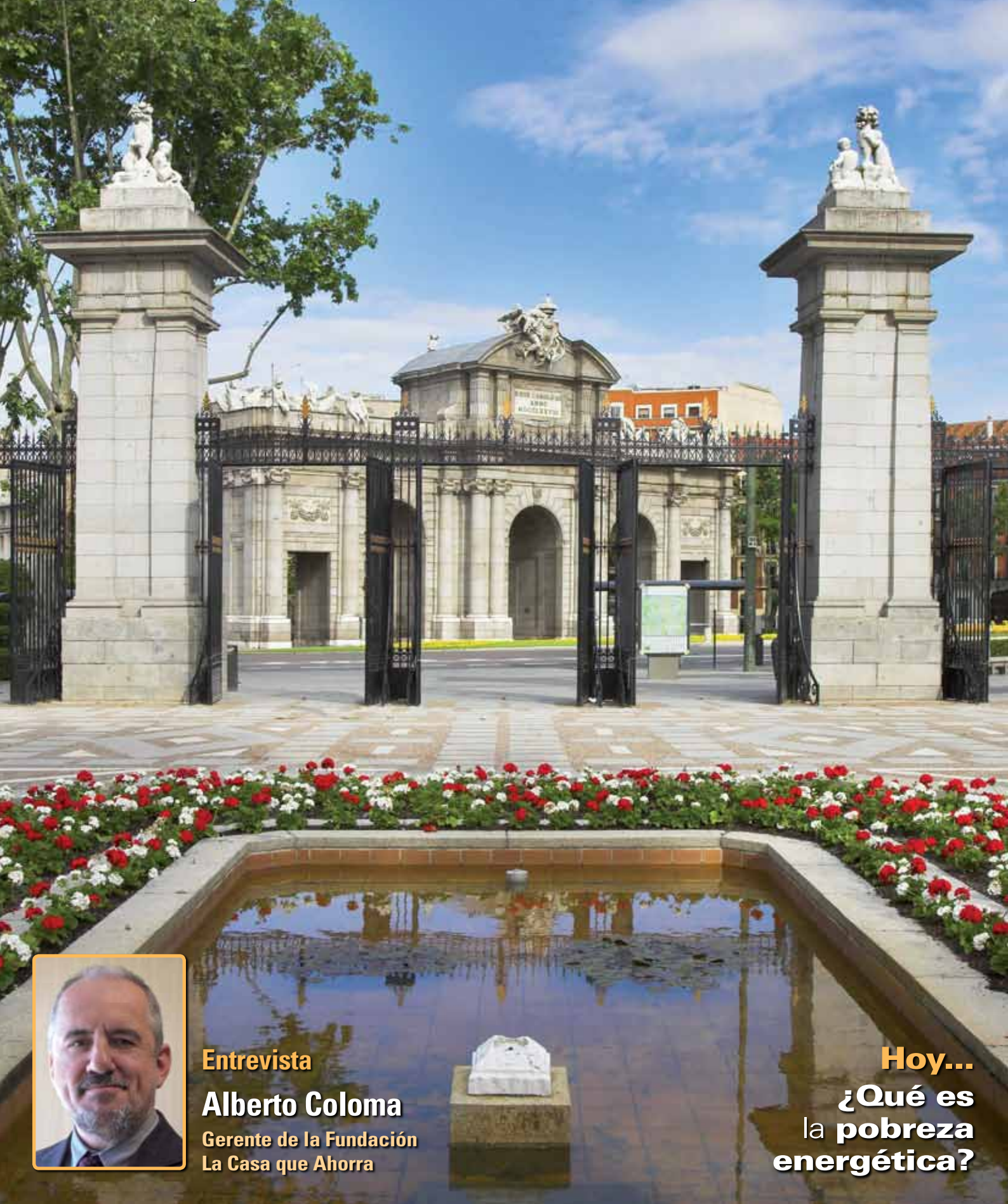


Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 135 • Abril 2012



Entrevista

Alberto Coloma

Gerente de la Fundación
La Casa que Ahorra


Hoy...
**¿Qué es
la pobreza
energética?**

MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CALEFACCIÓN

¡Gestionamos más de 11 millones de viviendas en Europa!
Nuestra experiencia nos avala
100 años al servicio de las comunidades

¡Tus compañeros opinan!

"Tenemos doprimos instalados en varias fincas, hemos dejado de tener llamadas de los vecinos por el problema del reparto de los costes de calefacción y desde el primer día los vecinos están ahorrando mucho dinero con ello"

Administrador de Fincas. Col. 6.422 Miguel Ángel Fernández 



Contador de
Calefacción



Repartidor
de Costes de
Calefacción
doprime®

"Gracias a la nueva Oficina Virtual de ISTA nos hemos ahorrado en la administración muchas horas y muchas llamadas telefónicas"

Administrador de Fincas



Liquidación
individualizada
de calefacción
a cada vecino

Miramos
por y por el
ti medio
ambiente



El Tribunal Supremo anula la tasa de vados

El Tribunal Supremo ha declarado nula la tasa de vados que el Ayuntamiento de Madrid estableció en 2006. Una sentencia anterior, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, ya anuló el artículo 11 (Pasos de Vehículos) de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento especial del Dominio Público Local.

En su día, y ante las dudas presentadas en referencia a si existía o no obligación de efectuar el pago de las tasas, este Colegio Profesional solicitó de la Agencia Tributaria una respuesta en la que daba cuenta de la intencionalidad por parte del Ayuntamiento de Madrid de interponer el oportuno recurso de casación ante el Tribunal Supremo. Mientras, el Ayuntamiento seguiría exigiendo el pago de este tributo en los términos establecidos en la referida Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa. Ahora el Alto Tribunal ha confirmado la sentencia del TSJM.

Los fundamentos de hecho aportados por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, que redactó en 2008 un modelo de reclamación a presentar ante el Tribunal Económico-Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Madrid, se basaron en que la liquidación de la Tasa desde el año 2006 se había realizado en virtud de la modificación del citado art. 11.

Una norma que había sido declarada nula de pleno derecho por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en la Sentencia núm. 1532/07 de 28 de Diciembre de 2007, al considerar el Tribunal que el informe técnico-económico, que sirvió de base para calcular el valor de mercado del dominio público afectado por los pasos de vehículos, carecía de los elementos suficientes que facilitarían el conocimiento no sólo de ese valor de mercado del suelo del vado sino también la razonabilidad de lo establecido.

Vulneraba de esta forma el art. 25 del RDL 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que determina que: "Los acuerdos de establecimiento de tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público, o para financiar total o parcialmente los nuevos servicios, deberán adoptarse a la vista de informes técnico-económicos en los que se ponga de manifiesto el valor de mercado o la previsible cobertura del coste de aquellos, respectivamente".

Y es que el informe técnico-económico aportado por el Ayuntamiento no justificó suficientemente dicho valor de mercado, cifrado en 100 euros por metro cuadrado de vado. Además, no justificaba ni motivaba la anchura del aprovechamiento, que no puede ser igual a tres metros de ancho para todos los vados de vehículos existentes en Madrid. Tampoco justificaba el coeficiente tipo que mide el valor del aprovechamiento, que el Ayuntamiento fijó en el 5%, y que se tomó del interés legal del dinero sin ninguna argumentación.

Llegados a este punto, cabe preguntarse quiénes tendrán derecho a la devolución de las cantidades indebidamente cobradas, y la respuesta es la de siempre, únicamente podrán reclamarlas los contribuyentes que presentaron el correspondiente recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Madrid.

En cuanto a la posible devolución de las cantidades indebidamente cobradas de los ejercicios 2006 y 2007, el Ayuntamiento de Madrid puede negarse a dicha devolución, salvo que, de oficio, estimase el derecho de todos los contribuyentes a la devolución de las mismas.



VIGILANTE VIRTUAL SUBVENCIONADO

El sistema de máxima seguridad utilizado por entidades bancarias, ahora a disposición de las comunidades de propietarios

QUÉ INCLUYE:

1. Instalación + mantenimiento de cámaras de seguridad. Subvencionado para su Comunidad de Vecinos.



2. Vigilancia virtual realizada mediante rondas desde la Central de Alarmas.



:: Instalación adaptada a la Ley Orgánica de Protección de Datos y a la Ley de Seguridad Privada.

:: Sistema compatible con posibles ampliaciones futuras.

NUESTRO SERVICIO:

- :: Vigilante virtual 365 días al año: rondas nocturnas y/o diurnas realizadas desde la Central de Alarmas. Visualización remota de las cámaras, detección de fallos o sabotajes en tiempo real, aviso a policía (vandalismo, robo, delincuencia), bomberos y urgencias.
- :: Supervisión y detección de fallos en tiempo real, con aviso a S.A.T. (Servicio de Asistencia Técnica).
- :: Desplazamiento y mano de obra del S.A.T.
- :: Reposición de piezas averiadas.
- :: Revisiones, ajustes, limpieza y configuración de equipos.
- :: Servicio de asistencia telefónica para incidencias.
- :: Supervisión de ficheros de videovigilancia cada 6 meses.
- :: Actualización de usuarios, claves de acceso y reconfiguraciones obligatorias por el Real Decreto de la L.O.P.D. (Ley Orgánica de Protección de Datos) por cambios de responsable.
- :: Desplazamiento y mano de obra para la extracción de imágenes, con la privacidad garantizada según normativa de la Agencia Española de Protección de Datos (A.E.P.D.).
- :: Custodia de archivos con incidencias delictivas, cumpliendo con la Ley de Enjuiciamiento Civil y Real Decreto de la L.O.P.D.
- :: Actualizaciones periódicas del Documento de Seguridad obligatorio.

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 - www.prevent.es

Sumario

7-9 Nuestro Colegio

- Jornada sobre la Utilidad de las Redes Sociales para el administradores de fincas
- Nota informativa de las elecciones
 - El Blog de la Profesión
- El Ayuntamiento de las Rozas se suma al Plan Protége-T
 - Jornada sobre la ITE y subvenciones públicas

11-12 El Consejo General

- Jornada de trabajo sobre la actualidad de los colegios de administradores de fincas
- XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

14 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

17 La Red

- Web 3.0 o la interacción de las personas en la Red

18 Nos interesa...

- Dación en pago, ¿solución ante el desahucio?

20-22 Entrevista

- Alberto Coloma, gerente de la Fundación La Casa que Ahorra

25 Noticiero

26-28 Hoy...

- ¿Qué es la pobreza energética?

30-31 Secretaría Técnica

- La propiedad horizontal tumbada

32-38 Información Técnica

- Francisco Arenas Cabello
- Ignacio Abati
- Enrique Fernández Ruiz
- Raúl Insúa

40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Jesús Flores Rodríguez
- Nadia Mesa del Castillo

48-50 Tiempo Libre

- Exposición, libros...

Foto portada: Vista de la Puerta de Alcalá desde El Retiro

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Abril 2012 • Nº 135

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

REDACCIÓN
Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

García de Paredes, 70 - 28010 MADRID
Tel.: 91 591 9670 <http://www.cafmadrid.es>
correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es

Síguenos en @CAFMadrid

FOTOGRAFÍA **Archidona**

DISEÑO Y MAQUETACIÓN
Alberto Pérez de Prado

IMPRESIÓN
Grupo Marte

Depósito Legal: **M-07003-1985**

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



Para ver
claro
basta con
cambiar la
dirección
de la
mirada

Confíe sus servicios a un
administrador de fincas
colegiado



**eficacia
garantía
responsabilidad**

La profesionalidad es un grado

www.cafmadrid.es



Jornada sobre la **utilidad** de las **Redes Sociales** para el **administrador** de **fincas**

El 17 de febrero pasado, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó conjuntamente con Activo Social Media una jornada monográfica sobre las



Carlos Mendiola, consultor de estrategia en social media y marketing digital, socio director de Activo Social Media.

posibilidades que las nuevas plataformas de comunicación, concretamente las redes sociales, pueden ofrecer en el ejercicio profesional del administrador de fincas.

Con la colaboración de **ONO** y **Banco Sabadell**, en cuyas instalaciones se celebró la jornada, el programa teórico-práctico, impartido por **Carlos Mendiola**, consultor de estrategia en social media y marketing digital y socio direc-

tor de Activo Social Media y **Jaime Izquierdo**, consultor de presencia en redes sociales y presidente ejecutivo de NewMahwah, profundizó en una serie de conceptos, directrices y casos prácticos de utilización tendentes a alcanzar unos resultados concretos.

Administradores de fincas 2.0

Mendiola centró su ponencia en analizar las oportunidades que los despachos de administradores de fincas tienen para convertirse en 2.0, como pueden ser el posicionamiento en redes, la segmentación de clientes, la aportación de contenido de valor, la gestión de marca personal y profesional, y la posibilidad de ser un referente sectorial en redes sociales. Por su parte, Izquierdo explicó a los asistentes cómo sacarle partido

Para finalizar la jornada, tuvo lugar una mesa redonda que contó con la intervención de **Juanjo Bueno**, director de comunicación del Colegio Profesional de Administradores de



Jaime Izquierdo, consultor de presencia en redes sociales y presidente ejecutivo de NewMahwah. Fotos: Juanjo Bueno.

Fincas de Madrid; **Gerardo Aragón**, responsable de marketing on line de Prevent Security Systems; **José Luis López**, community manager de la Fundación La Casa que Ahorra; y **Luis Pernias**, director de desarrollo de Grupo Viatek. Los ponentes analizaron cómo sus empresas e instituciones hacen uso de las redes sociales desde diferentes puntos de vista estratégicos.

En LinkedIn nunca se debe dar de alta una empresa como si fuese un perfil profesional

a LinkedIn, una plataforma especializada en el entorno profesional, en la que nunca se debe dar de alta una empresa como si fuese un perfil profesional.

Nota informativa de las **elecciones**

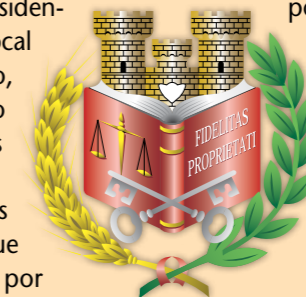
El pasado 15 de marzo se celebraron las elecciones para cubrir los cargos de presidente, vicepresidente segundo, tesorero, vocal primero, vocal segundo, vocal tercero, vocal quinto y vocal séptimo del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Sin embargo, la presentación de varios escritos ante la Comisión de Recursos que cuestionan el procedimiento del voto por correo, ha motivado que, a fecha de cierre de

esta revista, todavía no haya tenido lugar la toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno.

La Comisión de Recursos tiene previsto reunirse próximamente y decidirá en consecuencia, de lo que serán puntualmente informados mediante circular y página web.

No obstante lo cual, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas sigue trabajando con normalidad para dar servicio a sus colegiados, como demuestra la publicación y distribución de este número de la revista.



¿Pueden las comunidades de vecinos grabar a personas ajenas al edificio sin advertirlo?

Por **Juanjo Bueno** y **Patricia Briones**

globaliza.com El incremento que últimamente están experimentando las instalaciones de sistemas de videovigilancia en las comunidades de propietarios está generando numerosas dudas en lo relativo al uso y tratamiento de las imágenes grabadas.

Es incuestionable la importancia de la seguridad pero la instalación de cámaras, en ocasiones realizada por empresas no homologadas, debe respetar los requisitos establecidos en la legislación vigente. Y uno de ellos es el cumplimiento del **deber de información**.

