

# Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 136 • Junio 2012



## Entrevista

Cuatro visiones para un mismo fin:  
potenciar la imagen del Colegio y la profesión



Mercedes Carabaña,  
Rosario Macías, María Ángeles  
Marín y Pedro Antonio Prieto

Nuevos miembros  
de la Junta de Gobierno

## Hoy...

El Congreso  
de Valencia impulsa  
la marca administrador  
de fincas colegiado




**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 doprimo®**

"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 medio ambiente**



## Una nueva etapa

**En el Congreso** Nacional de Administradores de Fincas, celebrado con éxito los pasados 31 de mayo y 1 y 2 de junio en Valencia, Manuel Roberto Enguñadanos, expresidente del Colegio organizador y presidente de honor del Consejo General, destacó como principal valor de nuestras instituciones el factor humano: "Vosotros, que sois los protagonistas de este Congreso, no os preguntéis qué pueden hacer los Colegios por vosotros, sino qué podéis hacer vosotros por vuestros Colegios", manifestó dirigiéndose a los congresistas.

Y es que, como tuvo a bien recordar el anterior presidente del Consejo General, ahora es tiempo para valorar lo que significan el trabajo y tu Colegio, que es el apéndice fundamental de nuestra actividad profesional. Todos deberíamos tener al Colegio en un lugar importante en nuestra vida. Recuerda simplemente de dónde procede la información que te asiste de modo permanente a través de sus servicios, circulares, cursillos, conferencias... que te ayuda, perfecciona y facilita tu trabajo.

Desde el Colegio de Madrid, nos atrevemos, convencidos, a solicitar tu mayor colaboración y participación en todos los actos del Colegio, y te animamos a que seas crítico cuando la actuación corporativa no se acomode a las obligaciones contraídas o te parezca incorrecta o insuficiente.

En síntesis, parafraseando a nuestro compañero valenciano, tú eres, con tu actuación, el mejor testimonio y publicista de la profesión y de tu Colegio, pues la bondad de tu labor profesional individual, junto a la del resto de los colegiados, hará la suma del valor de nuestro Colegio.

Por ello, y para hacer más cercana la relación Colegio-colegiado, la nueva Junta de Gobierno de este Colegio ha demandado tu experiencia y valía profesional invitándote a formar parte de alguna de las dieciocho Comisiones de Trabajo que se han creado para dinamizar la función esencial del Colegio. Y esta no es otra que la de servir a los colegiados y a los consumidores y usuarios de nuestros servicios profesionales. A la sociedad en general.

La Junta de Gobierno considera que debemos hacer de este Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid una institución participativa y reflexiva. Aunar nuestros conocimientos para, una vez puestos en práctica, compartirlos con el resto de compañeros. Solo así conseguiremos un Colegio más abierto y moderno, testigo de los consumidores y usuarios de vivienda, nuestros principales valedores. Una nueva etapa de ilusión y arduo trabajo nos espera para, entre todos, alcanzar los objetivos previstos. Nuevos equipos formados por colegiados con mayor capacidad, profesionalidad, motivación, independencia, formación y juventud están prestos a participar de manera activa. Porque ¡juntos podemos!





## 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

#### 6-10 Nuestro Colegio

- Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas (6ª Edición)
- El Colegio, Mención a la mejor "Estrategia de comunicación" en los Premios SIMA-ASPRIMA 2012
- Acto de toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno
- Congreso sobre energías renovables y eficiencia energética
- Presentación del Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios

#### 13 El Consejo General

- Actos de la XLII Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada

#### 14 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

#### 17 La Red

- El sistema de Códigos QR

#### 18 Nos interesa...

- El administrador de fincas, actor principal en la eficiencia energética de las edificaciones

#### 20-22 Entrevista

- Nuevos miembros de la Junta de Gobierno

#### 25 Noticiero

#### 26-28 Hoy...

- El Congreso de Valencia impulsa la marca administrador de fincas colegiado

#### 30-31 Secretaría Técnica

- Revocación de los acuerdos

#### 32-38 Información Técnica

- Miguel Ángel García
- Enrique Fernández Ruiz
- Carlos Olivé
- Pedro de Orueta Pemartín

#### 40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Jesús Flores Rodríguez
- José Silva

#### 49-50 Tiempo Libre

- Exposición, libros...

Foto Portada: Barrio de Lavapiés

**Administración de FINCAS**



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Junio 2012 • Nº 136

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

José Luis Ramírez Melgar

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.





## Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas (6ª Edición)

Un año más, la Universidad de Alcalá abre el plazo para la preinscripción al Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas.

Para ser admitido en el Estudio es necesario contar con una titulación que de acceso a la Universidad. Si

**El plazo de preinscripción es del 25 de junio al 6 de julio (ambos días incluidos)**

no se dispone de ella pero se ha trabajado en el mundo de la Administración de Fincas al menos 730 días (dos años) es posible solicitar excepcionalmente ser admitido en dicho Estudio.

Los alumnos de nuevo ingreso deben, en primer lugar, realizar la solicitud de preinscripción en el Estudio y remitir toda la documentación requerida por correo postal certificado a: Fundación General de la Universidad de Alcalá (Departamento de Forma-



Fachada de la Universidad de Alcalá.

ción y Congresos), C/Imagen 1-3. 28801 Alcalá de Henares (Madrid).

### Documentación a presentar

La documentación debe ser original o compulsada. **El plazo de preinscripción es del 25 de junio al 6 de julio (ambos días incluidos).**

Tras el estudio de la solicitud de preinscripción la Dirección del Estu-

dio emitirá una resolución favorable o desfavorable a la admisión, que será comunicada a cada interesado.

Los estudiantes admitidos en el Estudio deberán realizar posteriormente su matrícula a través de internet. **El plazo de realización de la matrícula es del 16 al 19 de julio** (ambos días incluidos).

La matrícula para la realización del Grado en Administración de Fincas tiene un importe, en cada uno de los tres cursos académicos de que consta, de 2.400 euros, más tasas de secretaría (unos 35 euros aproximadamente). El pago se realiza en tres plazos: 50 por 100 en el momento de realizar la matrícula y el resto en dos pagos fraccionados a los tres y seis meses respectivamente.

No obstante, si finalizado el plazo de matrícula anterior no se hubiera completado el número de plazas ofertadas se abrirá un segundo plazo de preinscripción (del 3 al 9 septiembre) y matrícula (del 17 al 21 septiembre).

## El Colegio, Mención a la mejor "Estrategia de comunicación" en los Premios SIMA-ASPRIMA 2012

El pasado 19 de abril, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid fue galardonado en los prestigiosos premios internacionales inmobiliarios ASPRIMA-SIMA que anualmente otorga la Asociación madrileña de promotores y el Salón Inmobiliario Internacional de Madrid.

El director de comunicación del Colegio, Juanjo Bueno, y la adjunta a la Asesoría Jurídico-Técnica, Patricia Briones, recibieron la Mención especial a la "Estrategia de Comunicación y/o Marketing



Patricia Briones, Paz González y Juanjo Bueno, con la prestigiosa Mención especial.

El jurado de los Premios, que han llegado a su novena edición, decidieron reconocer con esta mención el proyecto denominado "La marca Administrador de Fincas Colegiado, garantía de prestigio en el sector". Un trabajo que, elaborado por el Gabinete de Comunicación, resumía textual y visualmente la participación activa del Colegio en medios de comunicación nacionales, digitales y especializados.

en el sector inmobiliario" de manos de Paz González, delegada de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

El jurado de los Premios, que han llegado a su novena edición, decidieron reconocer con esta mención el proyecto denominado "La marca Administrador de Fincas Colegiado, garantía de prestigio en el sector". Un trabajo que, elaborado por el Gabinete de Comunicación, resumía textual y visualmente la participación activa del Colegio en medios de comunicación nacionales, digitales y especializados.

## Acto de toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno

Con un programa electoral basado en propuestas como impulsar la modernización del Colegio e intensificar las relaciones institucionales con las distintas Administraciones Públicas, Magistratura, Unión Interprofesional de Colegio de la Comunidad de Madrid y CEIM, Miguel Ángel Muñoz Flores ha resultado reelegido presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Tras las elecciones celebradas el pasado 15 de marzo para cubrir los cargos de presidente, vicepresidente segundo, tesorero, y las vocalías primera, segunda, tercera, quinta y séptima del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, Miguel Ángel Muñoz salió reelegido presidente, cargo que ocupará durante los próximos seis años.

La presentación de varios escritos ante la Comisión de Recursos, en los que se cuestionaba, entre otras cuestiones, el procedimiento de voto por correo, retrasó el acto de proclamación del presidente reelecto.

### Proclamación de candidatos

La decisión adoptada por este órgano independiente, que se ha comunicado oportunamente al censo colegial, posibilitó que la Junta Electoral, conforme se dispone en el artículo 27-5 de los Estatutos de este Colegio, proclamara a los candidatos para los

### Muñoz Flores presidirá el Colegio durante los próximos seis años

cargos sujetos a renovación. Miguel Ángel Muñoz concurría en candidatura conjunta con los siguiente cargos de la Junta de Gobierno: José Luis Ramírez es el nuevo vicepresidente segundo y María Ángeles Marín, Mercedes Carabaña, Rosario Macías y Pedro Antonio Prieto nuevos vocales. Por su parte, Luis de la Peña mantiene su cargo como tesorero y renueva la vocalía Valentín Pizarro.

Tras la proclamación de los candidatos electos por la Junta Electoral



Jaime Blanco, Miguel Ángel Muñoz y Marcial Tarín, durante la toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno.

del pasado 23 de marzo, la toma de posesión reunió al presidente, Miguel Ángel Muñoz, al presidente de honor, Jaime Blanco, y a los miembros de la Junta de Gobierno en un acto celebrado el 13 de abril en la sede del Colegio. Durante el acto, Muñoz Flores se comprometió a construir un "Colegio más moder-

no y eficaz, de lo que ya es, al servicio de los colegiados y de los consumidores y usuarios que solicitan nuestras prestaciones profesionales".

La renovada junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid impulsará en su nueva etapa la tramitación parlamentaria de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, que contemple la profesión de administrador

de fincas con funciones gerenciales y ejecutivas; la regulación de la Dirección Electrónica Inmobiliaria para los propietarios de bienes inmuebles, la consolidación del Observatorio de la Morosidad en las Comunidades de Propietarios y la creación de un Registro Central de sentencias firmes de desahucio.

### Composición de la Junta de Gobierno

Presidente: Miguel Ángel Muñoz Flores

Vicepresidente primero: Marcial Tarín Vela

Vicepresidente segundo: José Luis Ramírez Melgar

Secretario: Ángel Ignacio Mateo Martínez

Tesorero: Luis de la Peña Martínez

Contador-censor: Concepción Mino Martínez

Vocal 1.º: María Ángeles Marín López

Vocal 2.º: Valentín Pizarro Frutos

Vocal 3.º: Mercedes Carabaña Pérez

Vocal 4.º: Juan Alberto Corcho Daza

Vocal 5.º: Rosario Cruz Macías Rodríguez

Vocal 6.º: Salvador Jiménez Hidalgo

Vocal 7.º: Antonio Prieto Valbuena

Vocal 8.º: Eulogio Giménez Gómez





# Congreso sobre energías renovables y eficiencia energética

A fin de profundizar sobre la problemática jurídica y fiscal que rodea el sector de las energías renovables y su implantación en edificios residenciales, el pasado 11 de mayo la Universidad de Alcalá de Henares organizó en el Hospital de San José y en colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas y el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, entre otras entidades, un Congreso sobre energías renovables y eficiencia energética en la edificación.

Inaugurado por Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, y Manuel Lucas Durán, profesor titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Alcalá, el Congreso sirvió para poner sobre la mesa alternativas de mejora para el "Fomento de las energías reno-

en los edificios, nuevos métodos de financiación y subvención, así como la unificación de legislación que aclare los procesos técnicos y burocráticos", entre otras medidas.

## Medidas de eficiencia energética en la edificación

La primera mesa redonda del Congreso tuvo por objeto analizar los sistemas activos y pasivos que intervienen en el ahorro energético de un edificio. Y es que, "un buen diseño arquitectónico te puede llevar a un ahorro de casi un 60% de la energía consumida en la climatización del edificio", según comentó José Antonio Ferre, jefe de Grupo de Análisis Energéticos de Edificios del CIEMAT (Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas). En este sentido, la disminu-

ción de la demanda de energía del edificio mediante la incorporación de sistemas pasivos, la integración de energías renovables, el uso de equipos de alto rendimiento y

los sistemas de poligeneración se convierten en medidas energéticas a tener en cuenta a la hora de proyectar un edificio.

Por su parte, Pilar Pereda, secretaria del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, repasó los aspectos que en materia energética afectan a la edificación y la rehabilitación en cumplimiento de la Directiva Europea 2010/31/UE, que obliga a que los edificios sean de "consumo de energía casi nulo" a partir de 2020. Pero también analizó el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, que ya obligaba a la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, y que ahora se ha extendido a los edificios existentes. Sin embargo, en su opinión,

"el alcance de este Real Decreto se ha quedado corto porque su obligación se reduce a edificios y viviendas objetos de compra, venta o arrendamiento".

Completó la primera mesa redonda Mercedes Ruiz, profesora Doctora de Derecho Financiera y Tributario de la Universidad Rey Juan Carlos, quien resumió los incentivos fiscales a favor de la eficiencia energética en la edificación (deducciones, tipos reducidos, etc.). Para ello tomó como precedente la Ley de Economía Sostenible, un modelo sostenible desde el punto de vista medioambiental, económico y social.

