comenzó en 1994 como una película de animación

### Horario de funciones

Se representa en el Teatro Lope de Vega y tiene una duración de 2 horas y media: **martes, miércoles y jueves: 20:30 horas. Viernes y sábados: 18 y 22 horas. Domingos: 19 horas.**



## El rey León

desarrollada y producida por Walt Disney Company.

Cuenta la parábola del pasaje a la madurez, ambientada en la sabana africana con sus animales originarios y, muestra la historia de Simba, un cachorro de león que llega a ser el rey de la selva. La película ganó dos Oscar por su música.

Este conflicto épico entre leones funcionaba a las mil maravillas en el cine, ¿pero en el teatro?, Disney creyó en la fuerza de la historia y recurrió a Julie Taymor, quien a través de su creativa visión mezcla elementos de arte africano, asiático y occidental

para representar los antropomórficos personajes animales.

Taymor, junto con el diseñador Michael Curry, ha creado cientos de máscaras y figuras para "El rey León". El libreto ha sido adaptado por Roger Allers, que fue el co-director de la película de animación, e Irene Mecchi, coguionista de la película.

En este musical participan diariamente en cada una de las funciones más de 130 personas, muestra más de 200 esculturas, figuras animadas, tallas y máscaras en el show, para las que se necesitaron más de 17.000 horas en su diseño y construcción.

**Ingeniería de Pavimentos Técnicos**  
 Avda. Somosierra, 24  
 28703 San Sebastián de los Reyes (Madrid)  
 Tlf: 916538319 Mòvil: 626768777

### REHABILITACIÓN INTEGRAL DE PARKING

Ejecutamos el proyecto completo de Rehabilitación Integral de su Parking.  
 Nos avala nuestra gran experiencia en la rehabilitación de parking de Comunidades de Propietarios.

- Pavimentos
- Pintura de Paredes
- Iluminación y Electricidad
- Pósteria
- Sistemas Contra incendios
- Control de acceso y seguridad

- Extracción y ventilación
- Señalización y dispositivos anti-impacto
- Trabajos de cerrajería, todo tipo de puertas
- Albañilería y fontanería
- Mantenimiento y limpieza de garajes

Web: [www.ingenieriadepavimentos.com](http://www.ingenieriadepavimentos.com)  
 E-mail: [ingenieria@ingenieriadepavimentos.com](mailto:ingenieria@ingenieriadepavimentos.com)

### Naguib Mahfuz, un señor...

**Naguib Mahfuz**  
Editorial Martínez Roca



**Con motivo** del centenario del nacimiento de Naguib Mahfuz, Martínez Roca, conmemora el evento recuperando "Un señor muy respetable", una de las obras maestras escrita por el Premio Nobel de literatura. En ella muestra una historia evocadora e intensa, considerada esencial, para introducirse en el mundo árabe contemporáneo y el Egipto de nuestros días.

Considerado el padre de la prosa árabe contemporánea, Naguib Mahfuz recibió el Premio Nobel de Literatura en 1988 y, en 1972, obtuvo el Premio Nacional de las Letras Egipcias y se le otorgó el Collar de la República, el más alto honor de su nación.

Nació en Gamaliyyag, una zona del barrio antiguo de El Cairo, en 1911. Se graduó en filosofía y publicó más de treinta obras entre novelas y relatos, muchas de las cuales se han adaptado al cine, al teatro y a la televisión.

En esta novela, Naguib Mahfuz, logra crear un magistral retrato de la sociedad egipcia, de sus miedos, sus anhelos y sus motivaciones. Muestra ejemplos sobre la conciencia y la condición humana.

### La princesa del desierto

**Alma Alexander**  
Editorial Martínez Roca



**Después** de "El lenguaje secreto del Jin-Shey" y "Las cenizas del cielo" con más de 50.000 ejemplares vendidos en España, Alma Alexander, regresa con "La princesa del desierto".

Esta novela refleja una rica variedad de paisajes exóticos y en ocasiones mortales mezclados con la traición e intriga, ingredientes que hacen que sea una historia mágica y profunda. Presenta la vida de Anghara, última descendiente de los Kir Hama. Fue exiliada de Roisinan con nueve años. Su padre, el gran guerrero Dynan el Rojo, falleció en la batalla contra los reinos de Taht. Su hermanastro, por cuyas venas también corre sangre de los Kir Hama, usurpó el trono que por derecho tenía Anghara y la declararon muerta. Tuvo que huir de su hogar a tierras lejanas y llegó al pueblo de Kheldrin y aprendió sus costumbres para poder sobrevivir...

Su autora Alma Alexander se consagra en esta novela como una de las mejores escritoras del género fantástico. Nació en Yugoslavia, se licenció en microbiología pero descubrió con el tiempo su verdadera vocación, la escritura.

### De aquí se sale

**Mario Conde**  
Editorial Martínez Roca



**Su autor**, Mario Conde, escribe un libro ambicioso, positivo, clarificador, que ofrece múltiples respuestas a la grave situación económica, política y social por la que atraviesa España. Analiza el origen en el que se ha gestado la actual situación, cuáles han sido las causas que han propiciado el fracaso rotundo del Sistema, el porqué de un movimiento como el 15M.

"De aquí se sale" propone entre otras cosas, una sociedad civil más fuerte, activa y participativa que tenga presencia directa en las instituciones del Estado, un punto de unión entre ética y economía, potenciar las instituciones básicas de la sociedad civil, democratizar los partidos políticos, la presencia de un aparato de control en los llamados "grandes bancos" o la necesidad de un código de valores compartidos que defina el modelo deseado de sociedad.

Mario Conde se licenció en Derecho por la Universidad de Deusto, fue presidente del Banco Español de Crédito, del que fue cesado y condenado por la Audiencia Nacional. Actualmente, colabora en Intereconomía y La Gaceta y, presidente de la Fundación Civil.

## 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