Elena nos ha hecho llegar esta interesante cuestión: "Trabajo en la Administración Pública visitando continuamente empresas y comunidades de vecinos. El otro día tuve un altercado con un conserje de una comunidad que, tras una discusión, me comentó que toda la conversación la tenía grabada. Es en ese momento cuando yo me puse en alerta pues en ningún momento observé ninguna placa que informase que entro en un lugar en donde me están grabando. ¿Qué legalidad tienen las comunidades de propietarios de grabar a las personas que entran en la finca sin advertir esta circunstancia?"...

Leer más: <http://bit.ly/HrHYwz>

Tus derechos y obligaciones como casero

Por **Gabriel de Alvear**

enalquiler.com Normalmente son los interesados en vivir de alquiler quienes muestran curiosidad y preocupación por conocer la materia arrendaticia. Basta con echar una ojeada a los medios de comunicación e internet para comprobarlo. Lo que muchas veces lleva a considerar que la otra parte de todo arrendamiento de vivienda, el arrendador, domina plenamente el tema. Y no es así.

La práctica profesional constituye un buen observatorio desde el que se llega a la conclusión de que **una mayoría de arrendadores desconocen las bases del alquiler, sus obligaciones y derechos**.

El casero, como todavía se nombra en amplios sectores al arrendador de una vivienda, debe tener presente que el alquiler de un piso es un contrato regulado especialmente por la Ley de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por el Código Civil. Contrato que supone derechos y obligaciones para las dos partes, el arrendador y el arrendatario, derivados de aquella normativa y de los pactos que introduzcan en el mismo.

Dependiendo de los acuerdos específicos que las partes alcanzan, los derechos y obligaciones del arrendador pueden ser numerosos y de diferente naturaleza. Sin embargo, seguidamente se relacionan algunos de mayor importancia basados fundamentalmente de la expresada normativa reguladora del arrendamiento...

Leer más: <http://bit.ly/HellNa>



El Ayuntamiento de Las Rozas se suma al Plan Protége-T

El Ayuntamiento de Las Rozas ha sido el tercer municipio de la Comunidad de Madrid, tras Torrejón de Ardoz y Ajalvir, en sumarse al Plan Protége-T, iniciativa puesta en marcha por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y la empresa de seguridad Prevent Security Systems para posibilitar la instalación gratuita de sistemas de videovigilancia en las comunidades de propietarios.

La firma del acuerdo de colaboración, que tuvo lugar el pasado 23 de febrero en el Salón de Banderas del Ayuntamiento de Las Rozas, fue formalizada por el alcalde de la localidad, **José Ignacio Fernández**; el presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz**; y la gerente de Prevent, **Gricell Garrido**.

El primer edil se mostró satisfecho por firmar un acuerdo que "posibilitará que 80 comunidades de propietarios de Las Rozas puedan instalar equipos de videovigilancia de manera totalmente gratuita, por cuanto estos sistemas electrónicos de seguridad son una herramienta

útil para la identificación de posibles autores de delitos en las fincas privadas a la vez que sirven como elemento disuasorio de actos vandálicos".

Por su parte, el presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, Miguel Ángel Muñoz, agradeció la participación del Ayuntamiento de Las Rozas en esta iniciativa que tiene como principal objetivo incrementar la seguridad en las comunidades de propietarios de una manera fiable pues está respaldada por la marca "administrador de fincas, colegiado". Y es que, "los más de 50 administradores de fincas colegiados que ejercen su actividad en Las Rozas serán los encargados de gestionar las ayudas de este Plan", añadió Muñoz.

La gerente de Prevent, Gricell Garrido, manifestó que "el Plan Protége-T, que tanto éxito está teniendo en Torrejón de Ardoz y Ajalvir, parte de la necesidad de seguridad que demandan las comunidades de propietarios y de la situación económica actual, que les dificulta acceder a equipos de seguridad fiables y con todo tipo de garantías profesionales".



De izda. a dcha.: Miguel Ángel Muñoz, José Ignacio Fernández y Gricell Garrido.

Jornada sobre la Inspección Técnica de Edificios y subvenciones públicas

El pasado 16 de febrero el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó, en colaboración con la EMVS, una jornada sobre la Inspección Técnica de Edificios (ITE) y subvenciones públicas. Patrocinada por Ibercaja, el acto tuvo por objeto presentar y analizar la nueva Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y estado Ruinoso de las Edificaciones, de 22 de diciembre de 2011, del Ayuntamiento de Madrid, que regula el procedimiento de ejecución, tramitación y solicitud de subvenciones de la ITE.

La jornada fue impartida por **Enrique Fernández Ruiz**, arquitecto técnico y asesor de arquitectura del Colegio, y **Rosario Trasobares Dios**, jefa del Departamento de Gestión de Subvenciones de la EMVS.

Nuevos criterios

Entre las novedades que incorpora la nueva Ordenanza destacan los criterios de "accesibilidad", "decoro" y "comportamiento térmico" del edificio. "Según se expone en la Ordenanza en relación con la accesibilidad de los accesos, estos deberán estar de forma que se conserven y mantengan en correcto uso. No obstante, en la norma no se establece criterio sobre los elementos existentes que no cumplan la normativa vigente en relación con la supresión de barreras arquitectónicas", manifestó Enrique Fernández.

"La interpretación que desde los colegios profesionales se está dando sobre este apartado es que el elemento existente debe ser seguro para la utilización de las personas, independientemente de que cumpla o no alguna normativa", añadió el arquitecto técnico. Por tanto, estará en criterio del técnico ejecutor de la ITE la valoración del elemento y su seguridad para las personas que lo utilicen.

Por lo que respecta a la definición del decoro, "la norma establece que la fachada del edificio no debe deteriorar la imagen urbana. En este sentido, la

Ordenanza habla de limpieza, pintura, reparaciones y reposición de revestimientos". Definiciones que también "implican un grado de subjetividad muy alto, dado que en una fachada expuesta al exterior, la pintura tiene una duración muy limitada y la limpieza es casi impensable que dure algunos meses desde su realización", según el ponente.

Mientras que los anteriores conceptos dependen del técnico que ejecute la inspección y son vinculantes para determinar si la misma es favorable o desfavorable, el resultado del acta sobre el comportamiento térmico

El resultado del acta sobre el comportamiento térmico del edificio no es vinculante para la inspección

del edificio no es vinculante para la inspección. A este respecto, los parámetros que se estudiarán son las características del tipo de edificio, la descripción de las instalaciones térmicas del mismo, y el análisis del comportamiento térmico de la envolvente del edificio.

Asimismo, la entidad patrocinadora de la jornada, IBERCAJA, participó en la misma presentando, a través del responsable de Banca Multicanal, **Pedro Pérez Cacho**, el programa Ibercaja Directo. También fue del interés de la sala la intervención del responsable de Instituciones de la entidad, **Germán López Villaverde**, que explicó el Préstamo sobre reformas en las comunidades de propietarios, el cual se desarrolla al amparo del convenio firmado con el Colegio.

Subvenciones públicas

Por su parte, Rosario Trasobares Dios, explicó a los asistentes a la Jornada el procedimiento, valoración y concesión de la subvención pública a la ITE, el cual exige la preparación y presentación de una documentación específica en dos fases (apertura de

expediente mediante instancia general y solicitudes de subvención mediante instancias individuales).

"Para la apertura de un expediente general, se deberá presentar la instancia general normalizada, copia del NIF de la comunidad y del representante legal, el acta de aprobación en junta de las actuaciones propuestas, la relación de propietarios y coeficiente o cuota de participación aplicable a cada una de las fincas registrales que pagan las obras, el CIF, copia del Acta de Inspección Técnica desfavorable y memoria descriptiva de las actuaciones a realizar", señaló Trasobares.

En cambio, para las solicitudes individuales de subvención, "será necesario impreso normalizado de instancia individual, copia del NIF del solicitante, nota simple del registro de

la propiedad y demás documentación, declaración responsable de hallarse al corriente de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social más declaración de subvenciones concurrentes y declaración de que en caso de ser copropietario en régimen pro

indiviso de la vivienda o local cuenta con la autorización del resto de copropietarios", añadió.

Para poder optar a la subvención en los casos de estar la vivienda o local sujeta a contrato de arrendamiento, "dichos contratos tendrán que ser anteriores al 9 de mayo de 1985 salvo que en ellos la renta haya sido actualizada por importe igual o superior al IPC, en cuyo caso no podrían optar a subvenciones", matizó para terminar la representante de la EMVS.

Puede descargarse las ponencias en la parte privada (Documentos privados) de www.cafmadrid.es



Enrique Fernández, a la izquierda, y Miguel Ángel Muñoz.

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.*

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

Mutua de Propietarios, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



Teléfono de solución de problemas referentes a la contratación y gestión de los seguros.



Especialista en el seguro de edificios



www.mtuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad. Collaborabrand. Julio 2011.



El Consejo General

Jornada de Trabajo sobre la actualidad de los colegios de administradores de fincas

Competencia de los colegios profesionales, reclamaciones y quejas de los consumidores y usuarios ante la organización colegial, y cómo organizar actos colegiales, han sido los temas de debate en la jornada celebrada el 2 de marzo en la sede de la CEOE que, organizada por el Gabinete de Estudios del Consejo General, estaba dirigida a los miembros de las juntas de gobierno de los colegios de administradores de fincas.

Miguel Ángel Muñoz, presidente del Consejo General, procedió al acto de apertura de la jornada dando la bienvenida, en primer lugar, a todos los asistentes, así como a los ponentes **Reyes Caballero**, director del Colegio de Extremadura, **Gerardo Correas**, consejero delegado de la Escuela Internacional de Protocolo, **Ángel Ignacio Mateo** y **Mariano Hervás**, secretario del Colegio de Madrid y secretario del Colegio de Barcelona, respectivamente, y **Juan Carlos Blanco** y **Álvaro Lorenzo**, asesor jurídico y gerente nacional Segmento Residencial de Prosegur.

Tras esta bienvenida, tomó la palabra **Reyes Caballero**, que desarrolló la ponencia "Valoración de las competencias y actividades de los Colegios", quién, además de detallar los cometidos que son propias de la organización colegial, informó de la valoración, muy positiva, de la encuesta previa que había realizado entre los colegios territoriales, de cuyos resultados manifestó que "a lo largo de los últimos años, los colegios de administradores de fincas y su Consejo General han incrementado, considerablemente, el número de cursos ofertados a los colegiados/as. Los cursos impartidos han versado sobre todas las materias que inciden en la labor profesional del administrador de fincas, resaltando, además, el importante dato sobre el número de denuncias o quejas presentadas antes los distintos colegios territoriales de administradores de fincas, cuyo escaso tanto por ciento lleva a resolver que los administradores realizan muy eficazmente su trabajo".

El consejero delegado de la Escuela Internacional de Protocolo, **Gerardo**

Correas, prosiguió el turno de ponencias, con el trabajo "Protocolo en la organización de actos colegiales". El experto explicó a los asistentes que "el protocolo sin comunicación no es nada, ya que éste es una disciplina más de la comunicación y por ello forma parte de la estrategia comercial y de marketing. El protocolo, por tanto, no consiste, únicamente, en la organización de actos, sino que son las técnicas que se utilizan para transmitir, correctamente, el obje-



De izquierda a derecha: Miguel Ángel Muñoz, Mariano Hervás, Ángel Ignacio Mateo y Reyes Caballero.

tivo previamente definido, que puede ser la fidelización, presencia o cualquier otro que estime necesario la organización colegial".

Código Ético

"Metodología de actuación en materia de reclamaciones y quejas de los Colegios" fue la ponencia impartida por **Ángel Ignacio Mateo** y **Mariano Hervás**, que realizaron un exhaustivo análisis sobre el régimen disciplinario de los colegios profesionales, la ventanilla única y el servicio de atención al colegiado, usuarios y consumidores, entre otros temas analizados.

Para Mateo, "el fin esencial de los colegios profesionales es el control disciplinario del cumplimiento por sus colegiados del Código Ético de la profesión correspondiente y la prestación a los colegiados de amparo colegial de su libertad e independencia. Actividades accesorias que podrían considerarse coadyuvantes de su virtualidad serían, sin duda, la formación y la representación de la profesión ante los poderes públicos en relación con sus funciones". Por su parte, Hervás explicó que "los colegios profesionales no tienen como objetivo favorecer intereses particulares,

económicos o corporativos, sino que a través de ellos se obtienen garantías para los consumidores y usuarios superiores a los que ofrece el derecho común de la competencia".

Las últimas intervenciones correspondieron a **Juan Carlos Blanco** y **Álvaro Lorenzo**, que bajo el título "Nuevo entorno legislativo sobre seguridad en los edificios y protección de datos", desarrollaron una interesante ponencia. Blanco manifestó que "dentro de las

funciones exclusivas de los Vigilantes de Seguridad está la de poder visionar las imágenes de los sistemas de grabación que se instalen con la finalidad de seguridad, por lo que el personal que no sea de seguridad, no estaría legalmente habilitado para poder visionar sistemas de captación de imágenes con la finalidad de protección y seguridad". Para **Álvaro Lorenzo**, el objetivo de la L.O.P.D 15/1999 es "garantizar el derecho a la intimidad personal y familiar de los ciudadanos, recogido en la Constitución Española y desarrollado en la Ley Orgánica de Protección de Datos, ya que otorga a los titulares de los datos de carácter personal la facultad de conocer los tratamientos realizados de sus datos, y la capacidad para decidir sobre los mismos, al establecer los requisitos que garantizan la seguridad de los datos personales durante la recogida, tratamiento, bloqueo o cancelación".

El presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, agradeció, a continuación, a la CEOE el haberles facilitado el salón de actos de su sede en Madrid, agradecimiento que hizo extensivo a los patrocinadores de la jornada, **Prosegur**, **Brokalia**, **Sabadell Profesional** y **Grupo Francis Lefebvre**.



Las consecuencias de la crisis económica en la vivienda, a debate en el Congreso

Durante los próximos días 31 de mayo y 1 y 2 de junio Valencia acogerá el XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas. Un evento que, en palabras del presidente del Colegio organizador, José Vázquez Máyans, "supone una

El programa estudiará la capacitación y automotivación del administrador de fincas

gran responsabilidad pero al mismo tiempo un orgullo que el Consejo General haya confiado en el Colegio de Valencia-Castellón para transmitir a la sociedad nuestra función y, con ello, afianzar la profesión de administrador de fincas".

Valencia volverá a convertirse 30 años después en la sede del Congreso Nacional. Entre las novedades de esta edición se encuentra el lugar de celebración, la Ciudad de las Artes y las Ciencias, que simboliza la modernidad y el signo distintivo de la Ciudad del Turia.

"Hablemos de la Profesión"

Bajo el lema "Hablemos de la Profesión", este Congreso busca el reconocimiento por parte de la sociedad, pero también de las instituciones y organismos públicos.

El programa técnico estudiará la **capacitación y automotivación del administrador de fincas de hoy**, sin olvidar las circunstancias actuales. Es por ello que el Congreso centrará su

mesa de debate en las consecuencias de la crisis económica en la vivienda y en qué medida ha afectado la misma al profesional.