## Panorama actual de las energías renovables y perspectivas de futuro

Una de las energías renovables menos difundidas en España es la geotermia y, sin embargo, "tiene un futuro esperanzador", afirmó Iñigo Ruiz, presidente de APP Geotérmica de Baja Entalpía. Según el experto, "la climatización de espacios mediante energía geotérmica de baja temperatura tiene un gran potencial en España, con el previsible desarrollo paralelo de una potente industria de captación energética. Se trata de una energía térmica renovable que reduce la demanda eléctrica y, por tanto, contribuye a minimizar la factura energética del país".

Sobre la utilización energética de la biomasa en edificios versó la ponencia de Luis Saúl Esteban, investigador científico del CIEMAT. Según el Observatorio Nacional de Biomasa de la Caldera (ONCB), hasta 2011 se han registrado alrededor de 25.000 instalaciones funcionando con biomasa (pelets, huesos de aceituna...) en España, un 40% del total de las instalaciones existentes (datos de AVEBIOM -Asociación Española de Valoración Energética de la Biomasa-). Pero, ¿por qué ahora el boom de los pelets de madera? A juicio de Esteban, "se debe al desarrollo de nuevas calderas automáticas, al

**"No va a resultar nada fácil cumplir los objetivos comunitarios de cero emisiones al final de 2020 para todos los edificios nuevos". Jesús del Olmo**

vables en el marco de una economía sostenible: régimen administrativo, fiscalidad e instrumentos jurídicos de financiación", título del proyecto del investigador Lucas Durán y que sentó las bases de este encuentro profesional.

Para Mateo, "actualmente la eficiencia energética es el único medio para convertir el gasto en inversión en las comunidades de propietarios", razón suficiente que lleva a solicitar a la Administración Pública "la implementación de una auditoría energética obligatoria



Pilar Pereda, Mercedes Ruiz, Antonio Vaquera (moderador) y José Antonio Ferrer.



Jorge Marqués, Jesús del Olmo y Juan Díez (moderador).



Tomás García, Manuel Lucas, Rosa Galapero (moderadora) y Juan Calvo.

encarecimiento de los combustibles fósiles y a la actitud positiva hacia las energías renovables y concienciación sobre el cambio climático"

Finalmente, Carlos Baéz, director de Servicios Generales de la Universidad de Alcalá de Henares, explicó el proyecto de instalación geotérmica en el edificio polivalente de la Universidad, premio a la mejor instalación en el sector industrial y servicios de la Comunidad de Madrid.

## Régimen jurídico de las energías renovables

La Unión Europea ha adoptado varias medidas jurídicas importantes en el marco de energías renovables y eficiencia energética, directivas que han sido trasladadas con mayor o menor éxito a nuestro ordenamiento. Cabe destacar, por ejemplo, el Plan de Acción Nacional de Energías Renovables (2011-2020) y el Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación, que se complementa con el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios y el Real Decreto de Certificación Energética de los Edificios. Normas que, según Jesús del Olmo, profesor Doctor de Derecho Administrativo en la Universidad de Alcalá, "han de estar en constante evolución con el fin de integrar en su contenido aquellos avances tecnológicos que hayan dado lugar a experiencias positivas".

"Sin embargo -continúa el ponente- la implantación progresiva y obligatoria de todas estas medidas resulta difícil en el contexto de la feroz crisis económica actual (sirva de ejemplo el Real Decreto-Ley 1/2012, de 27 de enero, por el que se procede a la suspensión de los procedimientos de pre-asignación de retribución y a la supresión de los incentivos económicos para nuevas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de cogeneración, fuentes de energía renovables y residuos). Por ello, concluye el ponente, "no va a resultar nada fácil cumplir los objetivos comunitarios de cero emisiones al final de 2020 para todos los edificios nuevos (de 2018 para los edificios del sector público)".

Por su parte, Jorge Marqués, abogado del despacho de Garrigues, explicó el derecho de superficie y los contratos de arrendamiento para la instalación de placas solares. Planteó una interesante pregunta al respecto: si hipotecamos un derecho de superficie y nos encontramos con que se produce la rescisión del mismo a favor del titular del suelo,



A. Ignacio Mateo y Manuel Lucas Durán.

¿quién se queda la hipoteca? Se tratan, pues, de cuestiones que exigen siempre una intervención jurídica eficaz.

## Fiscalidad de las energías renovables

La última mesa redonda contó con las participaciones de Tomás García, profesor titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Alcalá y director del Curso de Grado en Administración de Fincas; Manuel Lucas Durán, profesor titular de Derecho Financiero y Tributario en la Universidad de Alcalá, y Juan Calvo, profesor titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Extremadura.

Sobre la tributación de las rentas obtenidas por la venta de electricidad producida por instalaciones fotovoltaicas en comunidades de propietarios versó la ponencia de Tomás García. El ponente recordó que la producción de energía eléctrica utilizando como fuente el sol está regulada en el RD 661/2007, de 25 de mayo, y puede ser hecha por personas físicas, jurídicas o entidades sin personalidad jurídica como son las comunidades de propietarios. "Cuando la comunidad actúa como empresario debe entenderse que el fin perseguido por la

actividad tiene que ser la producción de bienes o servicios para su oferta al mercado", manifestó el ponente. Por lo tanto, no se ejerce ninguna actividad empresarial cuando la finalidad es el autoconsumo integral de la electricidad generada.

Asimismo, teniendo en cuenta que las comunidades no son contribuyentes ni del IRPF (art.8.3 LIR) ni del ISOC (art.6 TR LIS), "la comunidad únicamente permitirá el cálculo global de las rentas netas obtenidas para su imputación posterior a cada propietarios que será quien tribute por ellas", aclaró García.

Manuel Lucas Durán, por su parte, destacó la importancia de los incentivos fiscales previstos en el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) y el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) para la implantación de energías renovables. Subrayó asimismo la indeterminación normativa y se preguntó sobre una posible discriminación o necesidad de incentivar también a

**"El alcance del Real Decreto que obliga al etiquetado energético en edificios existentes se ha quedado corto". Pilar Pereda**

otras fuentes energéticas limpias además de a la energía solar.

Para concluir, Juan Calvo, profesor titular de Derecho Financiero y Tributario en la Universidad de Extremadura, esbozó las últimas novedades de las energías renovables en el ámbito inmobiliario, sobre todo en la delimitación del concepto de "rehabilitación" a efectos del IVA dentro de las primeras entregas de inmuebles y de la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF.



Vicenc Ribas (moderador), Iñigo Ruiz, Luis Saúl Esteban y Carlos Baéz. Fotos: Juanjo Bueno.





## Presentación del Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios

El pasado 5 de junio, el Programa de Lucha contra la Morosidad en las Comunidades de Propietarios (PLCM) dio a conocer en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid el II Informe sobre Morosidad en comunidades.

Según los datos aportados por el PLCM, los niveles de impago de cuotas soportados por las comunidades de propietarios en 2011 se incrementaron en un 31,2% con respecto al ejercicio anterior, pasando de 1.000 a 1.350 millones de euros. Este mismo porcentaje se proyecta sobre la Comunidad de Madrid, representando una deuda superior a los 375 millones de euros.

A partir de una encuesta realizada a más de 500 administradores de fincas adheridos al PLCM que en su conjunto administran 12.000 comunidades de propietarios en toda España, así como a 600 presidentes de comunidades, este II Informe pone de manifiesto que las deudas alcanzaron los 1.350 millones de euros en 2011.

El informe confirma además las malas perspectivas para 2012. "En un principio no tenemos ningún indicio que permita anticipar el cambio de tendencia, lo que situaría la deuda total en unas cifras cercanas a los 1.600 millones de euros en comunidades de propietarios a finales de 2012", señaló José Juan Muñoz, director del Programa de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios.

Este estudio también ha analizado el porcentaje de deuda que se abona en fase extrajudicial (amistosa), que ha descendido en un 17,53% con respecto al último semestre de 2010 (suponía un 38,02% del total de la deuda pendiente de cobro). "Este dato es consecuencia directa de la situación económica, cuyo empeoramiento parece no tocar fin, lo que hace dilatar aún más el pago por parte de los vecinos morosos", destacó Muñoz.

### Deficiente gestión

A lo anterior deben unirse las principales causas de una deficiente gestión de la morosidad: retrasos en la reclamación por falta de recursos, defectos



José Manuel Oliva, de Logalty; Miguel Ángel Muñoz y José Juan Muñoz. Foto: JB.

formales que dificultan la iniciación del procedimiento (por ejemplo ausencia de firmas en todas las páginas del escrito de reclamación), certificaciones deficientes, defectos de notificación, ausencia de documentación, etc. Este problema está presente en el 86% de las comunidades de propietarios que carecen de administrador o no cuentan con un administrador de fincas profesional.

El presupuesto de gastos en comunidades es también objeto de estudio en este informe: el 54% de las comunidades han reducido su presupuesto para el ejercicio 2012. De ese porcentaje, nueve de cada 10 comunidades han mantenido o aumentado las cuotas por el riesgo de soportar los descubiertos por los vecinos morosos.

El informe distingue diversos grupos de morosos: el 40% son selectivos, el 22% "morosos profesionales", un 26% de insolventes reales y un colectivo heterogéneo formado por entidades financieras y promotores inmobiliarios, que representa el 12%.

No obstante, en la Comunidad de Madrid "es cada vez menor el porcentaje de morosos encuadrados en la categoría de "profesionales" y selectivos, reduciéndose en un 15%, al tiempo que las entidades financieras y promotoras han visto reducir sus índices de morosidad con respecto a las comunidades en un 10%", aseguró José Juan Muñoz.

Sin embargo, "los propietarios insolventes se han incrementado de un 40% a un 61,15%". Así pues, al cierre de 2011, "todavía existía en la Comunidad de Madrid un 5,85% de "morosos profesionales", un 11,75% correspondiente a entidades financieras y promotoras, un 21,25% selectivos y, finalmente, un 61,15% de propietarios insolventes reales", concluyó el director del PLCM.

### ¿Qué es el Observatorio de la Morosidad?

Durante el encuentro con los medios de comunicación también se presentó el Observatorio de la Morosidad, una plataforma que nace con el objetivo de aunar opiniones, conceptos e iniciativas y crear un foro de investigación especializado y altamente cualificado que constituya una referencia sobre la materia, y que sea capaz de impulsar soluciones a de la mano empresas y organizaciones representativas de la sociedad civil (Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, Acción Legal, Logalty, Arbitralia, El Derecho Grupo Francis Lefebvre, Mapfre e Instituto de Mediación Inmedia).

El director de Relaciones Institucionales del Grupo Francis Lefebvre, Antonio Hurtado de Mendoza, presentó la web [www.elderecho.com/observatorio/morosidad](http://www.elderecho.com/observatorio/morosidad), una plataforma online del Observatorio estructurada en diversos contenidos de calidad relacionados con la Propiedad Horizontal y las comunidades de propietarios, que posibilitará a los profesionales administradores de fincas tener a su disposición toda la actualidad informativa, servicios de consultas, foros legales elaborados por miembros de la magistratura, tribunas de opinión con las firmas más relevantes en la materia y la jurisprudencia más reciente y destacada.

# GRUPOGTG



Profesionalidad  
Confianza  
Calidad  
Innovación

Formación  
Cualificación Profesional

Prevención  
de riesgos  
laborales



GRUPOGTG:  
"La solución eficaz."

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



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



**Mutua de Propietarios**

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

[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)

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



El Consejo General

*Patrón de los Administradores de Fincas desde el año 1969, el Consejo General ha organizado la XLII Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, celebrada durante los días 4 y 5 de mayo en la ciudad calceatense de Santo Domingo de la Calzada, donde los asistentes han compartido actos con los peregrinos que recorren el Camino de Santiago.*

**Por** su relación con la profesión, los Administradores de Fincas nombraron a Santo Domingo de la Calzada su Patrón, por unanimidad, en la primera asamblea General, celebrada en el año 1969. Desde entonces se han realizado cuarenta y dos ofrendas, cuya organización ha correspondido a distintos Colegios de Administradores de Fincas y al Consejo General en este año y en el año 2000.

Durante la apertura de los actos programados, el presidente del Consejo General, **Miguel Ángel Muñoz**, manifestó su deseo de que en "próximas ofrendas, los administradores que nunca antes han participado en este encuentro profesional, lo hagan en el futuro, ya que con nuestra presencia refrendamos y renovamos una tradición digna de ser conservada".

El primer día de celebración, 4 de mayo, tuvieron lugar, como es costumbre, la recepción por las autoridades en la Casa de la Cofradía del Santo y una cena de bienvenida ofrecida por la Cofradía del Santo y el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada al Consejo General y a los administradores de fincas con sus acompañantes.

Por la noche se llevó a cabo una chocolatada popular ofrecida por el

## Actos de la XLII Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada



**Marcial Tarín, secretario del Consejo; Inmaculada Gordo, Priora de la Cofradía del Santo; Javier Azpeitia, alcalde de Santo Domingo de la Calzada; y Miguel Ángel Muñoz, presidente del Consejo.**

Consejo General, amenizada por una actuación musical con baile organizada por el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada en la Plaza de la Alameda.

### Imposición de medallas

Al día siguiente, los administradores de fincas se concentraron en El Rollo para dar inicio al recorrido por parte de las autoridades, cofrades y administradores de fincas, junto con la Banda de Música de Santo Domingo de la Calzada, hacia la Catedral. A los asistentes se les hizo entrega de una concha de "Peregrino" y de una credencial por haber peregrinado hasta la Tumba del Santo. A continuación, se celebró una Misa Solemne en la Santa Iglesia Catedral y renovación de la Ofrenda

**Inmaculada Gordo se dirige a los administradores de fincas en la recepción en la Cofradía del Santo.** Fotos: CGCAFE.



al Santo Patrón que realizó el presidente del Consejo General, Miguel Ángel Muñoz.

Posteriormente, los administradores de fincas fallecidos tuvieron un recuerdo emocionado de sus compañeros en la Plaza de los Administradores de Fincas, donde se depositó una corona en homenaje a todos ellos.

Gran significación tuvo para los asistentes la imposición de medallas a los nuevos Cofrades y el intercambio de imágenes entre la Cofradía del Santo y los Administradores de Fincas, que se celebró en el salón de actos de la Cofradía del Santo.



## Sentencias

**No se exige unanimidad para la validez del acuerdo de cerramiento del edificio al no afectar este a los derechos de los propietarios de los locales comerciales que tienen garantizado el libre acceso en su horario de apertura**

Publicación: [www.sepin.es](http://www.sepin.es) - propiedad horizontal

TS, Sala Primera, de lo Civil, 924/2011, de 13 de diciembre  
Recurso 2175/2008. Ponente: Juan Antonio Xiol Ríos  
SP/SENT/662432

“... La parte recurrente funda su recurso en sentencias anteriores de esta Sala, que vienen a ser el precedente de la citada en el párrafo anterior, que pone fin a la jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales indicada por la recurrente. Sin embargo, los motivos analizados no pueden ser estimados. El recurrente no ataca la base fáctica que fija la Audiencia Provincial a través del único medio posible, el recurso extraordinario por infracción procesal, y pretende poner de manifiesto una vulneración de la doctrina de esta Sala, respecto a la cuestión jurídica planteada, pero en atención a unos hechos muy distintos a los constatados por la sentencia recurrida. La Audiencia Provincial examina el acuerdo adoptado y considera plenamente acreditado que los intereses de los propietarios de los locales comerciales no se ven afectados negativamente por el cerramiento que se proyecta, ya que se prevé el acceso al interior del patio, y por tanto a los locales, a través de vallas móviles que no estarán cerradas en el horario de apertura de los locales comerciales. Junto a esta falta de daño considera plenamente probado el importante beneficio que obtendrá la comunidad de propietarios. Valora que mantener abierto de modo permanente las galerías de la comunidad y los accesos al patio interior supone que los copropietarios deben soportar una falta de seguridad y un uso indebido de las instalaciones por parte de terceros. Estos razonamientos, unidos a que la sentencia niega que las obras proyectadas supongan una alteración en la fábrica o configuración del edificio, sustentan la validez del acuerdo adoptado.

Los argumentos que ofrece la Audiencia Provincial son plenamente acordes con la jurisprudencia de esta Sala que exige el acuerdo unánime de los comuneros para la validez de cerramientos de edificios, siempre que los derechos de los propietarios de los locales comerciales puedan verse alterados, circunstancia, que no concurre en el presente caso a juicio de la Audiencia Provincial, que considera plenamente garantizado el libre acceso a los locales comerciales en su horario de apertura...”

## Consultas

**Obras realizadas y pago de la derrama cuando la propiedad se ha vendido**

Publicación: [www.sepin.es](http://www.sepin.es) - propiedad horizontal

SP/CONS/80603

Lo que hayan hecho constar en la escritura de compraventa solo afecta a los interesados, de tal manera que si el anterior propietario se compromete a pagar las derramas por las obras realizadas, habrá de abonarlas si se las reclama el nuevo titular, pero de ninguna manera ello obliga a la comunidad a pasar los recibos al vendedor.

Téngase en cuenta no solo la afección real del art. 9.1 e) LPH, sino también, y muy especialmente, lo dispuesto en el art. 11.5 de la misma Ley de Propiedad Horizontal.

En definitiva, para la comunidad quien responde siempre es el actual propietario, sin perjuicio de que este, por pacto, pueda reclamar al vendedor, anterior titular.

**Certificado de deuda firmado solo por el presidente**

Publicación: [www.sepin.es](http://www.sepin.es) - propiedad horizontal

SP/CONS/81046

No existe ningún problema, toda vez que el presidente es legalmente también el Secretario si la Junta de Propietarios no realiza un nombramiento expreso, como dice el art. 13.5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

No obstante, sería adecuado que, simplemente por cautela, cuando se firmen documentos de cualquier tipo, judiciales o no, se ponga de antefirma la expresión “El presidente-secretario”.

**Deudas anteriores a la adjudicación de la vivienda y privación del derecho de voto**

Publicación: [www.sepin.es](http://www.sepin.es) - propiedad horizontal

SP/CONS/80765

Si a un nuevo propietario se le obliga a pagar la afección real prevista en el art. 9.1 e) LPH, el año actual y el anterior, eso supone que, a partir de ese momento, se le considera que está al corriente de pago con la comunidad, sin perjuicio de que existan recibos pendientes más antiguos, del propietario vendedor o subastado.

Esto es, el nuevo propietario está libre ya de cualquier deuda y, por ello, sería ilógico y fuera de una correcta aplicación legal que se le pueda privar del voto aplicando el art. 15 de la misma LPH. Otra cosa es que el anterior propietario tenga más deudas y que le pueden ser reclamadas a título personal, naturalmente si se conocen otros bienes con los que pueda responder.

# Por fin, una buena noticia

En Remica tenemos un buen plan de ahorro

**GARANTIZADO  
POR CONTRATO**

Ahora, en su comunidad, ya puede reducir sus gastos de calefacción, agua caliente, electricidad y mantenimiento mejorando, además, sus instalaciones.

Porque hablamos de un Plan de mejora de las instalaciones energéticas del edificio y de la calificación energética del mismo.

Con el ahorro que se genera desde el primer día, en menos de 7 años, se amortizan todas las mejoras realizadas.

Un Plan que le asegura un ahorro energético inmediato, como mínimo del 40%.

**PLAN REMICA  
40/7  
COSTE CERO**

Es decir: no hay derramas. Coste cero para los usuarios, con las mejoras se producen ahorros económicos desde el primer día.

### COMPROMISO REMICA

No queremos que pague ni un euro más que antes de nuestra intervención. Por eso, nos haremos cargo de cualquier cantidad que supere los costes que tendría con su sistema actual. LO GARANTIZAMOS POR ESCRITO.

**AUDITORÍA  
ENERGÉTICA  
DE SU EDIFICIO  
gratis**

Compruebe si en su edificio se pueden conseguir ahorros superiores al 40% con retornos de inversión inferiores a 7 años. Llámenos y le ayudaremos a descubrirlo.



**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.vigilamossucomunidad.com](http://www.vigilamossucomunidad.com)

**ASG10<sup>®</sup> UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES**

- Sociedad de Servicios Integrales
- NUESTROS SERVICIOS:**
- > Conserjes y Porteros.
  - > Controladores.
  - > Recepcionistas.
  - > Limpiezas.
  - > Jardinería.
  - > Piscinas.
  - > Instalación de Sistemas de Control y Circuito Cerrado de Televisión.
  - > Mantenimiento y Conservación de Instalaciones.
  - > Suministro de Productos y Materiales.
- SERVICIO 24 HORAS ESTRELLA**



**El sistema de Códigos QR**

El origen de este sistema a base de códigos lo encontramos en 1990 cuando la firma de automóviles Toyota desarrolló una nueva etiqueta de identificación de las piezas que utilizaban en sus cadenas de vehículos, sustituyendo al código de barras, y dando origen al código QR.

En los tiempos actuales, el sistema de Códigos permite descifrar y almacenar gran información en un tipo específico de código de barras bidimensional, una herramienta tecnológica, económica y de fácil utilización. Su uso se ha extendido de forma desmesurada en los últimos años y se prevé un crecimiento aún mayor en el futuro, por lo que debemos estar al tanto de posibles usos que satisfagan nuestros intereses como profesionales del mundo inmobiliario.

**Aplicaciones de los códigos QR**

La proliferación de teléfonos inteligentes facilitan su uso. Cualquier móvil moderno incorpora la tecnología capaz de leerlos, además existen aplicaciones gratuitas de calidad en internet que se pueden descargar e instalar en nuestros dispositivos móviles, PC, tablets, etc. Están disponibles en todas las plataformas de estos dispositivos: Android, iPhone, Bada, BlackBerry, BlackBerry Touch, J2me, PalmOS, Symbian, Windows Mobile y Windows Phone 7. Algunas direcciones donde se pueden descargar estas aplicaciones de forma gratuita son las siguientes:

- Beatag Reader: <http://www.beetagg.com/en/download-qr-reader>, desde el ordenador <http://get.beetagg.com> (desde el móvil).
- I.nigma Reader: <http://www.i-nigma.com/Download-i-nigmaReader.html>
- Quickmark: Reader: <http://www.quickmark.com.tw/En/basic/downloadMain.asp>

Las lecturas de los códigos QR se realiza a través de la cámara de fotos del dispositivo y el programa interpreta la información que contiene, exponiendo su contenido en forma de video, texto, dirección url (dirección página web)



o como tarjeta de visita electrónica para ser interpretada como Vcard y así incorporarla en los contactos de forma fácil y ágil.

Un código QR se puede utilizar como información final donde el contenido suele ser un texto con un mensaje, texto con datos de dirección y teléfonos profesionales o personales, un teléfono, pequeño video o tráiler e incluso un mapa de ubicación geográfica. Pero también es como un intermediario que nos dirija a un url dentro del cual puede haber información variada y cambiante, por ejemplo nuestra propia página web profesional.



**Generador de códigos QR**

Cientos de páginas web ponen a disposición del internauta la oportunidad de realizar Códigos y así incorporarlos en sus páginas web, en los correos electrónicos e incluso en los documentos que se generan como información a nuestros clientes y naturalmente de forma gratuita:

- <http://www.codigos-qr.com>
- <http://www.codigo-qr.es>
- <http://qrcode.kaywa.com>

Este Código QR nos permite llegar a los clientes potenciales de una forma imaginativa y emocionante: una tarjeta de visita con un código QR incrustado, una carta de presentación, un presupuesto, una liquidación, etc.

Su uso dirá mucho de nosotros profesionalmente porque significará que estamos al tanto de las nuevas tecnologías. "Es una aplicación a través de la cual el usuario se ve motivado a leer y descifrar el código", señala el administrador de fincas José María Santiago. Otro argumento para acercar la profesión a la sociedad.

**Servicios Comunitarios S.A.**  
SANIDAD AMBIENTAL Y MEDIO AMBIENTE

**CONTROL DE PLAGAS**

- Desratización
- Desinsectación
- Desinfección

¡ sin plazo de seguridad !



## El administrador de fincas, actor principal en la eficiencia energética de las edificaciones

*"Imprescindible, porque ellos son los profesionales que tienen el contacto con el usuario final de los edificios a lo largo de su vida útil". Así describe Inés Leal, directora del I Congreso Nacional de Edificios de Energía Casi Nula, el papel de los administradores de fincas en el camino hacia la eficiencia energética de las edificaciones.*

La arquitecta atribuye a este colectivo profesional un papel esencial en la consecución de este objetivo, teniendo en cuenta "que es a lo largo del uso de los edificios cuando se consume la mayor cantidad de energía, hasta el 85%". La clave está en el mantenimiento, lo que convierte al administrador en uno de los principales gestores de la eficiencia. "Sin duda, ellos pueden desarrollar una labor pedagógica fundamental de cara al uso y mantenimiento de los edificios", recalca Leal.

El encuentro, que reunió en el IFE-MA (Madrid) a casi 500 arquitectos, ingenieros, constructores, promotores, proveedores de servicios, administradores de fincas y otros agentes de la edificación, abordó durante dos sesiones uno de los retos más inmediatos para el sector: la implantación de la normativa europea relativa a la Eficiencia Energética de los Edificios (Directiva 2010/31/UE).

### "Reconversión en el sector"

La norma establece que antes del 31 de diciembre de 2020 todos los edificios de nueva construcción deberán ser edificios de consumo energético casi nulo. Los inmuebles de titularidad pública que estén ocupados se adelantarán dos años a la aplicación de esta directiva, que señala el 31 de diciembre de 2018 como fecha límite para la adaptación. En este sentido, el decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), José Antonio Granero anunció en el Congreso una auténtica "reconversión en el sector", que afectará tanto a los nuevos proyectos como al urbanismo y a la rehabilitación.

La aplicación de la Directiva, por tanto, generará un nuevo mercado inmobiliario y de la construcción, "donde la reducción de la demanda

energética y el uso de las energías renovables pasarán a ser los motores principales de cualquier proyecto de edificación, influyendo notablemente en la toma de decisiones económicas, sociales y medioambientales", señalan los arquitectos de Madrid. Desde los planteamientos de calidad, sostenibilidad y eficiencia, su decano planteó en el Congreso la "necesidad de revisar normativas y legislación que faciliten y den viabilidad las intervenciones y los criterios profesionales".

La directora del encuentro, organizado por el Grupo Tecma Red, constata esta transformación que se está produciendo en el sector de la cons-



I Congreso EECN  
**Edificios Energía Casi Nula**  
Madrid, 7-8 Mayo 2012

trucción en Europa, así como la necesidad de que sus profesionales sean los actores principales de ese cambio. "Debemos aprovechar la gran oportunidad que la eficiencia energética en la edificación nos plantea como profesionales. En los próximos años se generarán miles de puestos de trabajo en torno a esta máxima", señala.