Otro tema de actualidad que abordará será la **mediación y el arbitraje para la resolución de conflictos**, poniendo especial énfasis en la Ley de Mediación Civil y Mercantil recientemente aprobada. Y es que, en opinión de Vázquez Máyans, "los Colegios debemos crear y poner en funcionamiento las mediaciones preparando y formando mediadores especialistas, como son los Tribunales de Arbitraje Inmobiliario, que algunos Colegios ya tenemos creados".

Más información e inscripciones:
www.valencia2012.com
¡OS ESPERAMOS EN VALENCIA!



GRUPOGTG



Profesionalidad
Confianza
Calidad
Innovación

Formación
Cualificación Profesional

Prevención de riesgos laborales



Vallehermoso, 24 • 28015 MADRID
Tel. 91 448 47 02
Fax: 91 591 66 85
email: gtg@gtgservicios.es
www.gtgservicios.es

Sentencias

El presidente debe estar autorizado por acuerdo válidamente adoptado en junta para ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad. doctrina jurisprudencial

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

TS, Sala Primera, de lo Civil, 699/2011, de 10 de octubre. Recurso 1395/2008 • Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos. SP/SENT/649857

“.. **Legitimación** activa del presidente para instar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios. Se precisa de acuerdo adoptado válidamente en Junta de Propietarios.

A) La doctrina jurisprudencial pese a no desconocer que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad declara que la actuación del presidente en defensa de aquella ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad, ya que de conformidad con el artículo 13.5 de la LPH es a la junta de propietarios a la que corresponde «conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad. Asimismo la jurisprudencia es clara cuando exige que el acuerdo para actuar en juicio en defensa de los intereses de la comunidad es requisito indispensable atribuido a la Junta de Propietarios (SSTS 11 de diciembre de 2000 [RC 3429/1995], 6 de marzo de 2000 [RC 1726/1995], 23 de diciembre de 2005 [RC 1844/1999]).

B) Por lo expuesto, se declara como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta.

C) La aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso examinado exige su estimación. Efectivamente constituye un presupuesto fijado por la sentencia recurrida la nulidad tanto de la junta de propietarios celebrada el 13 de julio de 2006 como del acuerdo adoptado, relativo a la autorización al presidente de la comunidad de propietarios recurrida para que ejercitase acciones judiciales frente al ahora recurrente en cuanto a la ilegalidad de las instalaciones ubicadas por este en una terraza común de uso privativo del edificio. Partiendo de tal hecho incontestable, la sentencia recurrida concluye, en contradicción con la doctrina jurisprudencial fijada al efecto, que el presidente, pese a que no se halla autorizado expresamente por acuerdo adoptado en junta de propietarios ostenta legalmente la

representación de la comunidad, en juicio y fuera de el, en todos los asuntos que les afecten, según lo dispuesto en el artículo 13 LPH. Pues bien dicha conclusión no se ajusta a la línea jurisprudencial expuesta por la cual el presidente para ejercitar acciones en defensa de la comunidad tendrá que hallarse autorizado por acuerdo válidamente adoptado en junta de propietarios, ya que ante la constancia en autos de la falta de acuerdo que sustente la actuación del presidente, el cual actuó única y exclusivamente en calidad de tal, la conclusión ha de ser la de falta de legitimación activa de este para formular la demanda interpuesta en defensa de la comunidad de propietarios...”

Consultas

Requisitos de la representación para las juntas de propietarios

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

SP/CONS/79871

Como establece la sentencia de la AP Alicante, de 28 de mayo de 2008 (SP/SENT/175387), las representaciones deben ser por escrito, como indica el art. 15.1 LPH, entendiéndose como tal un original, sin tachaduras, y nunca una fotocopia. Creemos, en consecuencia, que la impugnación por no haber admitido estas representaciones no tendrá éxito judicial, aunque lo mejor hubiera sido que en el acta se hubiera hecho constar el rechazo de dichas autorizaciones presentadas sin las garantías precisas.

En cuanto a la legitimación para impugnar, corresponde a los propietarios representados, y no a quienes les representaban, aunque, igualmente, sean comuneros, ya que, en su caso, los perjuicios se han producido a los primeros, que no han podido hacer constar su voto en los respectivos puntos del orden del día.

Reparación de la tubería existente a continuación del contador individual

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

SP/CONS/79847

El art. 3 a) de la Ley de Propiedad Horizontal deja claro que las instalaciones existentes dentro de cada piso o local son privativas, incluso, aunque no sean aparentes. Por ello, renovar o ampliar las conducciones de agua de una vivienda corresponde, en exclusiva, al propietario de la misma.

Por lo tanto, aunque haya que picar otras cocinas de pisos colindantes, los gastos que todo ello conlleve deberán ser satisfechos por el propietario afectado.

No es posible, como se indica al principio, que estando las conducciones de agua dentro de la vivienda, su reparación o renovación sea a cuenta de la comunidad.



Rehabilitación Integral de Edificios

Termoeficiencia en Cubiertas y Fachadas

Consultoría Energética

Calificación Energética de Edificios

Estudios de Eficiencia Energética

Optimización de Recursos Energéticos



SIN COSTES SIN DERRAMAS

GRATIS* PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



Web 3.0 o la interacción de las personas en la Red

Para hablar de la web 3.0 antes hay que entender la evolución y características de las versiones predecesoras 1 y 2. La web 1.0 la podríamos definir como "personas conectándose a la web", que de una forma pasiva accedían a páginas estáticas. Pronto asistimos a la expansión de internet, la introducción de nuevas tecnologías y lenguaje HTML, XML, etc., dando lugar a la etapa denominada "la web de solo lectura".

La web 2.0 fue un salto cualitativo en la influencia de los individuos y la sociedad, de un mundo estático pasamos a la comunicación bidireccional donde los internautas influían, aportaban, compartían, cambiaban los contenidos de la web... Podríamos definirla como "personas conectándose a personas" mediante blogs o redes sociales principalmente (Facebook, Tuenti, Twitter, YouTube, Wikipedia, etc.). Una etapa en la que todavía estamos inmersos a caballo de la siguiente, la web 3.0.

La web semántica

Si hasta ahora internet era la enciclopedia donde buscar información, la web 3.0 intenta aportar el conocimiento, o lo que es lo mismo, clasificar, ordenar e interpretar la información para el enriquecimiento del ser humano. Hablamos de la web denominada "semántica" o, según define Wikipedia, el "conjunto de actividades desarrolladas tendente a la creación de tecnologías para publicar datos legibles por aplicaciones informáticas". En otras palabras, máquinas y aplicaciones web que se entienden con otras homólogas siendo capaces de hacer deducciones básicas y tomar ciertas decisiones para el servicio de de las personas.

La tecnología juega un papel relevante destacando las nuevas formas de acceso a la Red como son los nuevos dispositivos móviles como los iphone, teléfonos intelligen-

tes, tablet pc, ipad, ebook, pda, etc. Prácticamente cualquier dispositivo moderno, incluyendo las videoconsolas de juegos, permiten el acceso a internet por banda ancha vía wi-fi o 3G.

Respecto a este último aspecto, las operadoras más importantes ya están invirtiendo en la implementación de la fibra óptica para conseguir velocidades de hasta 1000 Mbps. El objetivo es la rapidez.

Otro aspecto importante que nos brinda la tecnología es el desarrollo de la **inteligencia artificial** o la capacidad de que máquinas con software muy avanzado sean capaces de ayudar al ser humano tomando decisiones básicas y ordenando la información para ser interpretada y aportar el conocimiento.

Características de la web 3.0 son, por ejemplo, la **orientación a los servicios multimedia**, la televisión, juegos interactivos, mundos virtuales que darán paso a dispositivos nuevos de acceso a la Red fuera del teclado y ratón; la **sociabilidad** o el papel determinante que juegan las redes sociales; y la facilidad impulsada por las nuevas tendencias de diseño que buscan estándares hacia una web más homogénea en sus funciones y más fácil de reconocer, además de crear espacios que el usuario pueda configurar a su gusto.

Como siempre bajemos al nivel del suelo y acabemos razonando en qué nos afecta como profesión todo este futuro lleno de dispositivos, inteligencia artificial, redes sociales, multimedia y servicios en la "nube". Se me ocurren muchas cosas pero la fundamental es que los Colegios Profesionales junto a sus asociados creen departamentos, responsables de nuevas tecnologías, comisiones a nivel Junta de Gobierno que lideren propuestas, servicios e iniciativas, nuevas formas de ejercicio de la profesión.



REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE
ASCENSORES
INSPECCIONES PERIÓDICAS (ACTAS DE INDUSTRIA)
INSTALACIÓN DE NUEVOS APARATOS EN
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

VISITE NUESTRA WEB: levelascensores.com

Electromecánicas LEVEL, S.L.

(Empresa Conservadora de ASCENSORES Registrada)

Nº. RCAE-283

Tfno.: 914 358 981

C/ Puerto de Béjar, 22 - 28045 (Madrid)

Email: level@levelascensores.com

Dación en pago, ¿solución ante el desahucio?

Algunas de las principales entidades bancarias de España, entre las que se encuentran Santander, BBVA, Bankia o Caixabank, ya han firmado su adhesión al Código de Buenas Prácticas incluido por el gobierno en el Real Decreto-Ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. El documento incluye la dación en pago como última oportunidad para evitar el desalojo forzoso de la vivienda cuando sus propietarios no pueden afrontar el pago.

Durante su comparecencia ante los medios tras el Consejo de Ministros del 9 de marzo, Soraya Sáenz de

Desde que se inició la crisis se han producido alrededor de 300.000 ejecuciones hipotecarias

Santamaría definió la dación en pago como "la entrega de las llaves de la vivienda para liquidar la deuda". Es la última de las tres fases previstas en el Código de Buenas Prácticas para evitar los desahucios. La primera, reestructuración de la deuda, establece un periodo de cuatro años de carencia en el pago del capital, amplía el plazo de vigencia de la hipoteca hasta los 40 años y limita los tipos de interés al Euríbor + 0,25.

Si el deudor está en una situación económica que le impide afrontar estas condiciones se prevé, como segundo proceso de reestructuración, la posibilidad de quita de parte de esa hipoteca con arreglo a una serie de cálculos porcentuales que se establecen en el Real Decreto-Ley. Finalmente, en el caso de que el deudor no pueda hacer frente a ese programa de reestructuración y su situación sea inviable se prevé la dación en pago, es decir, la entrega de la vivienda.

La vicepresidenta insistió en que, ante esta situación, está previsto que durante dos años prorrogables el inquilino pueda quedarse en alquiler en esa vivienda que ha entregado pagando un interés limitado, que supone aplicar a lo que le quedaba de la deuda un porcentaje del 2%. Además, recaló que si bien el Código de Buenas Prácticas

es voluntario para las entidades bancarias, una vez suscrito es de obligado cumplimiento y se puede invocar ante los tribunales.

La posición de los consumidores

La **Confederación Española de Organizaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios** (CEACCU) reclamaba aquel mismo día que la dación en pago no sea voluntaria y que pueda extenderse a todas las familias en quiebra. Lo que esta organización propone es una "Ley de segunda oportunidad" que garantice la protección de las familias no sólo mediante la dación en pago, sino también con un procedimiento alternativo al concurso de acreedores y el establecimiento de mecanismos reales que impidan el embargo de la vivienda habitual.

La CEACCU señala que a la dación en pago voluntaria aprobada por el gobierno sólo puede acogerse "el colectivo incluido en el umbral de la exclusión social", es decir, es una posibilidad para situaciones tan extremas como las que atraviesan las unidades familiares con todos sus miembros en paro.

Por otra parte, **FACUA-Consumidores en Acción** ha mostrado su falta de confianza en el sector bancario sobre la que considera la "extremadamente tímida y limitada fórmula de dación en pago" impulsada por el gobierno. Esta organización asegura que "gobiernos PSOE o PP, los usuarios vamos a seguir teniendo la sensación de que los que mandan son los bancos y nadie se atreve a regularlos pensando en los intereses de los ciudadanos".

Según datos ofrecidos por el gobierno, que estima en un millón y medio el número de familias con todos sus miembros en situación de desempleo, desde que se inició la crisis se han producido alrededor de 300.000 ejecuciones hipotecarias. Sin atreverse a realizar un cálculo concreto, la vicepresidenta apuntó que serán muchas las familias potencialmente beneficiarias de estas medidas. "El deudor hipotecario, que tiene una hipoteca fija desde hace unos años y que ahora, porque se encuen-

tra en una situación extrema, no tiene trabajo o no tiene ingresos, no puede pagar, se beneficia de este Código de Buenas Prácticas y de los requisitos establecidos en él", señaló.

El análisis desde el punto de visto universitario

Desde el ámbito universitario también se han realizado análisis del Real Decreto-Ley de marzo. **Iuliana Raluca Stroie**, especialista del Centro de Estudios de Consumo de la Universidad de Castilla-La Mancha, considera que "la estructura de la norma es compleja y sería un error considerar, como se ha dicho, que su aplicación requiere en todo caso la libre adhesión de la entidad bancaria al Código de Buenas Prácticas". La investigadora explica que el importante art. 4 (tasa máxima de intereses moratorios hipotecarios) se aplica a todo préstamo o crédito hipotecario incluido en el ámbito de aplicación de la norma (deudores en peligro de exclusión social e hipoteca sobre vivienda habitual), y no se subordina a la adhesión del banco al Código de Buenas Prácticas.

Esta especialista en Derecho de Consumo subraya además que la dación sólo procederá si las medidas de reestructuración de las deudas hipotecarias previstas en el Real Decreto-Ley

"La dación en pago sólo procederá si las medidas de reestructuración de las deudas hipotecarias son inviables" Iuliana Raluca

son inviables y siempre que la finca no se encuentre gravada con cargas posteriores. La entidad, una vez suscrito el Código de Buenas Prácticas, "estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda, personal del deudor y de los fiadores", manifiesta. Pero, advierte, "si existen fiadores, el deudor sólo se entenderá situado en el umbral de exclusión - y sólo será aplicable el Código-, si estos fiadores reúnen también las condiciones exigibles para ser incluidos en el umbral de exclusión".



El gas natural, la energía que mejor se administra.

Es el momento de avanzar con **gas natural**

Si es administrador de fincas y vela por los intereses de sus comunidades de vecinos, **el gas natural es la energía más recomendable para todos**. Sus clientes disfrutarán por fin de más confort y ahorro, con un mayor control en el gasto y en la eficacia del consumo energético de su hogar. Además de eliminar todos los problemas de olores y espacio en zonas comunitarias. Y usted conseguirá aumentar la satisfacción de sus clientes con un servicio más eficiente y una **gestión mucho más simple y cómoda**.

Cambiar a **Gas Natural Distribución** es muy sencillo. Ofrecemos a los **administradores de fincas** un servicio completo de **asesoramiento y asistencia técnica**, estando presentes en el proceso de diseño y optimización del proyecto energético, el montaje y la puesta en marcha de las instalaciones y su mantenimiento.

Porque en Gas Natural Distribución no sólo suministramos energía, también le proporcionamos **soluciones energéticas a medida**.