### Formas de financiación

Otra de las conclusiones del Congreso, a juicio de Inés Leal, es la importancia que adquiere la arquitectura, los elementos pasivos de diseño, en el concepto de edificios de consumo de energía casi nulo. "El urbanismo y el proyecto inicial deben contemplar en origen este objetivo. De otra forma resultará más costoso lograr una alta eficiencia energética", indica.

La arquitecta considera que la monitorización es clave en el edificio de

energía casi nula. "Una vez que tengamos nuestros edificios construidos tenemos que medir su comportamiento, y para ello dotar a lo construido de tecnología inteligente y de control", explica. Esto, que resulta fundamental en el mantenimiento, concede a los administradores de fincas un relevante papel en la consecución de un objetivo que conjuga legalidad, sostenibilidad y ecología. "Europa quiere que en los próximos años todos los edificios estén conectados y mantenidos remotamente", añade.

El encuentro, que contó con la colaboración del Colegio Profesio-

nal de Administradores de Fincas de Madrid, también abordó una de las cuestiones más espinosas en relación con la aplicación de la directiva: la financiación. Según Leal, "es necesario encontrar nuevas formas de financiación y ampliar los periodos de retorno de las inversiones, considerando la elevada vida útil de los edificios y las posibilidades evidentes de ahorro en el proceso de su uso".

Finalmente, se puso de manifiesto que la rehabilitación es un verdadero reto para la alta eficiencia energética, tal y como señaló el COAM. "La tecnología y las soluciones constructivas existen, por lo que hay que incidir en los cambios normativos, en la implicación de la comunidad de usuarios y en la forma de financiar los proyectos de rehabilitación, sea de manera pública o privada", puntualiza Leal.



Rehabilitación Integral de Edificios

Termoeficiencia en Cubiertas y Fachadas

Consultoría Energética

Calificación Energética de Edificios

Estudios de Eficiencia Energética

Optimización de Recursos Energéticos





## Cuatro visiones para un mismo fin: potenciar la imagen del Colegio y la profesión

*La Junta de Gobierno del Colegio ha incorporado a nuevos miembros, administradores de fincas que afrontan con optimismo una nueva etapa profesional: representar a un Colegio más moderno y eficaz que dé respuesta a las inquietudes, dudas y cuantas cuestiones planteen sus compañeros desde el ejercicio profesional.*

Para ello contarán con el apoyo y la experiencia de los miembros de la Junta que han renovado sus cargos, como Miguel Ángel Muñoz, reelegido presidente; José Luis Ramírez, anterior vocal y ahora, tras las elecciones, vicepresidente segundo; Luis de la Peña, tesorero; y Valentín Pizarro, vocal segundo. Pero también estarán arropados por los miembros cuyos cargos no estaban sujetos a reelección.

María Ángeles Marín, Mercedes Carabaña, Rosario Macías y Pedro Antonio Prieto, vocales primero, tercero, quinto y séptimo respectivamente, son las



De izquierda a derecha:

Luis de la Peña, tesorero; Pedro Antonio Prieto, vocal 7.º; Mercedes Carabaña, vocal 3.ª; Miguel Ángel Muñoz, presidente; Rosario Macías, vocal 5.ª; María Ángeles Marín, vocal 1.ª; José Luis Ramírez, vicepresidente segundo; y Valentín Pizarro, vocal 2.º.

nuevas caras de la Junta de Gobierno. Los motivos que les llevaron a presentarse a las elecciones son distintos pero el fin es el mismo: potenciar la marca administrador de fincas colegiado como garantía de prestigio social.

Para Mercedes Carabaña el motivo de haberse presentado al cargo no es otro que "impulsar nuestra profesión en la sociedad actual, a ser posible modificando todo aquello que en lugar de beneficiarnos nos complica cada día más". "Debemos tener unos medios de trabajo más ágiles, que simplifiquen nuestra labor diaria", dice convencida. Para ello pone como ejemplo la complicación que supone "estar siempre mediando entre dos o más copropietarios o entre propietarios y la Administración". También para Pedro Antonio Prieto formar parte de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid "es un privilegio y una oportunidad única para trabajar por la profesión y por los administradores de fincas".

María Ángeles Marín también se confiesa ilusionada con su nueva responsabilidad desde la que aspira a mejorar las condiciones de trabajo del administrador de fincas. Sentimiento que comparte Rosario Macías, quien no duda en querer contribuir "a mejorar el ejercicio de nuestra profesión y a que ésta adquiera el prestigio que se merece".

Ilusión no les falta. Pero sólo la dedicación y el esfuerzo marcarán el buen hacer de los nuevos miembros de la Junta de Gobierno en los próximos seis años. Y es que, "son muchas las cosas que deben cambiar en la profesión. Entre ellas, es necesario establecer con claridad nuestra labor, perseguir el intrusismo y conseguir una retribución justa y acorde al trabajo que desempeñamos", afirma Mercedes Carabaña. Pero también hay que trabajar por un Colegio a la vanguardia de la conectividad. Es por ello que "propondremos la Regulación de la Dirección Electrónica Inmobiliaria para los propietarios, y la creación de un Registro central de sentencias firmes de desahucio", añade María Ángeles Marín. "Y tampoco debemos olvidar la mejora de las pólizas actuales de Responsabilidad Civil y de Caución, que deben respaldarnos cuando nuestro trabajo no salga como esperamos", interviene con vehemencia Pedro Antonio Prieto.

### Potenciar el reconocimiento social de la profesión

Una asignatura pendiente en la profesión es conseguir el reconocimiento social. Y aunque desde el Colegio se están haciendo importantes esfuerzos en comunicación, "debemos potenciar mucho más la imagen del administrador de fincas colegiado y conseguir que nuestro trabajo sea reconocido como parte fundamental de la sociedad actual", señala Pedro Antonio Prieto.

A este respecto, una de las razones que argumenta Rosario Macías es que "no existe en la sociedad la concienciación de la importancia de nuestra profesión". "Nosotros mismos -continúa- no somos capaces, muchas veces, de conseguir la confianza absoluta de nuestros clientes y de transmitirles cuál es realmente nuestra labor, lo que lleva a que se produzcan en las comunidades cambios periódicos de administradores, creando entre nosotros mismos esa desconfianza". "Creo que los colegiados deberíamos ser los primeros en valorar nuestro trabajo y ser capaces de concienciar a nuestros clientes que ésta es una profesión seria, que exige un constante aprendizaje y mucha dedicación", concluye Macías.

Mercedes Carabaña tampoco cree que la profesión de administrador de fincas esté suficientemente reconocida, "pero también depende del momento", matiza. "Yo siempre he pensado que las comunidades pasan por ciclos, y hay momentos en los que te reconocen y valo-

### ¿Qué le llevó a elegir la profesión de administrador de fincas?

**Mercedes Carabaña** • "Realmente seguí los pasos de mi padre. Soy administradora de fincas por tradición familiar, pese a que muchas veces me planteé dejar la profesión. Se ha impuesto la realidad, que no es otra que la vocacional".

**Pedro Antonio Prieto** • "Desde pequeño he conocido la profesión gracias a otro colegiado, mi padre. Él me enseñó todo lo que sé desde antes de poderme colegiar. La profesión me gustó y decidí dedicarme a ella una vez terminé mis estudios".

**María Ángeles Marín** • "La administración de fincas me permitía conocer y desarrollar muchas parcelas del derecho civil y por supuesto seguir con la tradición familiar".

**Rosario Macías** • "Empecé ejerciendo como abogada en Madrid y, posteriormente abrí mi despacho en Torrelodones. Debido al crecimiento de la población en este municipio, muchos vecinos se acercaban a mi despacho solicitando mis servicios para atender a sus comunidades. Por ello, me colegié y empecé a prestar



Pedro Antonio Prieto conversa animadamente con Mercedes Carabaña, Rosario Macías y María Ángeles Marín. Fotos: JB.

servicios de administración, descubriendo que nuestra labor no sólo es fundamental en la sociedad, pues contribuye enormemente a la conservación del patrimonio de los particulares, sino también a un mejor y más adecuado desarrollo del municipio y de los servicios que se prestan en el mismo si se establecen relaciones de colaboración con los equipos que intervienen en la gestión municipal"



► ran e incluso te hacen sentir bien, pero en otros desgraciadamente no", aclara Carabaña.

**Intensificar las relaciones institucionales**

Tener mayor representación en los organismos oficiales es otra de las demandas del administrador de fincas madrileño.

"Necesitamos participar en las administraciones públicas, es fundamental que las gestiones sean más rápidas, que se nos tenga en cuenta, que sepan que somos nosotros los que damos la cara, los que nos paseamos de departamento en departamento para conseguir licencias, subvenciones... Y también los que nos llevamos malos ratos", se queja Mercedes Carabaña.

Rosario Macías se ha puesto como reto "conseguir que desde el Colegio se establezcan buenas relaciones con los Ayuntamientos de los municipios de fuera de Madrid capital y que, con su colaboración, se pueda informar a los colegiados de todas aquellas disposiciones o acuerdos municipales que afecten a su gestión".



Intensificar las relaciones institucionales es fundamental, pero no hay que descuidar la relación Colegio-colegiado. Pedro Antonio Prieto trabajará en esta línea: "los administradores de fincas debemos sentirnos identificados con nuestro Colegio Profesional, y tenerlo presente como una figura de apoyo al trabajo que día a día desempeñamos en nuestros despachos". También es muy importante la mejora de las relaciones entre los colegiados, interrumpe Macías, pues "solo así conseguiremos mejorar en el ejercicio de nuestra profesión y alcanzar ese prestigio que todos deseamos". ■

# Soluciones para la accesibilidad



**"Bienvenido a un mundo sin barreras"**

*"Válida sin barreras ofrece todas las soluciones para la accesibilidad: sillas, plataformas y elevadores. Podemos convertirnos en el colaborador perfecto para dar la respuesta adecuada a soluciones concretas: por prestigio, calidad, servicio, atención y precio. Se lo pondremos fácil."*

Teléfono gratuito de asesoría al cliente:  
**900 414 000**  
Consúltenos sin compromiso  
**Financiación a medida**



www.validasinbarreras.com






tecnología

servicio

rapidez

calidad

medioambiente





ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

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

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

91 719 99 00

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

**Madrid, la región que más acude al arbitraje**

Con la mediación de la Comunidad de Madrid se ha conseguido que la litigiosidad en el alquiler de los contratos del Plan Alquila se reduzcan al 0,4%, cuando en el resto del mercado de alquiler, la litigiosidad, morosidad y demás conflictos se encuentra entre el 2,5% y el 3,5%. "El grado de satisfacción que manifiestan inquilinos y propietarios y sus buenos resultados han propiciado que el arbitraje, de ser un sistema residual y extraordinario, se esté convirtiendo en una práctica habitual", afirmó Ana Isabel Mariño, consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en el transcurso de la III Edición de las Jornadas sobre Arbitraje Inmobiliario celebrada a finales de mayo.

**Ventajas del Arbitraje**

Madrid es la región que más acude a este sistema, y hoy en la Comunidad uno de cada cuatro alquileres se somete al arbitraje. "Los datos demuestran que, a través de la mediación del árbitro, se pueden



Ana Isabel Mariño, consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, dirigiéndose a los asistentes.

obtener los mismos resultados que en la jurisdicción ordinaria, de una forma extrajudicial y, en la mayoría de los casos, de manera amigable, sin requerir un laudo", añadió Mariño. Además, también se gana en tiempo, pues frente a la espera de seis meses, que es el periodo habitual para dictar una sentencia judicial en esta materia, la duración de los laudos, desde la presentación de la solicitud hasta su dictamen, no pasa de 40 días. El

arbitraje supone también un importante ahorro económico, que puede llegar a ser del 80% del coste del proceso, porque basta con el gasto de una mensualidad del alquiler y las partes no necesitan proveer fondos para un abogado o un procurador que los represente.

"En la región, el fomento del alquiler sigue siendo una de las prioridades de la política de vivienda de la Comunidad de Madrid, pues la cifra del parque de vivienda alquilado supera en la actualidad el 20%, cinco puntos por encima de la media nacional", concluyó Mariño. Tal es el éxito de esta fórmula que la Comunidad ha ampliado este

**La ampliación de la mediación evitará que el 20% de litigios se resuelva judicialmente**

tipo de mediación a todos los contratos de alquiler de la región, y no sólo a los del Plan Alquila. Con ello se espera que se multiplique por 10 los arbitrajes atendidos.



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

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

Electromecánicas LEVEL, S.L.

(Empresa Conservadora de ASCENSORES Registrada)

Nº. RCAE-283

**Tfno.: 914 358 981**

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

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



## El Congreso de Valencia impulsa la marca administrador de fincas colegiado

*"Hablemos de la Profesión" es el lema que reunió a más de 500 administradores en el XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, celebrado con éxito en Valencia durante los pasados 31, 1 y 2 de mayo. Bajo el majestuoso Palau de les Arts "Reina Sofía", profesionales de toda España hicieron del lema el mejor estandarte para destacar la importancia de la Administración de Fincas en la sociedad actual.*

La apertura del acto corrió a cargo de **Carlos Abad**, coordinador del Congreso, quien, tras dar la bienvenida a los asistentes, cedió la palabra a **José Vázquez**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón y a **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Consejo General. Mientras que

el primero recordó la ardua labor que están desarrollando los profesionales en estos momentos de crisis, "como transmisores capaces de trasladar a la sociedad las situaciones reales de las comunidades de propietarios", Muñoz lanzó un mensaje de unidad y acción profesional haciendo suyas las palabras de Carlos Carnicer, presidente de Unión Profesional, que en un artículo recientemente publicado en el diario económico Cinco Días defendía la necesidad de la colegiación como freno al intrusismo profesional que tanto daño hace a la sociedad. Cerró la mesa de apertura del Congreso el presidente de las Cortes Valencianas, **Juan Cotino**, quien puso en valor la profesión de administrador de fincas y aludió a la mediación como solución ágil, económica y eficaz para poner fin a los conflictos en comunidades.

El psicólogo, pedagogo y escritor **Bernabé Tierno** pronunció la conferencia inaugural "El Administrador de Fincas: su mejor capacitación, automotivación y sinergias hoy". Un trabajo en el que resumió las cualidades que debe tener el profesional en su labor diaria. Entre ellas destacó la necesidad de tener aptitudes, capacidades, actitudes y experiencia probada en el conocimiento de los



El presidente de las Cortes Valencianas, Juan Cotino, recibe una reproducción del Palau como obsequio, de manos de Miguel A. Muñoz y José Vázquez.

problemas que afectan a las comunidades y en la resolución de conflictos; para lo cual "al igual que un líder eficaz, el buen administrador de fincas debe transmitir seguridad y calma en sus argumentos, además de autocontrol y una dosis de buen humor y media sonrisa". Asimismo, "ha de ponerse en lugar de los comuneros, saber escuchar y demostrar empatía y sociabilidad". En este sentido, "cobra especial importancia la habilidad que tenga como negociador y generador de confianza, así como la creatividad e inventiva para encontrar respuestas y soluciones



**"Seis de cada 10 españoles preferirían resolver sus conflictos de intereses a través de un acuerdo". José Arturo Pérez**

a las dudas planteadas por los vecinos". En suma, "el administrador de fincas debe ser un líder encubierto al servicio de la comunidad de propietarios", concluyó Tierno.

Por su parte, **Pablo Gosálvez**, responsable de Divulgación de las Líneas de Impulso de Energías Renovables Térmicas de Edificación del IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), apostó por la defensa de la implantación de las energías renovables en los edificios de viviendas, haciendo especial hincapié en la biomasa, solar térmica y geotermia

(baja entalpía). Gosálvez también explicó las diferentes líneas de financiación que ofrece el IDAE a las comunidades de propietarios través de las ESES (Empresas de Servicios Energéticos) para los programas existentes: Biomcasa (biomasa), Geotcasa (geotermia) y Solcasa (solar térmica).

### La Ley de Propiedad Horizontal, una norma parcheada

"Perplejidades de la Ley" es el título de la tercera ponencia que cerró el primer día de Congreso. Su autor, el catedrático de Derecho Civil **Eduardo Pérez**, planteó algunas dudas que produce la lectura de la Ley de Propiedad Horizontal. Pérez citó la preferencia de los créditos comunitarios en relación con la Ley Concursal, "situación bastante frecuente en el momento actual". La duda surge sobre si dicha Ley Concursal ha eliminado la preferencia de los créditos comunitarios o bien estos han sido incorporados a la hipoteca tácita.

También el catedrático analizó el art.22 de la Ley de Propiedad Horizontal al objeto de simplificar procesalmente la responsabilidad de la comunidad de propietarios toda vez que esta responderá de sus deudas con todos los fondos a su favor con independencia de que en un propietario no haya sido parte del procedimiento judicial.

### Un Sello de Calidad como elemento diferenciador

El segundo día de Congreso no pudo arrancar mejor. **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, motivó la intervención de

los congresistas con su trabajo "El administrador de fincas colegiado como community manager en las comunidades de propietarios".

¿Qué podemos hacer para que la idea de la figura del administrador de fincas cale en la sociedad?, ¿estamos luchando contra alguien o nos estamos defendiendo?, son algunos de los interrogantes planteados por Magro para llamar a la unidad del colectivo y pasar a la acción frente al inmovilismo. Según el ponente, "las posibilidades de acción de los colegios profesionales de administradores de fincas deben orientarse a actuaciones en defensa de cambios legislativos imprescindibles (nueva Ley de Propiedad Horizontal, Registro central de morosos de alquiler), actuaciones para auxiliar a los comuneros que no deseen que su finca esté administrada por una persona sin cualificación profesional, actuaciones de publicitación propia en la calidad del servicio". Actuaciones que deben realizarse poniendo en valor la marca administrador de fincas colegiado, de ahí la necesaria modernización del profesional y su capacitación para convertirse en un community manager de las comunidades de propietarios.

Para analizar la situación actual a la que se enfrenta el administrador de fincas desde una óptica empresarial, la profesora en Organización de Empresas de la Universidad de Valencia **María Ángeles Escriba** pronunció la ponencia "La calidad del servicio del administrador de fincas como elemento diferenciador". En este contexto de cambios normativos, tecnológicos, sociales, políticos y económicos la gestión de calidad es una herramienta empresarial potente. "Surge pues la necesidad de una dirección del despacho reflexiva y anticipativa para adaptarse a esos cambios", añadió. En primer lugar, es necesario realizar un análisis interno del despacho que estudie los recursos y capacidades con los que cuenta para después analizar el entorno exterior relacionado a la actividad en el que se mueve la em-



**"El administrador de fincas debe ser un líder encubierto al servicio de la comunidad de propietarios". Bemabé Tierno**

presa. "Con la información obtenida, el profesional del despacho diseñará la estrategia a seguir: buscar la diferenciación con respecto a la competencia, controlar los costes con la posibilidad de ofrecer un mejor precio al cliente e incrementar con ello el margen de beneficios o una combinación de los anteriores", explicó la profesora. Seguidamente a su intervención y acompañada por el presidente del Colegio de Valencia-Castellón, **José Vázquez**, y el gerente de consumo de AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación), **Juan Novillo**, tuvo lugar la presentación del referencial del Sello de Calidad para el Administrador de Fincas, un proyecto pionero desarrollado por el Colegio organizador del Congreso junto con la Universidad de Valencia. "Con el objetivo de ayudar al administrador de fincas a ofrecer un servicio de calidad y que permita distinguir a los administradores cualificados nace esta herramienta", manifestó Vázquez.

### Mediación y arbitraje

Sobre mediación y arbitraje en comunidades de propietarios versó la ponencia de **José Arturo Pérez**, jefe de la Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. En dicha ponencia Pérez analizó el problema de la conflictividad en las comunidades de propietarios, resaltando la mediación y arbitraje como vías alternativas a la judicial para su resolución. "Medios que se van imponiendo en nuestro sistema de forma progresiva en materias como la inmobiliaria y, en particular, en la propiedad horizontal, como instrumentos válidos, eficaces y apropiados para resolver sus litigios", destacó el ponente. Su aplicación requieren de un solo requisito: que las partes quieran acudir a estos sistemas. No obstante, a pesar de que "seis de

cada 10 españoles preferirían resolver sus conflictos de intereses a través de un acuerdo, aunque supusiera una pérdida, todavía esta cultura de la mediación y el arbitraje no ha calado en la sociedad", manifestó el ponente.

Tanto la mediación como el arbitraje "deberíamos promover que quedaran pactadas, antes de surgir los conflictos, en los estatutos de las comunidad (en caso de la propiedad horizontal) o en el contrato (caso de los arrendamientos urbanos) para así posibilitar que esos futuros conflictos se resolvieran por mediadores o árbitros y no por la vía judicial que quedaría excluida conforme al artículo 39 de la Ley de Enjuiciamiento Civil", explicó Pérez.

### La experiencia de Lorca

Si hubo una ponencia que puso a la sala en pie fue la que pronunciaron los administradores de fincas de Lorca, una aplaudida exposición sobre su experiencia en el terremoto del 11 de mayo de 2011. Los administradores **Berta Notario** e **Iván Gea** se ganaron la ovación de toda la sala. No es para menos. Doce meses después de la catástrofe natural que asoló Lorca, Berta Notario aún recuerda con confusión, pero con el arrojo que caracteriza a todos los administradores de la localidad, los primeros momentos del terremoto. No escatimaron adjetivos para la labor de emergencia realizada. Y es que el administrador de fincas se convirtió -y aún lo es- en coordinador de la reconstrucción privada de la ciudad. No sólo tuvieron que ponerse en contacto con el Consorcio de Compensación de Seguros, sino que también fueron el nexo de comunicación ▶



Auditorio del Congreso. Fotos: Tony Tirado.







## Revocación de los acuerdos



Por Patricia Briones Gómez  
Abogada

¿Puede una comunidad revocar los acuerdos adoptados con anterioridad? La junta de propietarios, como órgano soberano de las comunidades, tiene potestad para

### Los acuerdos son ejecutivos desde el momento de su adopción

dejar sin efecto o modificar las condiciones de un acuerdo.

Con frecuencia se adoptan acuerdos en un contexto que posteriormente cambia y que hace replantearse dejar sin efecto o modificar sus condiciones.

Ahora bien, esta potestad no tiene un carácter ilimitado toda vez que deben cumplirse unas condiciones para garantizar la seguridad jurídica, no vulnerar la doctrina de los actos propios así como evitar actuar en perjuicio de la propia comunidad, otros comuneros o terceros de buena fe.

### Cómo modificar un acuerdo

Para proceder a la modificación de un acuerdo, deben cumplirse los siguientes requisitos:

**1. Figurar como un punto del orden del día de la convocatoria:** no es admisible la derogación

de un acuerdo válidamente adoptado si previamente no figura esta cuestión como punto del orden del día a tratar (STS AP Madrid, 23 de junio de 2010).

**2. Quórum para la adopción del nuevo acuerdo:** para derogar un acuerdo adoptado, es necesario proceder a la adopción de uno nuevo con la misma mayoría que era necesaria para su adopción. A este respecto, es reseñable la STS de la AP de Asturias de 17 de mayo de 2010 al afirmar que "los acuerdos de las Juntas de Propietarios pueden ser modificados por los mismos quórum que se precisan para su adopción.(...)No se precisa-

ban más requisitos, para modificar el anterior acuerdo, que los establecidos en el artículo 17 de la LPH.(...) Lo relevante es que un acuerdo puede ser modificado cuando concurren los presupuestos legales, es decir, si se consiguen las dobles mayorías exigidas por la Ley para el supuesto concreto de que se trate...".

Es importante destacar en este punto que la mayoría para revocar un acuerdo es la que era exigida para su adopción aunque, en el momento de proceder a la votación, se hubiese obtenido un quórum superior al legalmente exigido.

Difícil situación se plantea cuando se trata de revocar un acuerdo que para su aprobación requirió del voto favorable de la unanimidad de los propietarios. Ejemplos típicos son la concesión del uso privativo de un elemento común o el cerramiento de terrazas.

En estos casos, si la junta concede la autorización, no podrá revocar este acuerdo sin el consentimiento del propietario directamente afectado salvo que éste hubiese vulnerado las condiciones impuestas para la ejecución.

A este respecto, el Tribunal Supremo en la sentencia de 19 de mayo de 2006 señala que es necesaria la unanimidad, con la inclusión de los votos de los propietarios beneficiados, para la revocación de un acuerdo unánime sobre la autorización de un patio común como garaje.

Únicamente cabe excluir la exigencia del voto favorable por parte

### Para derogar un acuerdo, es necesario proceder a la adopción de uno nuevo con la misma mayoría que era necesaria para su adopción

de los copropietarios singularmente beneficiados en el que el voto contrario al acuerdo se formule de forma abusiva por provenir de quienes lo utilizan y no con la finalidad de proteger sus intereses sino con la de perjudicar a otros propietarios o forzar la obtención de ventajas.

**3. Efectos del nuevo acuerdo:** la adopción de un nuevo acuerdo puede suponer o bien dejar sin efecto el acuerdo adoptado con anterioridad o bien modificar las condiciones del mismo.

**4. Ejecutividad:** los acuerdos son ejecutivos desde el momento de su adopción.

Mientras los acuerdos no se hayan ejecutado, la Junta puede revocarlos siempre que no se cause perjuicios a terceros de buena fe.

Además, si el acuerdo ya adoptado hubiese sido ejecutado, no se podría aplicar con carácter retroactivo. Así lo establece la STS de la AP de Madrid de 13 de marzo de 2006 al afirmar que "(...) solamente sería aplicable a las consecuencias futuras derivadas del mismo pero tal criterio no puede aplicarse con el que no se hubiera ejecutado...".

Tal y como establece la STS de la AP de Madrid de 10 de junio de 2008, nada impide a una comunidad de propietarios modificar, en una junta posterior, el acuerdo adoptado en una junta anterior, siempre que se haga con cumplimiento de los requisitos necesarios para la validez del acuerdo adoptado en la junta posterior (inclusión en el orden del día, régimen de mayorías, etc.) por el que se modifica el acuerdo adoptado en la junta anterior.

## Líder en: Restauración y Rehabilitación de Edificios

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

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

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

**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](http://www.tecnisat.com)  
[www.tecnisat.es](http://www.tecnisat.es)  
E-mail: [tecnisat@tecnisat.com](mailto: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](http://www.tecnisat.com)



## Cómo evitar el infraseguro



Por Miguel Ángel García

Corredor de seguros

A menudo, las coberturas que contempla el seguro de una comunidad de propietarios no se adaptan a las necesidades reales de la finca. Uno de los errores que se dan frecuentemente a la hora de contratar un seguro es el infraseguro, una situación fácilmente evitable si se realiza un análisis de las necesidades de la comunidad.