Para más información, llámenos al
902 212 211
www.gasnaturaldistribucion.com



“Las viviendas que se construyan bajo el nuevo CTE pueden y deben reducir al menos a la mitad sus necesidades de energía para calefacción”

El consumo excesivo de energía de nuestros edificios supone un problema muy importante desde el punto de vista energético y medioambiental, pero también ofrece una gran oportunidad para promover el ahorro de los ciudadanos. Desde la Fundación La Casa Que Ahorra trabajan porque este problema medioambiental y social sea conocido por toda la ciudadanía y “entre todos podamos lograr una meta común, conseguir un futuro más sostenible”, como afirma su gerente, Alberto Coloma.

Vivimos en la sociedad del confort, con viviendas dotadas de todas las comodidades y, sin embargo, ¿qué problema social se esconde tras este bienestar?

Los principales problemas que se esconden tras este bienestar son el despilfarro de energía y un elevado y evitable impacto medioambiental. La gran mayoría de los edificios de nuestro país no han sido construidos según criterios de eficiencia medioambiental, por lo que una parte importante de la energía que consumimos se desperdicia. Puesto que el sector de la edificación es el responsable de casi un 40% del consumo energético total en la Unión Europea, también es el responsable de la mayor emisión de CO₂ a la atmósfera debido al consumo masivo de energía. Nuestras viviendas pueden estar dotadas de las mejores tecnologías y comodidades, pero también tenemos que concienciarnos sobre el consumo que generamos, los recursos que desperdiciamos y la contaminación que producimos.

Si examináramos los edificios a través de una cámara termográfica, ¿qué realidad nos encontraríamos?

A través de una cámara termográfica podemos ver las pérdidas energéticas en forma de calor que sufre cualquier edificio en su fachada, ventanas o carpinterías. La cámara termográfica nos hace ver una realidad invisible para



Foto: Javier Peñero Van Hove

Alberto Coloma Campal

Gerente de la Fundación La Casa que Ahorra

todos, puesto que se trata de pérdidas que no podemos constatar a simple vista. Aproximadamente dos tercios de la energía que consumimos en nuestros hogares se pierde inútilmente y gracias a estas termografías podemos hacer visible este problema.

¿En qué consiste el Programa de Diagnóstico Energético del Hábitat Urbano (PDEHU)?

Con el lanzamiento del Programa de Diagnóstico Energético del Hábitat Urbano la Fundación La Casa Que Ahorra quiere informar y concienciar a los ciudadanos sobre el problema energético y medioambiental derivado de la ineficiencia de nuestro parque de viviendas y las medidas más efectivas para transformar este problema en una gran oportunidad. La realización continuada de diagnósticos energéticos en diferentes municipios nos permitirá plantear los problemas de eficiencia más frecuentes en nuestros edificios, divulgar los resultados a la ciudadanía y lograr una mayor concienciación y sensibilización. A través del PDEHU, los ojos de la termografía nos irán revelando las pérdidas de energía que se producen a través de las fachadas, ventanas y elementos estructurales de edificios y barrios.

Dentro de este trabajo se incluye el estudio del barrio la “Ciudad de los Ángeles” en Madrid,

¿cuál ha sido la metodología empleada y las principales conclusiones obtenidas?

Al igual que en el resto de localidades en las que se ha llevado a cabo el estudio, se han utilizado imágenes termográficas que más tarde serán interpretadas y complementadas con herramientas de diagnóstico de la mano del Centro Nacional de Energías Renovables (CENER). En unos meses estarán terminados los estudios y podremos comprobar los resultados.

En nuestro país, más del 90% de los edificios se hicieron sin criterios de eficiencia energética. Con las leyes en la mano, ¿qué más se podría hacer para exigir un mayor aprovechamiento energético de los edificios de nueva construcción?

Actualmente las leyes o directivas que nos afectan directamente son bastante restrictivas, aunque su aplicación sea más laxa de lo que debería. Está claro que estas leyes podrían ser más estrictas, pero el verdadero problema que nos afecta es que la ciudadanía no está concienciada con el hecho del despilfarro de energía en la edificación. Si todos los ciudadanos conocieran

de primera mano esta problemática que nos encontramos en el sector de la edificación, seríamos nosotros mismo los que demandaríamos una vivienda más eficiente energéticamente.

El camino a la eficiencia energética en edificación comienza por reducir la demanda de energía que necesitan nuestros edificios para calefacción y refrigeración. Esas necesidades energéticas están hoy reguladas por el Código Técnico de Edificación, que debe revisarse en 2012. Es imprescindible que el nuevo CTE contemple una reducción muy importante de los valores máximos admitidos de demanda de energía para calefacción. El CTE actual supuso en 2006 un avance importante con respecto a las Normas Básicas de Edificación Vigentes hasta entonces, pero aquella legislación era del año 79. Es decir, pasamos casi 30 años sin mejorar nuestra legislación, lo que nos hizo perder el paso de la mayor parte de países europeos en el camino



Toma de una imagen termográfica.

hacia el objetivo común de edificios de consumo casi nulo en 2020. Las viviendas que se construyan bajo el nuevo CTE pueden y deben reducir al menos a la mitad sus necesidades de energía para calefacción. Basta mirar a la legislación francesa, alemana o de otros tantos países europeos mucho más fríos que el nuestro para darnos cuenta de que es perfectamente viable y que podemos y debemos ser ambiciosos en este sentido.

¿No cree que existe una ambigüedad y diversidad de normas legales sobre la eficiencia energética en el sector inmobiliario y de la construcción?

Puede que exista cierta diversidad de criterios en cuanto a la eficiencia energética en nuestro país, puesto que cada autonomía legisla en algunas de estas materias de la manera que considera más adecuada. Pero no debemos olvidar que según la Directiva Europea 31/2010 a partir del año 2020 todos los edificios de nueva construcción deben ser

de consumo de energía casi nulo y que en España debería estar completamente implantado ya el sistema de certificación energética de edificios. Es por todo esto

que está en manos de todos nosotros que estas leyes sean aplicadas en los criterios de construcción actuales.

Por lo que respecta a los edificios existentes, más de 8,6 millones de inmuebles tienen más de 10 años, ¿en qué debería consistir una buena rehabilitación energética?

A la hora de comenzar una rehabilitación se tienen que estudiar las posibilidades reales que presenta cada edificio. Los criterios fundamentales son un aislamiento óptimo tanto de partes ciegas como de huecos acristalados, controlar la estanqueidad para evitar infiltraciones de aire indeseables y asegurar una ventilación adecuada.

¿Cuáles son las luces y sombras del proyecto de Real Decreto recientemente aprobado por el Gobierno que da luz verde al etiquetado energético en edificios existentes?

Lo verdaderamente importante es que, por fin, ese Real Decreto vea la luz. Dicho esto, a nosotros nos gustaría que fuera más ambicioso en cuanto a su alcance y que estableciera un

“Aproximadamente dos tercios de la energía que consumimos en nuestros hogares se pierde inútilmente”

En primera persona

Nacido en Avilés (Asturias) en 1965.

Ingeniero Superior de Minas por la Universidad de Oviedo

Ha desarrollado toda su carrera en el sector de materiales de construcción, ocupando diferentes funciones técnicas y gerenciales, producción, desarrollo de productos y marketing

Ha sido coordinador de Mediambiente de Vidrio España y es en la actualidad y desde su creación Gerente de la Fundación La Casa que Ahorra, función que compatibiliza con las que desempeña en varias empresas presentes en el patronato de la Fundación.

La Fundación La Casa que Ahorra

Formada por empresas líderes del sector de la construcción nace con el objetivo principal de sensibilizar a todos los sectores de la sociedad sobre la importancia de la eficiencia energética en la edificación y los beneficios que puede reportar para el ahorro económico y energético, la protección del medio ambiente y la creación de empleo.



► calendario que persiguiera que, en un tiempo razonable, la totalidad de nuestros edificios estuviera certificada. Creemos que los costos de la certificación son muy asumibles y que se trata de una herramienta muy potente de concienciación e información ciudadana.

En materia de eficiencia energética en edificios residenciales y de oficinas, ¿cuál es el ejemplo de país europeo a seguir?

Son muchos los países que llevan años evolucionando hacia un sector de la edificación cada vez más energéticamente eficiente.

Francia es un buen ejemplo a seguir en cuanto a esfuerzos de reducción de la demanda de energía máxima admitida para calefacción ya que, a día de hoy, una vivienda francesa requiere la mitad de energía que una española para disponer de condiciones de confort térmico adecuadas. Me refiero a viviendas situadas a uno y otro lado de la frontera y en zonas climáticas totalmente comparables. Y pensemos además que Francia ha decidido ya reducir esa demanda hasta niveles de Passivhaus en 2013, con lo que la diferencia será

“A partir del año 2020 todos los edificios de nueva construcción deben ser de consumo de energía casi nulo”

contra la que todos deberíamos luchar. Los administradores de fincas conocen de primera mano este problema existente en muchos de los edificios de nuestro país, puesto que son ellos los que viven el día a día con cada uno de los vecinos. Creo que los administradores de fincas pueden ser la llave que abra este problema a las administraciones y descubran esta problemática social. ■

aún mayor si no nos proponemos, como decía antes, objetivos ambiciosos en el próximo CTE.

Si hablamos de certificación de edificios no tenemos más que volver la vista hacia nuestros vecinos portugueses: nos llevan años de ventaja en la implantación del etiquetado energético.

¿Cuál es la visión que deberían adoptar los administradores de fincas para erradicar la pobreza energética de los hogares?

Creemos que la pobreza energética en los hogares es una realidad oculta en nuestro país. Existen estudios como

por ejemplo el presentado hace pocos días por la Asociación de Ciencias Ambientales (*ver reportaje*) que descubren una situación en algunos casos extrema

contra la que todos deberíamos luchar. Los administradores de fincas conocen de primera mano este problema existente en muchos de los edificios de nuestro país, puesto que son ellos los que viven el día a día con cada uno de los vecinos. Creo que los administradores de fincas pueden ser la llave que abra este problema a las administraciones y descubran esta problemática social. ■

SGS es la respuesta OCA (Organismo de Control Autorizado)

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

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

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

Otros Servicios

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

SGS
C/ Trespaderno, 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

SGS

Nuestros Servicios
a su alcance
91 313 80 94

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

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS

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

Noticario

La **Comunidad de Madrid** y la **Delegación de Gobierno estrechan su colaboración para frenar las ocupaciones ilegales**

La **Comunidad** de Madrid y la Delegación de Gobierno acordaron el pasado 16 de marzo estrechar su colaboración ante las ocupaciones ilegales que se producen en el parque de vivienda pública regional, según destacaron la consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, **Ana Isabel Mariño**, y la delegada del Gobierno, **Cristina Cifuentes**, al término del encuentro que mantuvieron.

En palabras de la consejera, "hemos abordado la necesidad de trabajar conjuntamente para articular los mecanismos necesarios que nos permitan afrontar mejor las ocupaciones ilegales. Es importante enviar un mensaje de firmeza para frenar la escalada de ocupaciones, en especial por parte de 'profesionales' de la ocupación organizados, que hacen de esta actividad un negocio y un modo

de vida". En este sentido, explicó la conveniencia de incluir un sistema de comunicación y alerta temprana para adelantar el calendario de actuaciones de desalojos y coordinar mejor la



Cristina Cifuentes, a la izquierda, y Ana Isabel Mariño.

colaboración entre el personal regional del **Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA)** y del **Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS)** y las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

Procesos de desahucio

En el encuentro también hicieron extensiva esta colaboración a los lanzamientos judiciales (desahucios), en ocasiones aplazados por parte de las Comisiones Judiciales por presiones en las que se aplica la fuerza, lo que ha hecho que se tenga que recurrir a la Policía Nacional para que refuerce a la Municipal.

"El IVIMA sólo inicia un procedimiento judicial para recuperar una de sus viviendas públicas ante casos graves de conflictividad o morosidad, y para poder adjudicárselas a otras familias que también necesitan los pisos, propiedad de todos los madrileños", puntualizó Mariño, resaltando que las más de 23.000 viviendas públicas regionales se destinan a algunos de los colectivos más desfavorecidos de la sociedad madrileña, con alquileres mensuales medios de 250 euros.

Grupo ureka®
Empresas

Renovamos el pasado mantenemos el presente pensando en el futuro

10 años

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

Jovi rehabilitaciones	pocerox pocería	hierral hierro y aluminio
Ibacel sistemas de elevación	tobras instalaciones	limarox limpieza mantenimiento

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

¿Qué es la pobreza energética?

La apuesta por la eficiencia energética es incuestionable, sobre todo cuando se trata de reanimar un sector muy tocado por la crisis: el inmobiliario. Sin embargo, para impulsar su regeneración urge primero analizar una problemática que, si bien no es nueva ni desconocida, sí se ha tratado de forma insuficiente en España. Hablamos de la pobreza energética o la incapacidad de los hogares para satisfacer económicamente una demanda de servicios energéticos (principalmente calefacción). Una problemática que afecta a gran parte del parque residencial, como denunció la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA) el pasado 27 de marzo durante la presentación del estudio "Pobreza Energética en España. Potencia de generación del empleo derivado de la rehabilitación energética de viviendas" en la sede del IDAE.

Los resultados de este riguroso estudio, que fueron presentados por el vicepresidente de la ACA, Sergio Tirado, permiten conocer cómo están en clara dependencia los ingresos familiares de un hogar, los costes de la energía y la calidad de la vivienda en términos de eficiencia. Estos tres indicadores, basados en fuentes estadísticas de libre disposición, permiten describir las características y evolución de la pobreza energética y su correlación con el empleo y el desempleo.

Según Tirado, "todo hogar que gaste más del 10% de los ingresos anuales está en el umbral de pobreza energética". Así, el estudio estima

Cerca del 35% de las viviendas existentes en la Comunidad son anteriores a 1970 y el 30% tiene más de 50 años

que en 2010 el 12% de los hogares españoles se encontraban en esta situación, tres puntos por debajo de lo que pronostica que ocurrirá en 2012.

Uno de los objetivos del estudio es analizar las **tasas de pobreza energética en España y en las Comunidades Autónomas**. Según este trabajo, existen dos tipos de pobreza energética: la más evidente, en los hogares de las comunidades del norte e interior peninsular que cuentan con inviernos más severos (Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, Navarra, La Rioja y Aragón) y otra menos evidente, en regiones de clima más benigno (sur, levante e islas) pero con viviendas



peor adaptadas a los cortos períodos de frío que padecen (Canarias, Murcia, Andalucía, Islas Baleares, etc.).

El estudio también analiza el **impacto que la pobreza energética tiene sobre la salud humana**: causa ya más muertes prematuras en personas mayores (entre 2.300 y 9.300 al año) en los meses de frío (principalmente por enfermedades respiratorias y cardiovasculares) que los accidentes de tráfico en carretera (1.480 personas en 2011).

La rehabilitación, única solución para erradicar la pobreza energética

Como conclusión, y dado que el trabajo está desarrollado en el marco del proyecto REPEX, "Rehabilitación energética de edificios, una oportunidad de empleo verde en Extremadura, una solución a la pobreza energética", los autores proponen este tipo de re-



El gerente de la Fundación La Casa que Ahorra, Alberto Coloma, y el secretario del CGCAFE, Marcial Tarín, durante la mesa redonda. Fotos: Javier Perero Van Hove.

habilitación como la única solución para erradicar a largo plazo la pobreza energética.