Hablamos de infraseguro cuando, según el contrato, en el momento de producirse el siniestro la suma asegurada es inferior a su valor real. Como consecuencia, la indemnización será inferior a la pérdida sufrida y el asegurado, o su beneficiario, no podrán cubrir íntegramente los perjuicios sufridos por el siniestro. El infraseguro está relacionado con la regla proporcional, por la cual la aseguradora cubre el daño producido, pero proporcionalmente a la relación entre el capital asegurado y el valor real del objeto asegurado en el momento del siniestro.

### Aspectos a considerar en la contratación

A la hora de contratar la póliza para una comunidad, hay diferentes aspectos a tener cuenta para no tener que afrontar una situación de infraseguro. Alguno de estos aspectos son:

- **Fijar correctamente el capital asegurado en la garantía de continente.** En todos los seguros es importante fijar de forma correcta los capitales asegurados, pero especialmente en el de comunidades, ya que en caso de infraseguro, los perjudicados serán todos los miembros de la comunidad. A la hora de fijar los capitales, hay que saber que hay dos enfoques posibles: tener en cuenta solo las zonas comunes o considerar

tanto las comunes como las privativas. En este último caso, se asegura también la vivienda de cada copropietario.

- **Contratar una garantía de responsabilidad civil lo más elevada posible,** ya que los daños que se pueden causar a los propios vecinos y a los edificios colindantes pueden llegar a ser cuantiosos en caso de un siniestro grave, y si el capital contratado es insuficiente, los vecinos deberán

*Para un inmueble medio de la Comunidad de Madrid, la referencia estándar para asegurar correctamente el capital de continente es multiplicar por 800€ el metro cuadrado*

responder con su patrimonio de forma proporcional, con independencia de su responsabilidad directa en la causa del daño.

- **Si la comunidad tiene garaje,** hay que tener muy en cuenta los daños que se puedan causar a los vehículos, ya que pueden llegar a ser muy elevados.

### Cómo calcular el valor

Para estimar la cantidad que se tendrá que asegurar para el edificio, hay que calcular el valor de la reposición en estado nuevo. Para que no haya un infraseguro, hay que tener en cuenta la calidad de la construcción, el tipo de viviendas, la superficie construida, el número de plantas y si dispone de planta de garaje, si tiene instalaciones deportivas, detallar cuales, y los metros de jardín si queremos asegurar esta parte. (árboles, mobiliario, etc.). El precio mínimo de reconstrucción por metro cuadrado (calculado según una tasación sobre

precio real de mercado, donde solo se tendrá en cuenta la construcción y nunca se valorará el precio del suelo), aplicado a la superficie construida del edificio, determinará la suma asegurada real de la reconstrucción.

### Ejemplos de infraseguro

Bien por un mal asesoramiento a la hora de calcular los capitales asegurados, o como consecuencia de la actual situación de crisis económica, unida a la «terrible competencia» del sector asegurador por captar volumen en el ramo de comunidades, a menudo se encuentran capitales de continente asegurados muy por debajo de los niveles aconsejables. En este sentido, se estima que. Cualquier cálculo que baje del 15% del importe de referencia corre el riesgo de incurrir en infraseguro.

Las consecuencias del mismo son dramáticas en el caso de siniestros punta o de especial consideración, ya que será cuando la aseguradora presentará el capital asegurado, tras el dictamen pericial, y aplicará la regla proporcional, mediante la cual, la compañía sólo cubre el siniestro en la proporción en que la prima cubre el bien. Si se ha valorado el continente de un inmueble en 200.000 euros y la póliza cubre 100.000, en caso de que un incendio cause daños por 100.000 euros la compañía solo abonaría un máximo de 50.000. En caso de siniestro total, la compañía abona el total pactado y la diferencia corre a cargo del cliente.

Teniendo en cuenta las anteriores recomendaciones se podrían evitar una gran cantidad de situaciones críticas, provocadas por falta de conocimiento en el campo del seguro.



# 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**





## El comportamiento térmico del edificio en la ITE



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

Desde la entrada en vigor el 1 de enero del presente año de la nueva Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones de 22 de diciembre de 2011, es necesario facilitar al Ayuntamiento una ficha, según el modelo establecido, sobre el comportamiento térmico del edificio. Si bien, se debe tener en cuenta que dichos datos no influyen en el resultado final de la inspección.

En dicha ficha, en el apartado 1, se deberá especificar el uso del edificio, y en el caso de ser residencial, el tipo de vivienda, unifamiliar o colectiva, y el número de unidades. Si la superficie destinada a vivienda es inferior al 50% de la superficie útil, no se deberá continuar cumplimentando el formulario.

En el apartado 2 de la mencionada ficha, se deben especificar una serie de datos de las instalaciones de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración. Se deberá reseñar el sistema existente, bien sea centralizado o individual, y el tipo de energía utilizado. Se puede comprobar en la mencionada ficha la simplicidad de los datos solicitados, dado que en los

casos en que sean individuales estas instalaciones, sólo permite especificar un tipo de energía, pudiendo existir varios tipos distintos.

### Las transmitancias térmicas

El apartado 3 es el más relevante, en el cual se deberán exponer los cálculos de transmitancias térmicas de la envolvente del edificio, y su comparación con los datos obtenidos aplicando el Código Técnico de la Edificación, aprobado en el año 2006.

La transmitancias térmicas de un elemento es la cantidad de energía que atraviesa, en la unidad de tiempo, una unidad de superficie de un elemento constructivo de caras planas paralelas cuando entre dichas caras hay un gradiente térmico unidad. El concepto de transmitancia térmica se usa en construcción para el cálculo de los aislamientos y pérdidas energéticas.

El cálculo viene establecido en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HE, Ahorro de Energía. Para ello, deberemos tener presente varios parámetros: determi-

nación de la zona climática donde se encuentra la edificación; determinación de la envolvente térmica y cerramientos; y comprobación de que cada una de las transmitancias térmicas de los cerramientos que conforman la envolvente del edificio es inferior a los valores máximos establecidos en el Código.

### Envolvente del edificio

Se denomina envolvente del edificio a todos aquellos paramentos que delimitan su espacio interior con el exterior o con el espacio anexo. El cálculo de las transmitancias térmicas es bastante complejo, dado que en él intervienen gran cantidad de parámetros. En la ficha de la Inspección Técnica del Edificio se simplifica de forma considerable.

Para comenzar, la envolvente del edificio se dividirá en cuatro apartados: muros de fachada, huecos de fachada, suelos y cubierta.

Dentro de cada apartado, la ficha permite distinguir hasta cuatro tipos distintos de cada elemento. Por ejemplo, dentro de los muros de fachada, podemos tener en un mismo edificio, cerramientos con cámara de aire en fachadas, cerramientos sin cámaras en medianerías descubiertas, o cerramientos con distintos tipos de acabados, los cuales tendrán distintas transmitancias térmicas. Dentro

del apartado de huecos de fachada, podemos tener distintos tipos de carpinterías en los mismos, obteniendo resultados distintos para cada uno de ellos. En el caso de las cubiertas, es muy normal la existencia de cubiertas en los edificios formadas por zonas de cubierta inclinada y zonas con cubiertas planas. Así mismo, en relación con los suelos, podemos tener edificios apoyados sobre el terreno mediante soleras, o edificios con cámaras de aire bajo el forjado inferior. Estos son algunos ejemplos más comunes que pueden darse en una edificación, si bien la diversidad de tipos es muy amplia, debiendo realizarse un estudio pormenorizado de cada uno de los inmuebles.

Una vez definidos los tipos de muros, huecos, suelos y cubiertas, será necesario medir la superficie de cada uno de ellos en metros cuadrados, dado que las transmitancias térmicas se miden en  $w/m^2K$  (vatios/metro cuadrado x grados Kelvin).

Tras obtener las superficies y los tipos de elementos, se deberá calcular la transmitancia térmica de cada elemento. Para ello, se puede realizar de acuerdo al método establecido en el Código Técnico, o bien utilizando unos parámetros establecidos en unas tablas generadas por la Empresa Municipal de la Vivienda.

El producto de la superficie del tipo de envolvente, por la transmitancia

### Los datos sobre el comportamiento térmico del edificio no influyen en el resultado final de la ITE

térmica del elemento, nos facilitará la transmitancia térmica total. Realizada esta operación con todos los elementos que forman la envolvente del edificio, obtendremos el resultado de la transmitancia total del edificio.

En la ficha de la Inspección Técnica, aparece un segundo cuadro, el cual se rellena automáticamente con el producto de la superficie por la trans-

mitancia térmica teórica que debería tener ese elemento según lo establecido en el Código Técnico.

Por último, aparece un tercer cuadro, donde se comparan los resultados actuales y los resultados teóricos de cálculo, obteniendo así las pérdidas energéticas del inmueble. Como se puede suponer, los resultados obtenidos de los edificios existentes, con los resultados teóricos de cálculo establecidos actualmente, facilitará unos resultados muy negativos, con unas pérdidas energéticas muy elevadas.

Se debe tener en cuenta que, en muchos de los edificios existentes en los centros de las ciudades, con niveles de protección arquitectónica que limitan las actuaciones en los mismos, se hace inviable la mejora de la transmitancias térmicas de la envolvente de los mismos.

Por último, conviene destacar la complejidad que se ha introducido en la realización de las actas de las ITEs para obtener unos datos fieles.



**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.
  - Colocación de riesgos agravados.

Precios y Garantías exclusivas en las pólizas de Comunidades.

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

**!! Contacta con nosotros !!**

**Garantía de mejor precio a condiciones iguales**

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

**\* Integra®**  
MultiServicios

---

SOLICITE PRESUPUESTO

**91 571 66 18**

info@integramultiservicios.com

**Especialistas en limpieza de Comunidades y servicios de Conserjería y Jardinería**



C/ Ciudad de Frías 24-32, nave 26 Pol. Ind. Villaverde-Alto. 28021 Madrid  
www.integramultiservicios.com



## Salvar las escaleras del portal



Por Carlos Olivé  
Arquitecto

Son numerosos los portales de edificios de viviendas construidos con anterioridad a la existencia de normativas encaminadas a la supresión de barreras arquitectónicas que cuentan con grandes escalinatas de acceso, que suponen un arduo obstáculo -a veces infranqueable- para personas con movilidad reducida.

Para acabar con esta barrera existen dos alternativas: o bien instalar una plataforma salvaescaleras, o bien un elevador vertical.

### Las plataformas salvaescaleras

Las plataformas salvaescaleras son dispositivos muy difundidos que discurren adosados a la pared de la escalera a través de una guía o carril con aspecto de barandilla.

Presentan una plataforma plegable en la cota de arranque de la escalera que se desplaza siguiendo los carriles adosados a la pared hasta la cota superior del tramo de escaleras a salvar. Su principal ventaja es que permiten

salvar cualquier obstáculo: pueden seguir trazados curvos, quebrados, etc. Sus inconvenientes son la estética (las guías adosadas a la pared presentan un desarrollo muy notable y cobran gran protagonismo y presencia excesiva en el portal de la finca) y la complejidad de uso (por lo general requieren que la persona con movilidad reducida vaya acompañada de alguien que realice los trabajos de desplegar la plataforma, levantar las barandillas, plegar la plataforma al llegar a la cota de destino, etc.).

### Los elevadores

Los elevadores son aparatos menos difundidos -ya que no siempre es posible su instalación o requieren algo de obra- pero más cómodos y con una estética más agradable.

Son semejantes a los ascensores convencionales, pero a diferencia de éstos presentan una menor complejidad en su tramitación y mantenimiento ya que están destinados a un uso restringido (usuarios de viviendas

unifamiliares, usuarios autorizados en comunidades de propietarios, etc.).

Estos elevadores no cuentan con una botonera utilizable por cualquier usuario, sino que se precisa una llave para su accionamiento y puesta en marcha, que estará en poder del usuario o del conserje del edificio. Pueden instalarse sin cuarto de máquinas y sin foso; tan sólo precisan

**Para la instalación de cualquiera de estos dispositivos se debe consultar, en primer término, con un técnico cualificado**

un rebaje de 10-15cm en el pavimento para alojar la plataforma de embarque, o ejecutar una rampa frente al acceso que salve dicho desnivel.

Permiten salvar alturas de varias plantas y pueden presentarse como una plataforma elevadora con barandillas de protección perimetral o bien contar con una cabina completa con un aspecto similar al de los ascensores convencionales.

Nuestra recomendación es que si en su comunidad de propietarios tienen prevista la instalación de cualquiera de estos dispositivos, consulten, en primer término, con un técnico cualificado la viabilidad geométrica de instalación de un elevador: el técnico les dirá si existe algún punto del portal donde fuera posible su instalación, así como el volumen y coste de obra complementaria que pudiera precisarse, si es que se precisara (eliminación de jardineras, reubicación de mostrador del conserje, etc).

**Salvar escaleras del portal**

Una comunidad de propietarios desea instalar un dispositivo para que las personas con movilidad reducida salven el tramo de escaleras del portal (A).