José Luis López, coordinador de Proyectos de la ACA, resumió los datos que a este respecto ha analizado el estudio: de acuerdo con los 25 casos reales recopilados (que afectan a 89 edificaciones y 1.390 viviendas) a través de una encuesta realizada a 400 empresas y organismos del sector, la rehabilitación energética de viviendas genera en España cerca de

17 puestos de trabajo directos a tiempo completo por año y millón de euros de 2010 invertidos (o 47 empleos anuales por cada 1000 m² rehabilitados). Según López, "si de aquí a 2030 se rehabilitasen los 2 millones de viviendas que se encuentran actualmente en situación de pobreza energética, se generarían más de 35.000 empleos estables".

Revisión de las políticas energéticas

Como cualquier buen estudio que se precie, éste también plantea una revisión de las políticas, medidas y elementos del marco legal nacionales aplicables a la reducción de las tasas de pobreza energética. Entre ellas, el estudio cuestiona el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, porque "no está orientado a hogares en pobreza energética, ni tiene en cuenta esta problemática para definir

sun's heat
GOOD USE!

mantenimiento para la energía del futuro

Sun's Heat nace para dar respuesta a la demanda de profesionales para mantenimiento de energía solar térmica.

Coberturas principales:

- ▶ Mantenimiento anual según ley.
- ▶ Certificado de mantenimiento según modelo oficial.
- ▶ Programa de gestión de la eficiencia energética.
- ▶ Asesoramiento energético.

Comunidad de propietarios

Hoteles / Residencias

Otras instalaciones

Servicios especializados en asistencia técnica

Tel.: 917 613 810

www.solusat.es/solar

► criterios o prioridades de actuación. Es posible que no sea un estímulo suficiente para que hogares con ingresos bajos inviertan en la mejora de la eficiencia energética de su vivienda". Pero también es objeto de crítica la tarifa o bono social que, aunque dirigida a clientes domésticos con una potencia contratada inferior a 3 KW, pensionistas con prestaciones mínimas, familias numerosas y hogares en los que todos sus integrantes se encuentran en situación de desempleo, únicamente subvenciona el consumo de electricidad. Está prevista su duración hasta finales de 2012. Resumiendo, "estas ayudas están dirigidas hacia las viviendas menos vulnerables en cuestión de pobreza energética", concluyó José Luis López.

Mesa redonda

No menos interesante que los datos que arroja este interesante estudio fue la **mesa redonda** que reunió a importantes agentes del sector para tratar la rehabilitación como solución a la pobreza energética.

Participaron en la mesa **Marcial Tarín**, secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y vicepresidente primero del Colegio de Madrid; **Alberto Coloma**, gerente de la Fundación La Casa que Ahorra; **Pedro Antonio García**, técnico de apoyo de la Dirección General de Industrial, Energía y Minas de la



Sergio Tirado y José Luis López, vicepresidente y coordinador de proyectos de la ACA, respectivamente.

Comunidad de Madrid; y **Eduardo de Santiago**, consejero técnico del Ministerio de Fomento.

El representante de los administradores de fincas, Marcial Tarín, señaló las dificultades económicas por las que están pasando las comunidades de propietarios que administran, en parte debido al retraso con el que llegan las subvenciones relativas a la ITE. Aprovecho también la ocasión para

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 no estimula que hogares con ingresos bajos inviertan en la mejora de la eficiencia energética

demandar de las Administraciones una legislación única y coherente en contenido en lo que a eficiencia energética se refiere.

Por su parte, el gerente de la Fundación La Casa que Ahorra, Alberto Coloma, destacó los casos de pobreza energética que experimentaron en el desarrollo del Programa de Diagnóstico Energético del Hábitat Urbano (PDEHU), que han realizado en cinco municipios de España (Granollers, Arahal, Madrid, Segovia y Santander). Los trabajos, realizados mediante cámaras

termográficas, toma imágenes de las fachadas para recoger datos sobre las pérdidas de energía que se producen a través de las ventanas, los elementos estructurales de los edificios o las propias fachadas. Una información muy importante para diagnosticar el estado energético del inmueble.

Asimismo, Coloma manifestó "que no podemos seguir construyendo con los criterios energéticos actuales. Necesitamos que el CTE (Código Técnico de Edificación) sea ambicioso en las exigencias energéticas".

En representación de la Comunidad de Madrid acudió Pedro Antonio García, técnico de apoyo de la DGI (Dirección General de Industria, Energía y Minas), quien además de repasar los distintos Planes Renove actualmente vigentes en la Comunidad, destacó la importancia del Plan Rehabilita puesto que "cerca del 35% de las viviendas existentes en la región (2,5 millones) son anteriores a 1970 y el 30% tiene más de 50 años". No en vano, entre el 40 y el 45% de las empresas constructoras se dedican a la rehabilitación.

Finalmente, Eduardo Santiago, consejero técnico del Ministerio de Fomento, presentó el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana en España, proyecto pionero que podría permitir orientar las políticas de rehabilitación energética "si se hiciesen programas más integrados". ■

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, colaborador del I Congreso de Edificios de Energía Casi Nula

Durante los próximos 7 y 8 de mayo, se celebrará el I Congreso de Edificios de Energía Casi Nula, en el Auditorio Sur de Feria de Madrid (IFEMA) en el marco de la Semana Internacional de la Construcción (Veteco + Piedra + Construtec), cuyas novedades del mundo de la construcción y contenido giran en torno a la Sostenibilidad y Eficiencia Energética. El Congreso, que entre otras entidades colaboradoras cuenta con el IDAE e IFEMA, también



contará con la colaboración del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

El I Congreso de Edificios de Energía Casi Nula pretende ser un foro de reflexión para abordar las implicaciones que tendrá para el sector de la arquitectura, la construcción y los servicios relacionados, la adopción de la nueva Directiva 2010/31/UE, el 18 de mayo de 2010, relativa a la Eficiencia Energética de los Edificios nuevos y existentes.



Cansado de averías con su caldera de Gasoil, solicite información sobre su nueva instalación de caldera de pellet de biomasa y le asesoraremos para un mayor ahorro en consumo.

FINANCIAMOS INSTALACIONES Y SUMINISTRO DE PELLET DE BIOMASA

SUMINISTRO Y VENTA DE PELLET DE BIOMASA PARA CALEFACCIÓN Y ESTUFAS

REALIZAMOS INSTALACIONES TÉRMICAS DE PELLET DE BIOMASA: VIVIENDAS UNIFAMILIARES, COMUNIDADES DE VECINOS Y ORGANISMOS OFICIALES.

Combustible	Céntimos de € por Kw/h.
Bombona Propano	13,91 Cts. €/ Kw
Gas Natural	7,57 Cts. €/ Kw
Gasoleo C	8,50 Cts. €/ Kw
Biomasa EN plus	4,58 Cts. €/ Kw

Información sin compromiso:
91 808 74 27 - 608 439 388
info@ceremiliano.es

La propiedad horizontal tumbada



Por Patricia Briones Gómez

Abogada

Según Tomás Sapena y Cámara, la propiedad horizontal tumbada es aplicable a las denominadas urbanizaciones privadas, que son conjuntos inmobiliarios definidos como aquellos conjuntos de viviendas unifamiliares o parcelas susceptibles de ser edificadas, integradas en un conjunto urbanizado en el que los accesos, las zonas ajardinadas y las instalaciones deportivas o recreativas pertenecen a todos en comunidad.

La importante **Resolución de 2 de abril de 1980**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, establece que "(...) cabe distinguir desde aquellas urbanizaciones en que las diferentes edificaciones se encuentran adosadas unas con otras, formando un único conjunto arquitectónico,

de aquellas otras en que cada edificio o parcela construida dentro de la urbanización constituye una unidad física independiente, existiendo o no elementos comunes, y que están a su vez relacionados con los restantes edificios o parcelas de la misma urbanización, entre los que se puede destacar a título de ejemplo los que la doctrina conoce bajo la denominación de "propiedad horizontal tumbada (...)".

Legislación

Bajo el calificativo de "tumbada" aplicable a la propiedad horizontal suelen cobijarse dos tipos de situaciones que responden, por un lado, al de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan

en otros elementos en comunidad y, por otro lado, a auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran (no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal).

En cuanto al régimen jurídico aplicable, el Tribunal Supremo en **Sentencia de 19 de julio de 2006** declaró que "(...) en esta situación de hecho cabe reconocer en ella lo que en la doctrina y en la jurisprudencia se ha denominado "propiedad horizontal tumbada, acostada o plana" que si bien en su origen se hallaban huérfanas de una específica regulación legal, desde la reforma operada en la LPH se encuentran regidas por el art. 24 de la ley especial por lo que se proclama la aplicabilidad de la LPH a estos conjuntos inmobiliarios primero mediante el recurso a la analogía (vide, entre otras, STS 20 de febrero de 1990) y después

de forma directa (STS 30 de septiembre de 1997)".

Derechos y obligaciones del propietario

Partiendo de la particularidad propia de este tipo de propiedad, el propietario tendrá los derechos y obligaciones reconocidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

En cuanto a las obligaciones, en concreto, está la de contribución a los gastos, tal y como establece la **STS de la Audiencia Provincial de Madrid de 28 de marzo de 2001**: "La pertenencia a una comunidad tumbada determina la obligación del propietario de sufragar los gastos derivados de los servicios de la comunidad de acuerdo con el art. 9.5 de la LPH (...)".

En cuanto al régimen de acuerdos, es aplicable lo establecido en la LPH de forma que, conforme al **art. 17**, cada propietario tendrá un voto con el coeficiente de participación asignado a la finca sobre la que ostenta la titularidad.

Respecto a los elementos comunes, el **art. 396 del Código Civil** es aplicable a todo tipo de comunidades aunque, en el caso de la propiedad tumbada, dada su especialidad, es aconsejable enumerar en el Título Constitutivo qué elementos tienen carácter común o privativo.

Obras en fachadas

Frecuente es la controversia que se genera cuando se realizan obras en las fachadas que alteran la configuración de la estética originaria de la finca tales como el cerramiento del porche o cambian el color originario.

En estos casos, es aconsejable constatar qué dicen a este respecto el título constitutivo o los estatutos de la comunidad. Si no establecen ninguna especialidad, se realizará una aplicación analógica de los **arts. 12 y 17.1**

En la propiedad tumbada es aconsejable enumerar en el título constitutivo qué elementos tienen carácter común o privativo

de la LPH según los cuales la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo por lo que requerirán la adopción del acuerdo por unanimidad.

En consecuencia, dado que la alteración de los elementos comunes como es el caso de la fachada supone una modificación del título constitutivo, requerirá para ello la previa adopción del acuerdo por la unanimidad de los propietarios.

No obstante, es recomendable que al inicio del funcionamiento de la comunidad, se aprueben unas reglas que regulen las condiciones estéticas que deban acatarse para la ejecución de las obras en fachada u otros elementos comunes.

Como consecuencia lógica del carácter de estos elementos, se determina la responsabilidad en su mantenimiento. Es necesario distinguir entre los chalets adosados y los unifamiliares. En el primer caso, la comunidad deberá asumir el mantenimiento de los elementos comunes de la finca salvo que se establezca lo contrario o se prevea que sean los propietarios quienes asuman su conservación individual aunque tengan su uso

privativo como son los casos de las fachadas, tejados o cubiertas.

En el segundo caso, tanto la fachada como el resto de los elementos exteriores del mismo tienen la doble condición de elementos privativos y comunes, por lo que debe entenderse que, salvo disposición estatutaria en contra, la conservación y mantenimiento de la fachada, cubierta y elementos de cierre deben correr a cargo de los propietarios de los mismos no pudiendo cambiar la configuración exterior si no cuenta con el previo consentimiento de la comunidad.

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

TECNISAT®
TELECOMUNICACIONES, S.L.
EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1680

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
- REDES INTEGRADAS DE FIBRA ÓPTICA
- PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN OFICIAL

CANAL+ HD

HDTV

- TV INTERACTIVA, DOMÓTICA E INTERNET POR SATÉLITE
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Porteros y Videoporteros

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

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

El sobrepeso en forjados de zonas comunes



Por Francisco Arenas Cabello

Doctor en Derecho y Arquitecto Técnico. Profesor de Derecho Administrativo de la UNED

Cuando una comunidad de propietarios decide rehabilitar un elemento de terminación -por ejemplo, un pavimento flotante con baldosa apoyada sobre soportes, frecuente en determinadas zonas de Madrid- sobre un forjado que sirve de cubierta a un garaje -obviamente, con entrada y salida de personas y vehículos-, ha de tener en consideración determinadas observaciones, tanto de carácter técnico como de naturaleza legal.

Desde el punto de **vista técnico**, es preciso tener en cuenta que la estructura que sirve de cubierta al garaje está diseñada en proyecto e inicialmente para resistir el peso propio de un pavimento flotante con baldosa apoyada sobre soportes. Además, para cambiar las baldosas, debido a su deterioro por el transcurso del tiempo, por otro material como el hormigón pulido o impreso, habrá que estar a lo dispuesto en el **Código Técnico de la Edificación**, en su Documento Básico SE (Seguridad Estructural), Sección segunda (relativa a las Acciones en Edificación), para comprobar si son sistemas análogos en cuanto al peso propio se refiere.

A tal efecto, el apartado 2.1 de la referida Sección (Acciones permanentes) señala que el valor característico del peso propio de los elementos constructivos, se determinará, en general, como su valor medio obtenido a partir de las dimensiones nominales y de los pesos específicos medios. En el Anejo C se incluyen los pesos de materiales, productos y elementos constructivos típicos.

Si nos remitimos, por tanto, al Anejo C, se podrá constatar, para el pavimento flotante existente, que la tabla C.3 establece un **peso de 80 kg/m²** para baldosas hidráulicas. Por su parte, si nos ceñimos a la tabla C.1, nos encontramos con el peso

aparente específico del hormigón normal, y es de 2,4 Tn/m³, lo que significa que para un espesor de 10 cm **el peso será de 240 kg/m²**, el triple del pavimento existente.

Informe técnico

Ante estas circunstancias y sin más datos técnicos que permitan arrojar luz acerca de la resistencia de una estructura ejecutada hace ya hace años, resulta obligado y con carácter preceptivo un estudio o **informe emitido por técnico competente debidamente colegiado y visado**, sobre todo, cuando se pone en riesgo

En conductas imprudentes o negligentes, no entra en juego el régimen de mayorías regulado en la LPH

la seguridad y la vida de las personas.

Para la emisión del informe habrá que estar a lo establecido en la **Instrucción de Hormigón Estructural (EHE)**, en lo que se refiere al empleo de métodos no destructivos fiables, como los ensayos UNE 83307:86 «Índice de rebote» y UNE 83308:86 «Velocidad de propagación de ultrasonidos», **“y no a la mera declaración verbal por parte de la mayoría de los propietarios o de cualquier técnico en el sentido de que el forjado resistirá”**.

Cuando un propietario se opone (aunque sea uno solo) a que se ejecute este tipo de obras sin informe preceptivo y vinculante, su voto no queda relegado en modo alguno a un simple voto discrepante, sometido a la mayoría de la comunidad que opta de forma temeraria por este cambio; pues en conductas imprudentes o negligentes **-que se sustancian en sede penal-**, no en-

tra en juego el régimen de mayorías regulado en la Ley de Propiedad Horizontal para las comunidades de propietarios. Su oposición valdría precisamente para todo lo contrario, para eximirse de cualquier responsabilidad penal o civil.