**Soluciones**

**Plataforma salvaescaleras**  
Se instala en un lateral de la escalera (B). Cuando no está en uso queda plegada (C).

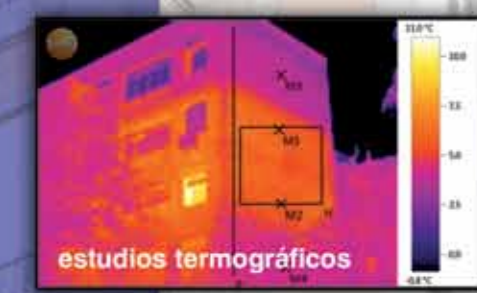
**Elevador vertical**  
Funciona como un ascensor. Puede tener forma de cabina o plataforma con barandilla (D).

Fuente: www.OlivéSauretArquitectura.com



**EUROEBRO**  
Rehabilitación de fachadas y tejados

la  
rehabilitación  
de calidad  
y  
el mejor  
precio



MADRID:  
Velázquez, 53, 2.º Izda.  
28001 Madrid

VALENCIA:  
Botiguers, 3, Of. 1-J  
46980 Paterna

ZARAGOZA:  
Pº Rosales, 26, Of.10  
50008 Zaragoza

**900 254 800**  
llamada gratuita





## La desinsectación y desratización, nuevos servicios de los seguros



Por Pedro de Orueta Pemartín

Director de Desarrollo Corporativo de empresa de control de plagas

Desde hace tiempo, los administradores se encuentran con que las compañías de seguros amplían las coberturas de sus pólizas mucho más allá de los clásicos siniestros producidos por inundación, incendio, etc. Se podría decir incluso que, más que coberturas, incorporan servicios muy diferentes a los habituales, con la intención de diversificar y de diferenciar de la competencia.

En muchos casos, estos nuevos servicios adicionales se ofrecen a priori sin sobre coste o de forma gratuita al contratar la póliza, o para propiciar su renovación, lo que obliga al administrador a conocer perfectamente el trasfondo del ofrecimiento para asesorar a la comunidad sobre la conveniencia de incluir estos servicios en la póliza, muchas veces sustituyendo otras contrataciones específicas y conocidas por la comunidad.

### Contrato de mantenimiento

Una de las últimas incorporaciones gratuitas a las coberturas ofrecidas por las pólizas de algunas compañías ha sido la de los servicios de desinsectación y desratización. Esta inclusión ha sorprendido a muchos por su novedad y por las particularidades que tiene este tipo de servicio sanitario.

Las comunidades de propietarios, en un número considerable, tienen suscrito un contrato de mantenimiento de control de plagas para sus zonas

comunes. En la mayoría de los casos, estos servicios surgieron de la necesidad de controlar una plaga que infestaba la comunidad o que amenazaba con hacerlo.

El tratamiento para el control de las plagas urbanas, como la desinsectación y la desratización, es un servicio muy regulado en leyes, ordenanzas y normas en general. Se trata, por lo tanto, de un trabajo sanitario especializado y que requiere de un diagnóstico de situación previo para determinar las necesidades de la comunidad y ajustar la intensidad y

### El tratamiento para el control de plagas requiere de un diagnóstico de situación previo

el tipo del tratamiento. Ello queda recogido en la norma de "Buenas Prácticas en los Planes de Desinfección, Desinsectación y Desratización en ambientes interiores" nº 171210:2008 publicada por Aenor y a la que hace referencia en una reciente legislación la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid.

### Adaptación a la realidad

Muchas son las características de este servicio que justifican la necesidad de ceñirse a las necesidades reales de cada comunidad. La norma de Aenor, dirigida a los titulares de edificios y a colectivos profesionales interesados, entre otros, señala que hay que tener

en cuenta el tipo de edificio, su estado de conservación y de mantenimiento, las condiciones sanitarias, el tipo de plaga a controlar y prevenir, los antecedentes y un largo etcétera de condicionantes para determinar el plan de trabajo hasta el más mínimo detalle. Con todo ello se pretenden optimizar los recursos empleados de manera que el resultado sea el mejor tanto en términos de eficacia, como de seguridad y económicos. Estos aspectos también son buscados tanto por el administrador como por la comunidad de propietarios.

Además, el servicio de mantenimiento del control de plagas para una comunidad debe contemplar, al igual que todo mantenimiento, unas revisiones periódicas para anticiparse y prevenir situaciones más costosas y difíciles de solucionar para la comunidad. No hay que olvidar que, en este tipo de mantenimiento, no nos enfrentamos a algo estático o mecánico como una tubería o un cable eléctrico, sino a animales plaga que se caracterizan por su adaptabilidad y resistencia a los sistemas que intentan controlarlos. Por lo tanto, el número de estas revisiones, su frecuencia y las fechas más indicadas para llevarlas a cabo deben establecerse de manera particular por un profesional especializado en la materia para cada tipo de plaga y para cada comunidad y en función de los parámetros antes indicados. Un error en este planteamiento, la disminución del número o de la frecuencia necesaria de estas revisiones, aumenta los riesgos de infestación del edificio o instalación, con el consiguiente malestar vecinal, riesgos para la salud y costes extraordinarios.

**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

**stlima**  
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



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  
(Pal. Ind. Monte Boyel)  
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  
(Pal. Ind. San Cristobal)  
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



## Gastos individualizables en las comunidades de propietarios



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

El tema de los gastos individualizables en las comunidades de propietarios da lugar a una rica casuística que es preciso que abordemos para despejar dudas para los profesionales. Y sobre ello hay que matizar que no es posible que por muy acertado que se considere que un gasto es individualizable se repercuta de forma unilateral sin que se cubran las tres circunstancias que son: **fijación en Estatutos, Título Constitutivo o acuerdo por unanimidad.**

La redacción de la Ley es clara en cuanto obliga (art. 9.1, e) LPH) a cada propietario a contribuir, con arreglo a su cuota de participación o a lo especialmente establecido, a los gastos generados por las responsabilidades "que no sean susceptibles de individualización", o lo que es igual, solo es posible acudir a la pauta contributiva de la cuota de participación en el supuesto de que los gastos por razón de servicios, tributos, cargas y otros conceptos "no sean susceptibles de individualización".

Hay que distinguir los gastos generales, que dan lugar a la obligación de contribuir a los mismos según la cuota

de participación, y los gastos particulares, que se satisfarán de acuerdo con lo previsto en los estatutos de la comunidad, o, en su defecto, según lo pactado. Pero la determinación de lo que es objeto de gasto individualizable

### La doctrina no ha considerado individualizables los gastos comunes, salvo que se concrete en el Título Constitutivo, Estatutos, o mediante acuerdo unánime

no se puede decidir de forma unilateral por la comunidad según entienda que un gasto es individualizable.

#### Doctrina jurisprudencial

El Tribunal Supremo resuelve esta cuestión en **Sentencia de 29 de mayo de 2009, rec. 720/2004**, que recuerda que para que quepa considerar como individualizables determinados gastos, es preciso que se determine la exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios y, también, es factible su decisión en jun-

ta de propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad.

Y la **STS de 14 de marzo de 2000** concreta que el art. 9.5 LPH permite que determinados gastos puedan tener consideración de individualizables, y que actúa como excepción a la regla general, ya que permite al propietario de un piso o local determinado a no abonar concretos gastos. Pero se insiste también en esta sentencia por el TS que para que se produzca esta especie de privilegio contributivo, es preciso que en el Título Constitutivo aparezca la exclusión o, en su caso, en los Estatutos comunitarios y también cabe que se decida en Junta de Propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad, en razón a la concordancia del art. 5 con el 16 de la Ley de Propiedad

Horizontal. Y es que la jurisprudencia del TS así lo ha entendido, al tener en cuenta que prevalece el principio de autonomía contractual y en el caso que analizaba esta sentencia no concurría autorización titular, estatutaria o comunitaria alguna, por lo que rige la obligatoriedad del pago del referido art. 9.5, ya que el mero hecho de no uso o utilización de determinados elementos comunes o que el local tenga acceso independizado, no exime del deber de abonar los gastos conforme a la cuota participativa.

En idéntico sentido, la **STS de 16 de noviembre de 1996** recuerda que han de cumplirse las disposiciones estatutarias y para su modificación se requiere la unanimidad. Igualmente, constante doctrina jurisprudencial no ha considerado individualizables los gastos comunes, salvo que se haya concretado su exclusión en el Título Constitutivo o los Estatutos, o fueran aprobados en Junta de Propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad.

#### Casos prácticos

En esta línea se ha suscitado en algunos casos respecto al concepto de gasto individualizable:

**1.- El gasto de ascensor no puede ser individualizable**, salvo casos concretos en los que el ascensor lo quiere poner una persona a falta de acuerdo asumiendo el pago global. La **Audiencia Provincial de Asturias, Sección 7ª, en sentencia de 12 junio de 2009**, recuerda que "no es posible

compartir el criterio del recurrido y actor sobre que el gasto del servicio del ascensor sea individualizable porque para así afirmar vuelve a partir del criterio del "uso" que ya se ha dicho que es legalmente rechazable. Como apunta la mejor doctrina para que un gasto tenga la consideración de individual es necesario que la comunidad

### La determinación de lo que es objeto de gasto individualizable no se puede decidir de forma unilateral por la comunidad

quede al margen de sus beneficios y tal no se puede predicar del servicio del ascensor sin perjuicio de que, como demuestra la realidad, pueda darse la previsión estatutaria de su exclusión para determinados comuneros precisamente teniendo en cuenta el uso previsible de ese elemento común o servicio".

**2.- Las costas procesales** en los casos en los que el demandado haya sido be-

neficiado de la justicia gratuita no se le pueden imputar luego en junta como "gasto individualizable", salvo que se acuerde en junta que en estos casos se determine como gasto el de las costas de la comunidad que no se han podido satisfacer cuando el comunero ha actuado con justicia gratuita.

**3.- ¿Qué hacer cuando un comunero causa un daño en la comunidad?** ¿Lo introducimos como gasto individualizable y se le reclama por gastos? No, es una reclamación

directa al comunero por los daños causados, pero no se le puede incluir como gasto individualizable porque haría falta el acuerdo y no hace falta acordar incluirlo como gasto, sino que es un daño y como tal se le tiene que reclamar tras acuerdo en junta de propietarios que autorice al presidente para ejercitarla si no lo abona voluntariamente tras pasarle la factura de los daños causados.

# NOROMA

Grupo

SERVICIOS A COMUNIDADES

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

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

## 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](http://www.portis.es)



## Novedades en los arrendamientos de viviendas



Por Gabriel de Alvear Pardo  
Abogado

**El pasado** 11 de mayo de 2012 el Consejo de Ministros autorizó la tramitación parlamentaria del denominado **Anteproyecto de la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas en España**.

El Anteproyecto persigue imprimir intensidad al mercado de alquiler de fincas urbanas destinadas a viviendas, dinamizarlo. A cuyo propósito contiene importantes novedades y relevantes modificaciones que darán nueva forma, en algunos extremos, a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1991 y a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El título del Anteproyecto da a conocer su contenido: flexibilización e impulso del arrendamiento de viviendas. ¿Lo consigue? Es prematuro

todo aserto al respecto. Por varias razones. Una, el proceso parlamentario del Anteproyecto probablemente suponga la inclusión de cambios y matizaciones a su contenido. Por otra parte, la cantidad de medidas de orden financiero que en breve espacio de tiempo se están aprobando impiden fiables vaticinios. Durante los últimos años se han producido algunas modificaciones a la regulación de arrendamientos de fincas urbanas sin el éxito pleno buscado.

### Cambios y reformas

Como se indicó, el Anteproyecto se dirige al alquiler de la vivienda en cuanto a edificación habitual cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del

arrendatario. Sinópticamente las novedades y reformas son las siguientes:

**1º. En la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).**- Esta norma especial sustantiva se verá notablemente alterada en los aspectos que a continuación se describen:

- **Flexibilización: reforzamiento de la autonomía de la voluntad de las partes.** Habrá un reforzamiento de la voluntad de las partes mediante la posibilidad de que pacten libremente la actualización anual de la renta del contrato sin que necesariamente lo sea según el IPC; además, las partes podrán acordar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente en caso de venta de vivienda alquilada.

- **Reducción de la duración del contrato.** Permanece la plena libertad de las partes para pactar la duración del contrato, si bien la duración legal mínima que impone actualmente al arrendador (art. 9 LAU) se reduce de cinco a tres años, y la prórroga tácita

automática (art. 10 LAU) pasa de tres años a uno.

- **Denegación de prórroga, recuperación de la vivienda (art. 9 LAU).** El arrendador podrá recuperar la vivienda alquilada destinada a vivienda habitual del arrendatario en el caso de necesitarla para él, sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o su cónyuge tras el divorcio sin necesidad de que se haya pactado expresamente en el contrato, bastando con un preaviso de dos meses.

- **Desistimiento del contrato.** Independientemente de la duración del contrato el arrendatario podrá desistir en cualquier momento, siempre que lo comunique con un mes de antelación.

- **Reforzamiento de la seguridad jurídica.** El Anteproyecto introduce un aumento de la seguridad jurídica a través de la inscripción de los contratos de alquiler en el Registro de la Propiedad. Así, si el contrato locativo estuviere inscrito en el Registro el comprador de la vivienda arrendada quedará obligado a mantener al arrendatario. De no estar inscrito el comprador no tendrá dicha obligación.