Consideraciones de carácter legal

Es importante disponer de un **seguro de responsabilidad civil** suscrito por la empresa contratista que pretende ejecutar la obra, por mucho que colme la tranquilidad de una comunidad -como medida garantista-, de poco o nada serviría cuando ocurre una desgracia; no hay dinero suficiente para compensar una vida.

Si ocurre efectivamente una desgracia, no sería por accidente, sino por **negligencia grave**, por haber omitido el tan traído y llevado informe, preceptivo y vinculante. En este caso, y de conformidad con **Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal**, serán responsables penales el técnico, el constructor y los promotores (en este caso, todos los propietarios presentes y ausentes -adheridos por delegación- en la Junta de Propietarios que, de forma expresa o tácita, hayan optado por su ejecución sin informe).

Asimismo, el seguro de responsabilidad civil del constructor quedaría sin cobertura por haber actuado negligentemente. Como señala la **Ley 50/1980 del Contrato del Seguro**, en su **art. 52**, el seguro no vendrá obligado a reparar los efectos del siniestro cuando éste se haya producido por negligencia grave del constructor.

Por último, conviene decir que si el informe es favorable, nada impediría que se ejecutara la obra, pues aquí entraría ya el régimen de mayorías de la comunidad, y cualquier voto discordante sería sólo eso, un voto más.



¿Por qué gastar más energía de la que necesitas?

Son muchas las Comunidades de Vecinos que soportan un **excesivo gasto** de energía y dinero de sus instalaciones comunitarias (calderas, iluminación, ascensores, depuradoras de piscinas, etc), las cuales, además, polucionan el medio ambiente.

El nuevo **PLAN REMICA 40/7 a COSTE CERO** ofrece soluciones a este problema:

- ❖ Reduce el gasto en combustible.
- ❖ Reduce el coste en electricidad.
- ❖ Reduce los costes en mantenimiento y averías.
- ❖ Apuesta por las energías renovables.

Además, REMICA garantiza que empezarán a **ahorrar desde el primer día sin poner un solo euro**.



SOLO HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2012.

Medición y reparto de consumos de calefacción central



Por Ignacio Abati

Ingeniero Industrial.
Presidente de AERCCA
(Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción)

conveniente desde el punto de vista económico, permite repartir los costes de un sistema de calefacción central entre las viviendas, para que cada uno de los vecinos pague según lo que realmente consume.

Repartidores de costes de calefacción: ¿qué son?

Los repartidores de costes de calefacción son dispositivos de medición que se utilizan desde hace más de 80 años fundamentalmente en países europeos. Estos medidores, que se instalan en cada uno de los radiadores de la vivienda, son:

- Muy sencillos de instalar, no requieren obras, se instalan sobre el radiador normalmente mediante simples tornillos de sujeción.
- Son pequeños y estéticamente agradables, sin cables ni elementos que puedan afectar a la decoración de la vivienda.
- Son baratos. La inversión en repartidores de costes en una vivienda media es hasta cuatro veces más económica que instalar un contador de energía.

Actualmente, los repartidores que se instalan son electrónicos, y sus lecturas de consumos se recogen por radio, por lo que no es necesario volver a entrar en la vivienda hasta que se agote la batería, que tiene una duración de 10 años.

La propuesta de Directiva de Parlamento Europeo y del Consejo sobre Eficiencia Energética, recoge en su último borrador, en el art. 8, la obligación de instalar en los edificios que no dispongan de ellos, contadores individuales de consumo o repartidores de costes de calefacción antes de 1 de enero de 2015 para medir el consumo de calefacción de cada vivienda.

En instalaciones centralizadas de calefacción, la medición individual de los consumos y el posterior reparto de los costes en base a los consumos reales medidos supone una alternativa que, siendo técnicamente posible en todos los casos, contribuye de forma sustancial al ahorro y eficiencia energética del edificio.

La contabilización individual de los costes de calefacción en instalaciones centralizadas se puede realizar de dos maneras, dependiendo de la forma

en que se distribuye la calefacción o ACS dentro del edificio.

Si la disposición de la distribución de la calefacción se realiza en anillo, es decir, existe un único punto de entrada y un único punto de salida para cada vivienda (que además es lo exigido para toda edificación nueva por el RITE) la contabilización se realiza mediante contadores de energía (o calorímetros).

Si la distribución de la calefacción se realiza por columnas, que en España existe en aproximadamente 1,1 millones de viviendas, la instalación de contadores de energía resulta económica y técnicamente muy ineficiente. En este caso, el mejor sistema de reparto de los costes de calefacción en los radiadores.

Los repartidores de costes de calefacción, son por tanto, la única alternativa que, siendo rigurosa desde el punto de vista técnico y muy



Calefacción con un doprimo.

NORMA

Grupo
SERVICIOS A COMUNIDADES

NORMAVISION

Antenas - Porteros
Electricidad
Seguridad

POZO-NOR

Desatracos
Obras de pocería
Fontanería

SERVINOR

Cerrajería
Puertas - Ventanas
Mobiliario Urbano

VIBAR

Serv. de Limpiezas
Moquetas
Graffitis

MADRISER

Conserjería
Aux. de Servicios
Mto. de Portales

OBRASNOR

Pintura de edificios
Solados - Alicatados
Albañilería

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

En Europa aproximadamente 30 millones de viviendas están dotadas de este tipo de sistema de reparto de costes de calefacción central, lo que supone un total de 150 millones de dispositivos instalados.

Cómo funcionan

De acuerdo con la norma EN 834:1994, los distribuidores de costes de calefacción miden dos temperaturas: la de la superficie del radiador y la temperatura ambiente de la habitación donde el radiador está instalado.

Así, el medidor entiende que la calefacción está en marcha cuando la diferencia de temperaturas entre el radiador y la habitación es muy elevada, y cuanto más elevada sea esta diferencia de temperaturas, mayor será el esfuerzo del radiador por dotar a la habitación del confort deseado, y por tanto el consumo será mayor. Sin embargo, si la diferencia de temperatura ambiente de la habi-

tación con respecto a la del radiador es pequeña (menos de 4°C), el medidor entenderá que el radiador no está en funcionamiento.

La norma UNE-EN-834:1994, además, muestra otras exigencias técnicas y de medición adicionales que tienen que ser respetadas por el dispositivo.

El consumo de calefacción de cada radiador en € se calcula como: $\text{consumo radiador (€)} = C \times K \times P$ siendo C el consumo medido en el periodo, K un factor de conversión, diferente para cada radiador, y P el precio de cada unidad consumida de calefacción, único para todo el edificio, y que depende de los gastos de combustible, mantenimiento, reparaciones, etc.

Los gastos fijos (normalmente un 30% del total) de la instalación se reparten por coeficiente a cada vecino. Estos gastos corresponden al término fijo de la factura del combustible, gastos de mantenimiento de la

caldera, gastos de reparaciones, etc. y deben ser sufragados por el total de los vecinos.

Los gastos variables (70% del total) se repartirán en base al consumo real, siendo éste la suma de los consumos medidos por los contadores.

El recibo de calefacción de cada vecino refleja lo indicado en los párrafos anteriores, constando básicamente, de dos partes:

- **Término fijo:** coste repartido entre los vecinos de los gastos fijos asociados al sistema de calefacción centralizado. Normalmente se calcula como el 30% del total de gastos de calefacción. El reparto de realiza por coeficiente.

- **Término variable:** coste de la calefacción consumida por cada vecino, que será a su vez la suma del consumo de cada uno de los radiadores instalados en la vivienda. Así, en el recibo el vecino podrá saber lo que ha gastado en cada una de las estancias de su vivienda.

MÁS EFICACIA, MÁS INGRESOS, MÁS BENEFICIOS.

Para sus comunidades.



La solución para los administradores de fincas.

Multintegra, el servicio exclusivo del Grupo Multiasistencia para administradores de fincas, le ayuda a conseguir más para sus comunidades.

- ✓ Hasta **30% de ahorro** en el seguro de sus comunidades.
- ✓ Gestión **GRATUITA** de los siniestros de sus comunidades.
- ✓ **INGRESOS EXTRA** gracias a la optimización de los seguros.

Infórmese
en el **902 523 500**
o en **multintegra.com**



Accesibilidad y decoro: nuevos criterios de evaluación en la ITE



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

Con fecha 22 de diciembre de 2011, se aprobó la nueva Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, publicada en el B.O. Ayuntamiento de Madrid con fecha 27 de diciembre, y entrando en vigor a partir del día 1 de enero de 2012.

En el objetivo de la nueva Ordenanza se incluye la palabra "accesibilidad", término que en la norma anterior no existía. En el art. 7, dentro de las actuaciones de conservación, se expone que "tendrán por objeto mantener los edificios y construcciones mínimas de accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial, ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso".

En el caso del deber de rehabilitación, obligatoria para los edificios y construcciones catalogados con los niveles 1 y 2 de protección por el PGOUM, o los protegidos por la legislación de patrimonio histórico que se encuentren en situación legal de ruina y los incluidos en las Áreas de Rehabilitación preferente, se obliga a la renovación o nueva instalación de medios mecánicos para que el itinerario sea accesible y permita su utilización autónoma por personas con discapacidad, posibilitando el acceso desde la vía pública. Como puede comprobarse en el último caso, no existe duda al respecto,

debiéndose adecuar el edificio para su accesibilidad. Si bien, se deben tener en cuenta los edificios con deber de rehabilitación, que son los protegidos, generalmente en el centro histórico de la Villa de Madrid, con unas condiciones muy limitadas de actuación en las zonas comunes del mismo.

Criterio

El problema fundamental que plantea la norma es en los edificios con deber de conservación, con elementos de accesibilidad que no cumplen la normativa (a nivel estatal se encuentra vigente el CTE DB-DUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, y a nivel autonómico el RD 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas).

El criterio que facilitan los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos en relación con las medidas de accesibilidad, y su valoración en el acta de Inspección Técnica del Edificio, establecen que se deberán valorar la seguridad de los elementos existentes, definiendo este extremo su calificación de "favorable" o "desfavorable".

Con este criterio, se deposita en el técnico la responsabilidad de establecer cuándo un elemento es seguro para su utilización, independientemente de que cumpla los parámetros establecidos en la normativa vigente. Incluso, en el caso de elementos construidos estando vigentes otras Ordenanzas o Leyes anteriores, que eran menor

restrictivas que las actuales, el técnico valorará la seguridad de los mismos.

En la actualidad, y tras consultar con diversos técnicos del Ayuntamiento de Madrid, no hay un criterio establecido para delimitar cuando una Inspección es favorable o desfavorable por los elementos de accesibilidad existentes que no cumplan la normativa vigente.

El decoro

Otro término indefinido que aparece en la nueva Ordenanza, es el "decoro". Si bien, este concepto aparecía en la Ordenanza de 1999, no se establecían pautas de aplicación en la Inspección.

En la Ordenanza vigente, en el art. 7, dentro de las actuaciones de conservación, se habla del ornato público y decoro, de modo que "la fachada de los edificios y construcciones no afecten a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecuada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento". Si bien en la Ordenanza anterior, en el apartado de "Fachadas exteriores, interiores y medianeras", se incluía la comprobación del estado del revestimiento, no se entraba en la percepción de la limpieza y pintura de la fachada. Debemos tener en cuenta que en ciudades como Madrid, con un alto grado de circulación, la limpieza de las fachadas es muy complicada, requiriendo una labor de mantenimiento casi continua. Así mismo, la pintura tiene una duración limitada.

En ningún caso, ni en la Ordenanza, ni en ninguna norma vigente, se establece el grado de suciedad o el grado de imperfección de la pintura, que defina la calificación de favorable o desfavorable de una inspección. Por tanto, nuevamente estamos a criterio subjetivo del técnico autor de la inspección.

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS



El valor de la experiencia

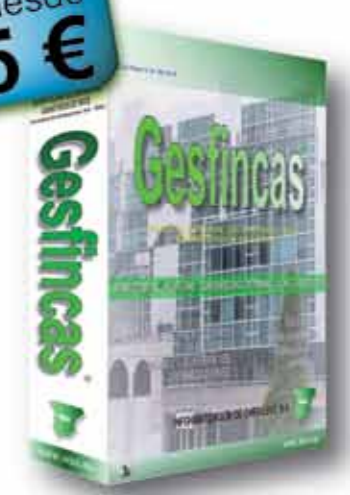
Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

Cuando le ofrece sus servicios a sus clientes, no solo les proporciona su aval profesional y su experiencia, también aporta capacidad de trabajo, equipo o medios. Y es justo aquí donde GESFINCAS le puede ayudar:

- Hemos **mejorado** la aplicación. Ahora le permitirá realizar sus gestiones con una mayor comodidad y tranquilidad.
- Tenemos la **experiencia** y solvencia que nos aportan nuestros más de 25 años de existencia en el mercado.
- La capacidad de **evolución** que nos ha permitido cubrir y adaptarnos a unas necesidades en constante cambio.
- Aportamos **fiabilidad** gracias a nuestros 6000 clientes con los que trabajamos y mejoramos todos los días.
- El **respaldo** de más de 40 profesionales que luchamos constantemente por darle nuestro mejor servicio.

Sin duda alguna, GESFINCAS es la aplicación informática para la gestión de fincas.

Ahora desde
475 €



iesa@iesa.es
www.iesa.es

ALTAIS Sistemas

Ley de Protección de Datos
Servicios especializados en Comunidades de Propietarios

Asesoramiento gratuito para los Administradores de Fincas.

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

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

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

El control de humos en escaleras de comunidades de propietarios



Por Raúl Insúa

Especialista en control de humos de TECNIFUEGO-AESPI (Asociación Española de Sociedades de Protección contra Incendios)

desde el conducto que suministra el aire a pasillos o corredores.

Presurización del edificio completo

Se basa en la apertura de orificios en el piso en el que existe el incendio, permitiendo así que el humo sea forzado al exterior desde edificio. La apertura inadvertida de una puerta a los pies de una escalera puede causar que la caja de la escalera se llene de humo.

Nivel de presurización para el control del humo en la escalera

Una escalera considerada como vía de evacuación se presuriza en una sola etapa para funcionar durante los casos de emergencia con una presión diferencial entre la escalera y la zona de riesgo de incendio de 50 Pa, valor que se establece como un compromiso entre la necesidad por un lado de no obstaculizar en exceso la apertura de las puertas, y por otro lado, de contrarrestar las diferencias de presión producidas por el efecto chimenea, la flotabilidad de los humos y la fuerza del viento.

Este nivel de presión diferencial se debe mantener con todas las puertas de la escalera cerradas.

Además, se deberá presurizar la vía de evacuación con una diferencia de presión de 10 Pa en el caso que todas las puertas estén cerradas y solo abierta la puerta final de salida.

En caso de apertura de una puerta de la escalera, no es posible mantener los citados niveles de presión diferencial, por lo que deberá asegurarse una velocidad de paso de aire a través de dicha puerta abiertas de 0,75 m/s.

La normativa vigente para el control de humos en escaleras de comunidades de propietarios es el Código Técnico de la Edificación. Documento básico SI. Seguridad en caso de incendio; y la Norma UNE 12101-6. Sistemas de control de calor y humos.

El objetivo de presurizar una escalera es mantener las vías de evacuación que discurren por ella a una presión superior por medio de un sistema mecánico de suministro de aire fresco, para impedir que el humo invada la escalera y dificulte su evacuación.

El humo, como ya sabemos, se moverá siempre hacia una región de baja presión, así si mantenemos las rutas de escape a una presión mayor que la de los espacios colindantes, las rutas de escape permanecerán libres de humo.

Métodos de presurización

Existen cuatro métodos posibles de presurización.

Presurización únicamente de escaleras

Este método sólo debería utilizarse donde la aproximación horizontal desde el alojamiento a la escalera sea mínima y en su mayor parte sea por medio de un pasillo simple. Durante una emergencia de incendio, todas las escaleras protegidas interconectadas por pasillos, corredores o áreas

de alojamiento, serán simultáneamente presurizadas.

Presurización de escaleras y toda, o parte, de la ruta horizontal

Este método se utiliza para aquellos edificios en los cuales la aproximación no se hace a través de un pasillo simple, pero sí a través de un pasillo que tiene puertas a los ascensores. En este caso la presurización se debería tomar al pasillo y posiblemente a cualquier corredor, y durante una

La presurización de una escalera impedirá que el humo invada la misma y dificulte su evacuación

emergencia todos esos espacios se deberían presurizar simultáneamente. La presurización del corredor debería ser independiente de la caja de escalera, se debería proporcionar un sistema de conducto separado para cada espacio y la caída de presión desde la escalera al siguiente espacio debería de tener caídas de presión de no más de 5 Pa.

Presurización de pasillos

Este método se puede utilizar donde hay dificultad en colocar el conducto necesario para presurizar las escaleras. El aire necesario para presurizar las escaleras debe entrar

BySAMA
CONTROL DE PLAGAS

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

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

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

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



MIGUEL ARIAS, S.L.

- LIMPIEZA DE ALCANTARILLADO Y DESATRANCOS.
- INSPECCION DE ALCANTARILLADO CON CCTV.
- REHABILITACION DE TUBERIAS SIN ZANJA (MANGA).
- TRABAJOS DE POCERIA.
- EQUIPOS MINI DE LIMPIEZA PARA PARKING.
- MANTENIMIENTO INTEGRAL DE COMUNIDADES.
- LIMPIEZA Y ANULACION DE DEPOSITOS DE COMBUSTIBLE.



Camión mixto de limpieza



Camión pequeño Acceso a Garajes



Camión de rehabilitación



Camión de Fresado



Inspección de Tuberías CCTV



Robot de Fresado



Localización de Pozos y Arquetas Ocultas

Empresa Instaladora Petrolífera Autorizada: Limpieza y anulación de tanques

OTROS SERVICIOS:
EMPRESA TRANSPORTISTA Y GESTORA DE RESIDUOS

Oficinas centrales:

C/ Claridad s/n
28260 galapagar
Madrid

T: 91 858 26 26

F: 91 858 24 98

www.stlima.com

info@stlima.com

Servicio 24 h – 609 02 41 81 - URGENCIAS

Casarrubios del Monte:

Av. Constitución, 228.
(Pol. Ind. Monte Boyal)
T: 91 818 30 30
F: 91 818 30 61

Torrejón de Ardoz:

Av. De las Estaciones, 17
(Pol. Ind. Las Monjas)
T: 91 475 14 88
F: 91 478 09 83

Valladolid:

C/ Aluminio, parcela 195 - N3
(Pol. Ind. San Cristóbal)
T: 983 29 00 15
F: 983 29 03 07

Madrid:

Pº de la Ermita del santo, 22
T: 91 526 37 70
F: 91 858 24 98

El Registro de Rebeldes Civiles para la tramitación de reclamaciones judiciales contra comuneros infractores



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Uno de los sistemas más eficaces que se introdujo en la Ley de Enjuiciamiento Civil en el año 2000 fue la del Registro de Rebeldes Civiles en el art. 157 de esta Ley.

En lo que afecta a la Propiedad Horizontal tiene su eficacia en tanto en cuanto en aquellas demandas que se interpongan contra comuneros, por ejemplo, por obras in consentidas, reclamaciones por daños, acciones de cesación del art. 7.2 LPH o 553.40 Ley 5/2006 de Cataluña y todas aquellas que tengan que interponerse por la vía del juicio declarativo se podrá solicitar en la demanda por otrosí que por el Secretario judicial del juzgado que resulte competente para tramitar la demanda que se solicite del Registro Central de Rebeldes Civiles. Siempre hay que tener en cuenta que el comunero demandado esté inscrito en este Registro por haberse intentado su localización por otra persona que le demandó, y tras agotarse los intentos de darle

traslado de una demanda fue declarado en rebeldía por estar ausente.

La eficacia de esta opción, que por cierto no se utiliza prácticamente, es que si fuera cierto que ya se le intentó localizar por otro juzgado, y constara su nombre en el Registro por esta circunstancia no hará falta que se agoten los actos de comunicación con esta persona, lo que agilizaría la tramitación de la demanda contra él y su notificación por edictos directamente.

Creación del Registro

Una de las cuestiones más interesantes y novedosas de la nueva Ley se centra en la creación de este Registro Central de Rebeldes Civiles recogido en el art. 157 de la LEC a tenor del cual:

“Los Tribunales que hayan realizado infructuosamente las averiguaciones a que se refiere el artículo anterior comunicarán el nombre del demandado y los demás datos de identidad que les consten al Regis-

tro Central de Rebeldes Civiles, que existirá con sede en el Ministerio de Justicia”.

Este registro está adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado y depende, en consecuencia, del Ministerio de Justicia, constituyendo un auténtico acierto su constitución a la hora de agilizar la tramitación de aquellos procedimientos que se dirigen contra una persona que no ha sido localizada y que ha sido emplazada por edictos con anterioridad en un juzgado. ¿Por qué exigir a todos los Juzgados que hagan lo mismo respecto a ese mismo demandado si ya constan infructuosas las gestiones realizadas para su localización?

Como apunta la propia página web del Ministerio de Justicia, el Registro Central de Rebeldes Civiles depende del Ministerio de Justicia. En concreto, la gestión del Registro corresponde a la Subdirección General de Registros Administrativos de apoyo a la Actividad Judicial.

Se inscriben en el mismo los demandados en cualquier procedimiento civil cuyo domicilio se desconozca y siempre que no hayan tenido resultado positivo las averiguaciones de domicilio a que se refiere el art. 156 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.



SERVICIOS • EXCLUSIVOS PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

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

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

¡¡ Contacta con nosotros !!

Garantía de mejor precio a condiciones iguales

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

En materia de Propiedad Horizontal puede ser muy eficaz que si el demandado no es localizado en su inmueble se proceda a notificarle por edictos directamente la demanda si está inscrito en el Registro citado, lo que podremos saber si solicitamos en la demanda que se averigüe por el secretario judicial si así consta. Con ello, no se retrasarán las demandas contra comuneros e irán directamente al emplazamiento edictal y el juicio en su ausencia con el dictado directo de la sentencia. Y lo mismo en la fase de ejecución.

Reclamación de gastos de comunidad

En las reclamaciones de gastos de comunidad no hace falta la solicitud porque el domicilio de entrega de la demanda es el del piso o local, y no otro, sin que haga falta que la comunidad facilite al juzgado otros domicilios para que en estos se le pueda

En las reclamaciones de gastos de comunidad no hace falta la solicitud porque el domicilio de entrega de la demanda es el del piso o local

localizar, ya que sabemos que si no se le encuentra en el piso o local, o en el domicilio designado, se acude directamente a los edictos, a diferencia del monitorio normal en el que si no se le localiza, tras la búsqueda, no se puede acudir a edictos, sino que se archiva el procedimiento.

La forma de actuar a tenor del art. 157 es la siguiente:

- Cuando un Tribunal haya realizado el emplazamiento por edictos en un procedimiento comunica el nombre del demandado y sus datos de identidad al RCRC.
- Ahora bien (156.2) cuando un tribunal tenga que averiguar el domicilio de una persona puede dirigirse al RCRC y si los datos que aparecen

en él son los mismos de que dispone el tribunal dicta providencia y acuerda la comunicación edictal.

Por ello, las comunidades de propietarios deberían siempre solicitar en sus demandas, salvo las de gastos de comunidad, en las que no hace falta por la explicación anterior, que se solicite del Registro Central de Rebeldes Civiles si consta inscrito el demandado. De ser así, el procedimiento será más ágil y obtendrá la comunidad una sentencia más rápida y su ejecución. Pensemos que si se trata de obra in consentida y haber desaparecido el demandado se haría la demolición a su costa, para lo que en el caso de seguir sin aparecer el demandado condenado se haría por la comunidad solicitando al juez que tramita la ejecución que autorice la entrada para ejecutar lo que él mismo ha resuelto ante la negativa y posible desaparición del demandado.



SIEMPRE A SU SERVICIO





365 DÍAS AL AÑO

- ▶ Rolltore Portis pone a su servicio su profesionalidad, experiencia y capacitación para aportar las mejores soluciones
- ▶ Rolltore Portis cuenta con la mayor red de centros a nivel nacional dentro del sector para darle el mejor servicio
- ▶ Más del 90% de satisfacción en la encuesta de mantenimiento. ¡Tantos clientes no pueden estar equivocados!

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
www.portis.es



Tenencia de animales en viviendas en alquiler



Por Gabriel de Alvear Pardo
Abogado

La tenencia de animales domésticos o mascotas en las viviendas ha proliferado en los últimos años. Es corriente comprobar que en nuestras calles muchas personas pasean con sus perros, a los que dedican mil atenciones. Tampoco llama la atención constatar que hay gatos que conviven con sus propietarios en las casas, así como pájaros y otras clases de animales. Es una realidad conocida que por su importancia está regularizada y que afecta a muchos ámbitos, entre ellos el del arrendamiento de vivienda.

Numerosos interesados en vivir de alquiler tienen animales domésticos, necesitando mantenerlos en el piso

donde habitan. Lo que supone una materia que requiere debido tratamiento. A veces parece que lo normal es que los arrendadores no quieran animales domésticos en las viviendas que arriendan, negativa que no tiene

Es aconsejable que el arrendador introduzca en el contrato una cláusula expresa permitiendo la existencia de algún animal en la vivienda

por qué obedecer a razones comprensibles. Qué lástima. No se debiera dejar pasar la posibilidad de alquilar una vivienda por el único motivo de que el inquilino tenga una mascota. Salvo excepciones la postura del arrendador

tendría que ser abierta: primero el análisis del caso concreto, luego su estudio, más tarde la decisión sobre el alquiler.

Todo arrendador de una vivienda tendría que tener presentes dos cuestiones: el tipo de inmueble destinado al alquiler, y la clase de animales que pudiera admitir en el mismo. Hay innumerables clases de animales y de diferentes tamaños. Sin olvidar que en la vivienda puede haber un animal o más. No nos detendremos en el análisis de todo ello, aunque sea con la intención de reparar en que el alquiler de una vivienda con animales puede ir ligado a la categoría de la mascota, tamaño, etc.



Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico

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

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

Autorizaciones y prohibiciones

Los permisos o vetos a la tenencia de animales en el piso arrendado tienen un sustento legal, el **Código Civil**, que a su vez da primacía a la voluntad de las partes. Así lo establece la **Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 4)**. De manera que dicha materia, ajena a la legislación especial arrendaticia, dispone de regulación.

Nos preguntamos ahora cuáles son las situaciones que normalmente han de contemplarse, lo que sin duda ayudará al arrendador a la hora de decidir. Sintéticamente señalamos:

1°. Arrendamiento que autoriza la tenencia de animales.- Es el caso del contrato de alquiler de vivienda en el que el arrendador autoriza al arrendatario que tenga un animal en su interior. Supuesto en el que cabe hacer algunas recomendaciones. Así, es aconsejable que el arrendador introduzca en el contrato una cláusula expresa permitiendo la existencia de algún animal en el piso; que en dicho pacto establezca el tipo de animal, características y su número (motivos de salubridad y evitación de molestias lo aconsejan).

2°. Alquiler con prohibición de animales.- Si el arrendador no quiere que el arrendatario tenga mascotas en la casa habrá de incluir un pacto específico al respecto en el contrato, siendo conveniente que además haga constar que la prohibición constituye una obligación esencial

El arrendador que autorice la tenencia de animales tendrá que comprobar previamente si la comunidad de propietarios tiene alguna limitación al respecto

del contrato para el inquilino, cuyo incumplimiento supondrá su resolución.

3°. Contrato sin pacto sobre animales.- Lo habitual es que los contratos de arrendamiento de vivienda no dispongan de previsión alguna sobre la tenencia de animales. En estos casos en principio el arrendatario podría introducir alguna mascota, y solamente consecuencias molestas, insalubres o peligrosas de aquella tenencia podrían dar lugar a la resolución del contrato a solicitud del arrendador o de la comunidad de propietarios.

4°. Contrato vigente: pacto posterior.- Una posibilidad a considerar es la de aquellos contratos locativos

vigentes en los que no existe pacto sobre animales, o incluso en los que hay inicial prohibición, y en los que el arrendador con posterioridad a su concertación desea autorizar la tenencia de algún animal. Al efecto basta con que se suscriba por las partes un pacto que formará parte integrante del contrato. Así el arrendador demostrará pericia profesional adaptándose a circunstancias no previstas inicialmente cuando se firmó el contrato.

5°. Comunidad de propietarios.- El arrendador que pretenda autorizar la tenencia de animales tendrá que comprobar previamente si la comunidad de propietarios tiene alguna limitación al respecto en sus estatutos o en acuerdos adoptados por la junta.

6°. Casos especiales.- Actualmente la circunstancia de que haya minusválidos y personas en situación de dependencia exigen del arrendador la previsión de que posiblemente ese tipo de arrendatario necesite un animal de compañía para su desenvolvimiento ordinario.

Los animales domésticos, las mascotas, están a la orden del día, y van a más. Tengámoslo en cuenta en los arrendamientos de viviendas.

CONTROL DE PLAGAS

DESINSECTACION

PROFINAL

ECOLOGICO SEGURO EFICAZ

DES RATIZACION

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

¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD

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

¿Es posible delegar el nombramiento del administrador?



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Se discute si es posible delegar el nombramiento del administrador en un órgano distinto de la junta de propietarios, pues corresponde originariamente a ésta la competencia para nombrar los cargos de la comunidad, como se desprende claramente del art. 14.a) LPH.

En efecto, el nombramiento del administrador podrá realizarlo la propia asamblea pero, a la vista de las circunstancias, la elección también podría quedar en manos de otro órgano diferente de aquélla, a modo de una competencia delegada, como el presidente o cualquier otro órgano que facultativamente pueda crear la comunidad a tal efecto, como las comisiones o juntas de vocales, etc. Ahora bien, de admitirse la delegación, al tratarse de una competencia atribuida de forma exclusiva a la junta general de propietarios se podría estar vulnerando la propia Ley, lo que viciaría de nulidad el nombramiento y abriría

la puerta a la impugnación judicial de la designación.

A este respecto, es habitual la creación de un "comité para la selección del administrador", como también ocurre con la selección de otros colaboradores de la comunidad, como los conserjes, porteros,

En comunidades grandes se suele delegar la designación del administrador en una comisión

limpiadores, vigilantes u otros empleados o empresas de servicios. Ello tendría cabida al amparo de lo dispuesto en el último inciso del art. 13.1 LPH, que señala que "en los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores".

Doctrina jurisprudencial

Sin embargo, la admisión o no del nombramiento de administrador "por delegación" no parece tener una clara aceptación jurisprudencial, que se muestra vacilante en este punto, fundamentalmente a raíz de la STS de 11 de noviembre de 1988, para la cual el nombramiento de los cargos "es una competencia exclusiva de la junta de propietarios y no de la junta rectora en la que se delegaba esta facultad, por lo que se produciría una violación del artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal".

Por su parte, la jurisprudencia menor admite el uso de la delegación si bien con ciertas cautelas. Así, "en determinados casos de urgencia (dimisión sorpresiva, muerte, etc.), el presidente o la junta rectora han de asumir, aunque sea provisionalmente, esa facultad por cuanto no puede carecer la comunidad de un órgano tan imprescindible como el

de la asistencia cotidiana para el correcto desenvolvimiento de su actividad en su múltiple aspecto, administrativo, fiscal, doméstico, etc., sino que al no prohibirlo expresamente el artículo invocado en el motivo la facultad atribuida en el precepto a la junta no impide que ésta, en manifestación soberana de su voluntad, delegue en la concreta nominación del administrador a su Junta rectora" (SAP Jaén de 25 de mayo de 1998).

Por el contrario, la posibilidad de acudir a la delegación cuenta al día de hoy con un claro respaldo del conjunto de especialistas que integran lo que se conoce como "la doctrina", quienes son partidarios de admitir la intervención del presidente de la comunidad para que sea éste quien, "por delegación", efectúe la búsqueda, elección y designación

del administrador, selección que, en última instancia, deberá ser refrendada por la junta de vecinos por mayoría simple de votos y cuotas (art. 17.4 LPH).

Experiencia profesional

La práctica profesional nos proporciona un buen número de ejemplos en los que resulta aconsejable el uso de la delegación, como ocu-

La jurisprudencia menor admite, con ciertas cautelas, el uso de la delegación

re en las comunidades compuestas por un gran número de propietarios –con preferencias e intereses no siempre homogéneos–, en las que suele ser corriente delegar la designación del administrador en una comisión creada al efecto compuesta por varios vocales. En estos casos, la junta se limitará a ratificar

la decisión de la comisión, lo que no deja de ser un acto soberano y válido de nombramiento realizado *a posteriori*.

Tanto el hecho de que la comisión de selección pueda elegir al administrador, como que la junta tenga la competencia exclusiva para nombrar los cargos, no son extremos irreconciliables, siempre que entendamos que la misión de la comisión es la de presentar a los propietarios a la persona más idónea, y que corresponde a la junta, previamente convocada al efecto, ratificar esa decisión. En definitiva, la asamblea será siempre competente para variar el criterio adoptado por la comisión –rechazando al candidato–, por lo que si no se produce la ratificación por la junta no será posible la elección del administrador por delegación.



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



Más de 40 años aportando Soluciones....

Diseño - Instalación - Renovación - Mantenimiento

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES



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



Trabajamos en toda la Comunidad de Madrid

Todos los servicios en 1, mayores ventajas...

Calidad y rapidez a menor precio



91 695 19 96

www.telecolver.es

comercial@telecolver.es

Empresa Homologada

Instaladora de Telecomunicación: N° 3472

Instaladora de Sistemas de Seguridad: N° 3632

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



Para que usted no se preocupe por nada

Las **Soluciones de Confort** de Gas Natural Fenosa responden a todas sus necesidades energéticas sin que usted tenga que preocuparse por nada. Puede externalizar su central de producción, remodelar su sala técnica o adecuarla a la normativa vigente, confiando a Gas Natural Fenosa todas las operaciones para el correcto funcionamiento de la instalación. Sin ninguna inversión y con total comodidad para usted.

Las Soluciones de Confort se adaptan a sus necesidades, ya sea una comunidad de propietarios, una industria o una empresa del sector terciario.

Para más información:
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com
902 209 101

soluciones
confort

gasNatural
fenosa

Colaboración

Novedades fiscales 2012



Por **Nadia Mesa del Castillo**

Abogada
Asesora fiscal del CAF de Madrid

empresarios cuando se está pagando una hipoteca para adquirir la vivienda habitual.

Respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido y sobre Sociedades

Se prorroga la aplicación del IVA reducido del 4% para las entregas de viviendas, edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente con los mismos.

Se mantiene para el ejercicio 2012 el tipo de gravamen reducido por el mantenimiento o creación de empleo. Asimismo, también se mantiene la deducción por gastos de formación del personal en nuevas tecnologías hasta 2012.

El pago fraccionado para el ejercicio 2012 (abril, octubre y diciembre) será del 18%. La forma de cálculo según la base imponible del período el porcentaje a aplicar será el resultado de multiplicar por 5/7 el tipo de gravamen redondeado por defecto.

Las retenciones por Impuesto de Sociedades se elevan del 19 al 21% en 2012 y 2013.

Para empresas con cifra de negocios inferior a 5 millones de euros y menos de 25 empleados, el tipo de gravamen para el año 2012 sigue siendo (desde 2009) del 20% para la parte de base imponible hasta 300.000 euros.

Con respecto a otros impuestos, se vuelve a instaurar el **Impuesto sobre el Patrimonio** para el ejercicio 2011, a presentar en junio de 2012. Se establece un mínimo exento de 700.000€.

El **Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre**, introduce una subida temporal de impuestos.

La novedad más destacada es el incremento de la tributación en el IRPF para 2012 y 2013, empezándose a aplicar desde febrero de 2012.

Se incrementa la retención sobre los rendimientos de trabajo desde un 0,75 para las rentas más bajas a 7 puntos de porcentaje de retención para las más altas. Esto supone un incremento del tipo marginal máximo del Impuesto hasta el 52%.

En relación a los **Rendimientos de Capital Mobiliario, Ganancias Patrimoniales** derivadas de transmisiones o reembolsos de acciones y participaciones en instituciones de inversión colectiva, premios, arrendamientos inmobiliarios urbanos, imputación de rentas por cesión de derechos de imagen, etc., pasan del 19 al 21%. Pero las ganancias de 6.000 a 24.000 tributarán al 25% y a partir de 24.000 al 27%.

El porcentaje de retención de los rendimientos obtenidos por la actividad de administradores sociales o miembros de consejos de administración pasa del 35 al 42%.

Para los contribuyentes que ejerzan actividades económicas se prorroga la reducción por mantenimiento o creación de empleo que consiste en la reducción del 20% del rendimiento neto en caso de que tengan

menos de 25 trabajadores y facturen menos de 5 millones de euros entre otras condiciones.

Deducciones en vivienda

Se reinstaura la deducción por adquisición de vivienda habitual, con efectos retroactivos desde el 1 de enero del 2011 para todos los contribuyentes. Antes, a partir de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011, se había limitado a aquellos contribuyentes con base imponible inferior a 24.107,20 €.

Las retenciones por impuesto de sociedades se elevan del 19 al 21% en 2012 y 2013

Las bases máximas de deducción anual se establecen en 9.040 euros para los supuestos de adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación, incrementándose a 12.080 para los supuestos de obras e instalaciones de adecuación por razón de discapacidad.

Asimismo, desde febrero de 2012 vuelve a computar la cuantía de 33.007,20 € como límite de retribuciones para beneficiarse de la reducción de las retenciones para los trabajadores y la reducción del importe del pago fraccionado de los



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

Los ballets rusos de Serguéi Diáguilev

Se trata de una muestra organizada conjuntamente con el Victoria Albert Museum de Londres.

La exposición se centra en la figura de su creador, **Serguéi Diáguilev** (Nóvgorod, 1872 - Venecia, 1929), cuyo trabajo fue fundamental para entender la evolución de la danza del siglo XX, gracias a su apuesta por la renovación del lenguaje visual y musical,



Bailarines de los Ballets Rusos en la Alhambra, Granada 1918. © V&A Images.

reduciendo la danza al cuerpo humano. En su empeño contó con la participación de artistas de vanguardia de la época, el París de 1909, que colaboraron diseñando los escenarios, los vestuarios y la música.

La exposición dedica un apartado especial a la presencia de los ballets rusos en los escenarios españoles en donde se refugiaron entre 1914 y 1918, los años de la Primera Guerra Mundial, un período en el que resultaba imposible ir de gira por las ciudades y los teatros.



Programa del Teatro Real, Madrid 1917.

© V&A Images.

En esta etapa el enriquecimiento entre ambas culturas fue mutuo por sus aportaciones artísticas y porque se establecieron sinergias con artistas españoles como Matisse, Picasso o Juan Gris.

Una vez firmada la paz, la compañía de Diaghilev siguió volviendo a España a actuar, y Barcelona fue

punto de partida idóneo durante la década de 1920 para iniciar las giras después de cerrar las temporadas invernales en Montecarlo. Los artistas españoles fueron cobrando importancia, siguiendo la estela de **Josep Maria Sert**, el primer no ruso en diseñar un ballet para Diaghilev.

Horarios y visitas. La exposición, de carácter gratuito, se puede visitar hasta el **3 de junio** en Caixa Forum Madrid, de **lunes a viernes**, de **10 a 20 horas**. Los **sábados, domingos y festivos**, de **10 a 21 horas**. • También hay **visitas comentadas**, los **martes y jueves**, a las **19 horas**, **miércoles**, a las **13 horas**, **viernes**, a las **13 y a las 18 horas**. **Sábados y domingos**, a las **11 y las 18 horas**. Para concertar estas visitas será necesaria la inscripción en recepción media hora antes del inicio de las mismas.

www.NoMasMandos.com

- * Tome el control de su instalación. Podrá saber con **TOTAL SEGURIDAD** quien puede abrir su puerta
- * Abra la puerta de su garaje con una llamada perdida. **SIN COSTE.**
- * Su teléfono será su mando a distancia **PARA SIEMPRE.** No más cambios de pilas. No más roturas del mando. **NUNCA MÁS PAGUE** 30 o 40 euros por un mando.
- * Precio muy **ECONÓMICO.**
- * **ALTAS Y BAJAS INMEDIATAS** de usuarios en el sistema e **IMPOSIBILIDAD DE COPIADO** mediante lectura de frecuencias (SEGURIDAD TOTAL).
- * Compatible con **CUALQUIER MODELO DE TELÉFONO** y con cualquier operador.
- * Podrá abrir **TODAS LAS PUERTAS** que quiera con su teléfono móvil.
- * **SIN LÍMITE** de usuarios.

¡APROVECHE LAS OFERTAS DE LANZAMIENTO!

913 803 002 @info@nomasmandos.com

Estamos especializados en mantenimiento de puertas de garaje y adecuación a normativa (Marcado CE). Llámenos y evite responsabilidades.

GÓMEZ
CONTADORES DE AGUA

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

CUENTA CON NOSOTROS

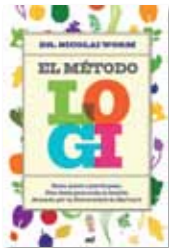
OFICINAS CENTRALES: C/ LLODIO Nº1 28034 MADRID info@gomezcontadores.com
TELF: 902 095 096 **FAX: 902 095 097**



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	Pitotegi Bideo Nº12 Of. G-12 20018 San Sebastián-Gipuzkoa Tel. 983 330 093 Fax 902 095 097 País Vasco - Cantabria - Navarra paísvasco@gomezcontadores.com	San Luis, 9 47004 Valladolid Tel. 983 393 096 Fax 902 095 097 Valladolid-Palencia-Zamora Salamanca-Segovia-Avila valladolid@gomezcontadores.com

El Método LOGI

Nicolai Worm
Editorial Martínez Roca



Nicolai Worm, uno de los expertos nutricionistas más conocidos en los países de habla germana, es el autor del libro "El método LOGI", que muestra un sistema de nutrición moderno para toda la familia avalada por la Universidad de Harvard.

Más de dos millones de personas en toda Europa ya han aprendido a adelgazar gracias al método LOGI, creado por el doctor Worm y avalado por los mejores especialistas y numerosos estudios científicos. Es un sistema que apuesta por una alimentación mixta baja en hidratos de carbono y rica en proteínas, grasas, verduras y fibras sin necesidad de privarse de nada.

Este libro muestra, además, 77 recetas con las que recuperar la salud, aprender a comer de manera sana y equilibrada y perder el peso.

Nicolai Worm ha escrito numerosos artículos especializados y con sus numerosas apariciones en medios y su programa en la cadena ARD La ciencia alimentaria, se ha convertido en un personaje muy popular. Desde 2009 es profesor en la Escuela Superior Alemana para la Gestión de la Prevención y la Sanidad (DHPC).

El Oráculo de los peces

Ángeles García
Editorial Martínez Roca



Una novela mágica cargada de buenos sentimientos y una herramienta útil para descubrir las claves del amor verdadero.

Su autora **Ángeles García** presenta la historia de Alexis, una joven diseñadora solitaria y melancólica que se convierte en la mano derecha de la propietaria, realiza horarios laborales interminables y no consigue tener una relación sentimental estable.

Un día tiene que sustituir a su jefa en un evento. Este hecho desencadenará un extraño suceso, será secuestrada y llevada a un lugar donde conoce a un ermitaño que custodia la "laguna de los peces sabios".

La diseñadora aprenderá en ese mundo, a través de siete revelaciones, los siete grandes errores que ha cometido con sus parejas pasadas, y conocerá el secreto último para fundir su alma con otra.

Ángeles García estudió Relaciones Públicas y Contabilidad en Suiza.

Actualmente trabaja como gestora de recursos humanos en una importante empresa de servicios.

Secretos de hermanas

Belinda Alexandra
Editorial Martínez Roca



En esta novela ambientada en Praga y Australia tras la Primera Guerra Mundial, su autora **Belinda Alexandra** nos envuelve no sólo con una perfecta ambientación histórica sino con la emoción y el misterio que nace de una de las ataduras más fuertes del ser humano, los lazos de sangre.

Nos presenta una historia rodeada de misterio, muerte y un amor imposible. Marta vive atormentada arrastrando el terrible secreto familiar de su hermana muerta Emile. La realidad le supera cuando observa la posibilidad de que la historia se repita con sus hijas Klára y Adéla. Las niñas tienen que huir y refugiarse en Australia con tan solo 16 y 9 años respectivamente. Conocerán a su tío Ota, el último superviviente de la familia que conoce la verdadera historia de Mara y Emile.

La obra literaria de Belinda Alexandra ha sido publicada con enorme éxito en Australia, Nueva Zelanda, Francia, Reino Unido, Alemania, Rusia, Holanda, Polonia, Noruega y Grecia. Su primera novela "La gardenia blanca de Shanghái" fue publicada en 2010 por Ediciones Martínez Roca.

Llama al:

900 30 11 30

y olvídate de las humedades.

Visita y diagnóstico GRATUITOS

GARANTÍA de hasta 30 años

MURPROTEC®

Tratamientos Definitivos Contra la Humedad desde 1954

www.murprotec.es



- 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

28017 Madrid

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



Mantenimiento a su ascensor **Servicio para las personas**