**2º. En la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).**- Hoy día ante un impago de rentas el arrendador precisa acudir al cauce jurisdiccional para obtener una sentencia declarativa para que

la falta de pago pueda dar lugar a la resolución del contrato y el desahucio del arrendatario. La reforma del desahucio persigue que haya una mínima intervención de los Juzgados y Tribunales. En esta línea y únicamente para los contratos de arrendamiento inscritos en el Registro de la Propiedad se prevé un procedimiento más sencillo, de manera que ante la falta de pago de las rentas el arrendador podrá conseguir la resolución del contrato mediante un previo requerimiento notarial o judicial, sin necesidad de obtener una sentencia declarativa.

También se crea un procedimiento judicial acelerado para que el arrendatario pague la deuda pendiente en el plazo de 10 días; además se simplifica la composición de la Comisión Judicial (un solo funcionario) y se duplicará la capacidad operativa de los juzgados.

### Aspectos positivos

Aunque los arrendamientos de viviendas por su índole y singulares efectos resultan ser objeto de fácil y fundada crítica y de difícil solución, la reforma es útil y positiva. Para un momento posterior, y conforme quede aprobada finalmente la Ley, vendrá la conveniente crítica cons-

tructiva. Ahora cabe señalar estos buenos aspectos y circunstancias:

**1º.** Continúa en primera línea la preocupación por el alquiler de vivienda. Es plausible que el asunto no caiga en el olvido.

**2º.** Parece acertado el abordamiento de la reforma en atención a las actuales circunstancias. No son estas las mismas que contempló el Texto Refundido de la LAU 1964 o incluso la propia LAU 1994. Hoy existe una curiosa situación. Hay un enorme parque

### El Anteproyecto introduce un aumento de la seguridad jurídica a través de la inscripción de los contratos de alquiler en el Registro de la Propiedad

de viviendas vacías, sin arrendar, y a la vez son más las personas que quieren vivir de alquiler, bien por causa de la crisis, bien por el cambio de pautas de la vida o por otros motivos.

**3º.** La reforma reduce la intervención legal sobre todo en puntos sustantivos de la LAU. Podríamos hallarnos ante un reconocimiento de la madurez de la sociedad. Es una buena iniciativa.

**4º.** Las medidas del Anteproyecto, que también son fiscales, parecen tender a un reconocimiento y apoyo de la profesionalización del arrendamiento, loable y lúcido proceder.

# LASSER

Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico

**antenas LASSER**

ANTENA TV  
VIDEO-PORTERO  
TELEDISTRIBUCIÓN  
SONORIZACIÓN  
DOMÓTICA

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

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

**seguridad LASSER**

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

**CENTRAL**  
Miguel Fleita 9.  
28037 MADRID

**clima LASSER**

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

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

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

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

## CONTROL DE PLAGAS

## DESINSECTACION

# PROFINAL

ECOLOGICO  
SEGURO  
EFICAZ

**DES RATIZACION**

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

**¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD**

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



## Nueva doctrina jurisprudencial sobre la instalación del ascensor con ocupación de los espacios privativos



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

### Sentencias favorables

Sobre este particular la actual jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo intenta mantener un juicioso equilibrio, pero se muestra favorable a permitir la ocupación del espacio privativo indemnizando al propietario, bastando con la adaptación del acuerdo antes señalado.

En efecto, como razonan las SSTs de 10 de octubre de 2011 o de 15 de diciembre de 2010, la cuestión relativa a la ocupación de elementos privativos para realizar obras de accesibilidad exige, en primer lugar, ponderar los bienes jurídicos protegidos: el del propietario a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la comunidad a instalar, por ejemplo, un ascensor. Ello exige tener en cuenta el alcance de la afección sobre el elemento privativo que pueda impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento independiente y su valor económico, más allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, según el art. 530 del Código Civil, y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que conlleve una desaparición de la posibilidad de aprovechamiento que resulta a su favor en el art. 3 a) LPH.

La adaptación del inmueble a criterios de accesibilidad exige, en ocasiones, ocupar parcialmente espacios privativos o limitar otros derechos de uso y servidumbres particulares de luces y vistas ya existentes. Ello ocurre especialmente con ciertas instalaciones de gran envergadura, como la del ascensor.

La supresión de barreras arquitectónicas exige la realización de "ajustes razonables" en el inmueble, tal y como resulta del art. 7.b) de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. En estos casos, para el buen fin de la medida es necesario adecuar no sólo el medio físico común sino también el hábitat privativo, siempre y cuando la carga impuesta al propietario no resulte desproporcionada. El problema radicará en determinar si la facultad de adaptar el inmueble a cri-

terios de accesibilidad constituye un derecho de la comunidad de carácter ilimitado, lo que no resulta posible. De admitirlo así, sin otros requisitos que la obtención del quórum necesario exigido en el art. 17.1 LPH -tres quintas partes del total de los votos y de las cuotas, o la mayoría absoluta si tiene por objeto la supresión de ba-

### La jurisprudencia del TS se muestra favorable a permitir la ocupación del espacio privativo indemnizando al propietario

rreras-, podría obligarse a cualquier copropietario a ceder la propiedad de su local, o el derecho exclusivo a usar un elemento común, como un patio interior, para permitir la instalación del ascensor, lo que constituiría una verdadera acción expropiatoria que ciertamente obedece a un interés general limitado previo pago del justiprecio.

**ND** Especialistas en Garajes de Comunidades de Vecinos  
INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO

Ventilación Forzada en Garajes	Revisión Cuadro Eléctrico y de Maniobras para Ventilación Forzada en Garajes
Detección de Monóxido de Carbono (CO)	Luces de Emergencia
Detección de Incendios	Extintores

**91 464 36 94**

C/ Sepúlveda, 111 - 28011 - Madrid    www.neutrocolor.com    divisionseguridad@neutrocolor.com

Hasta recientes fechas ha existido una abundante jurisprudencia en sentido contrario a la ocupación por parte de las Audiencias Provinciales (por citar algunas sentencias, la SAP Barcelona, Secc. 11ª, de 21 de septiembre de 2011; SAP Madrid, Secc. 8ª, de 11 de abril de 2011; o la SAP Cantabria, Secc. 4ª, de 23 de mayo de 2006).

### Derecho de servidumbre

La reciente doctrina del Tribunal Supremo ha ido un paso más allá al pronunciarse concretamente respecto a la compatibilidad del derecho de servidumbre con la ocupación de una parte de un bien privativo a fin de instalar un ascensor.

Así, la STS de 18 de diciembre de 2008, califica como servidumbre esta ocupación y declara que será suficiente la mayoría exigida para la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía prevista en el art. 17.1 LPH.

Conforme a esta regla se permite a la comunidad imponer servidumbres para la creación de servicios de interés general con, en su caso, el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios [art. 9.1.c) LPH]. La constitución de esta servidumbre es pues factible aun cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas. Si bien, como advierte la STS de 22 de diciembre de 2010, "la ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo".

Por todo lo expuesto queda para lo sucesivo fijada como doctrina jurisprudencial la siguiente: que la instalación de un ascensor en una comunidad de propietarios, que carece de este servicio, se considera como de interés general, lo que permite la

constitución de una servidumbre con la condición del oportuno resarcimiento de daños y perjuicios cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo.

Resulta además preceptivo que concorra la mayoría exigida legalmente para la adopción de tal acuerdo -las tres quintas partes o la mayoría absoluta dependiendo de que la obra sea de accesibilidad o no-, sin que resulte exigible el consentimiento del copropietario directamente afectado, si bien con la condición de que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo.

En esta misma dirección puede citarse una abundante jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, entre las que caben destacar la SAP Madrid, Secc. 13ª, de 24 de marzo de 2011; SAP Madrid, Sección 19ª, de 28 junio de 2010; SAP Asturias, Secc. 7ª, de 22 de noviembre de 2010; entre otras muchas.

*Más de 40 años aportando Soluciones....*

Diseño - Instalación - Renovación - Mantenimiento

**TELECOLVER**  
GRUPO INTEGRADOR

**INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES**

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

Trabajamos en toda la Comunidad de Madrid

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

**91 695 19 96**  
www.telecolver.es  
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/ MPCI 464



## Comisión de Siniestros: incidencias y medidas de prevención



Por José Silva

Director técnico de correduría de seguros

La Comisión de Siniestros del Colegio fue creada en el año 1997 y ha resuelto ya 401 casos presentados a la misma por los propios colegiados, con unas expectativas de asesoramiento y defensa de su caso, o por terceros que se sienten perjudicados con su actuación profesional.

El objetivo de la Comisión es velar por la responsabilidad civil profesional del administrador de fincas colegiado, los despachos, cualquiera que sea su forma jurídica, siempre que esté formado por administradores y por la de los dependientes ligados a él por relación laboral, en base al desempeño de las funciones propias de sus cometidos y actúen siguiendo sus instrucciones.

La Comisión está integrada por administradores colegiados, letrado y correduría de seguros. Cumple varios aspectos relevantes en el colectivo, uno didáctico al ser receptora de la documentación y acompañar al colegiado en la preparación necesaria para resolver su caso, otro económico al trasladar a la aseguradora su opinión sobre los asuntos que ampara la póliza de seguro con objeto de reparar el da-

ño patrimonial y proteger el patrimonio del administrador y, finalmente, el estadístico que nos permite conocer a qué riesgos se enfrenta el colectivo profesional y proponer soluciones.

Con la experiencia de haber formado parte de esta Comisión desde su inicio, puedo afirmar, junto a las personas que me acompañan en la misma, que hemos asistido a la evolución de la profesión de administrador de fincas desde la primitiva actividad de administración contable, hasta la actualmente compleja de Gestión Integral de las Fincas Urbanas, de forma natural, directamente proporcional al desarrollo legislativo y social de la vida en comunidad.

### Tipos de incidencias

De las variadas situaciones de riesgo a las que está sometido el administrador o la sociedad de Administración de Fincas, en este ejercicio recién finalizado, destacan sobremanera las incidencias por:

**1.- Incumplimiento del preaviso** para la cancelación de contratos de servicios, seguros y suministros.

**2.- Sobrepasar los plazos** en la presentación de documentos para la obtención de subvenciones, licencias, financiación, contratación o pagos.

**3.-** A gran distancia, pero aún así demasiado numerosos, los colegiados presentaron casos de **contratos laborales**, tasas, retenciones en el IRPF y asesoramiento.

En general observamos un elevado interés por parte del colegiado en que el Colegio y la aseguradora resuelvan las peculiaridades de su asunto, como si el caso tratase de un seguro

### La Comisión recomienda no asumir gestiones que no estén contempladas en el contrato de servicios o mandato

de daños, de los que acostumbran a resolver en las pólizas multirriesgo de los edificios, sin tener en cuenta que un seguro de responsabilidad civil profesional requiere que concurren todas y cada una de las circunstancias siguientes:

Que el perjudicado reclame por escrito; que cuantifique el daño y aporte las pruebas; que el profesional asegurado incurra en un error u omisión en el desempeño de su actividad como administrador de fincas; y que el nexo causal entre su actuación y el perjuicio sea indudable.

En numerosas ocasiones en las que el profesional trasladó a la Comisión una queja o incidencia, hemos tenido que aconsejarle que no asuma responsabilidad alguna; que es más adecuado informar de que, como colegiado en ejercicio del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, dispone de unas garantías profesionales que se activan si de su actuación derivasen perjuicios o daños a terceros, consideración que, entre otros, tienen las propias comunidades o las personas físicas o jurídicas que habitan en las mismas en calidad de propietarios, inquilinos o usuarios.

### Medidas de prevención

Con objeto de evitar reclamaciones, o aminorar las consecuencias de las mismas, aconsejamos implantar o revisar los procesos de atención y adoptar algunas medidas de prevención tales como:

**1.- Informar por escrito al presidente** de las decisiones adoptadas

o que conviene adoptar. El correo electrónico es una herramienta muy eficaz. Incluir en acta los consejos y advertencias realizados a la Junta o Asamblea.

**2.- No asumir gestiones, de forma gratuita, que no estén contempladas en el contrato de servicios o mandato.** Por ejemplo las gestiones de preparación y obtención de subvenciones para particulares. Para ello delegamos en los profesionales o empresas de servicios los asuntos complejos o especiales como, licencias, trámites, subvenciones, contratos de servicios, seguros, etc.

**3.- Respetar escrupulosamente los plazos de preaviso y obtener la firma del presidente en los mismos.** Guardar la documentación en formatos duraderos, a buen recaudo y bien asegurada. Existen pólizas de seguro para la custodia e infidelidad.

**4.- Formar a los empleados continuamente.** Por ejemplo, facilitar las

circulares remitidas por el Colegio o establecer controles automatizados de plazos, vencimientos y obligaciones. Los programas informáticos pueden hacer esta labor con agilidad.

**5.- Colaborar** de forma estable con empresas y profesionales cualificados y con experiencia en cada actividad.

### Es importante respetar escrupulosamente los plazos de preaviso y obtener la firma del presidente en los mismos

La existencia de alguna o varias de estas medidas, en los casos analizados, habría ahorrado un tiempo precioso en el día a día. Su implantación reportará ventajas competitivas y redundará en un mayor aprecio social de la función de Administración de Fincas, aspecto decisivo para manejarse en un entorno de bajada de honorarios profesionales y de irrupción de nuevos competidores.



**CEPROSAN**  
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

RENOVACIÓN SEGURA, SOLUCIÓN GARANTIZADA






Grupo profesional con amplia trayectoria en el sector de la Rehabilitación de Edificios.

Ofrecemos compromiso y calidad, con los recursos óptimos y soluciones a medida de nuestros clientes.

- Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)
- Rehabilitación y restauración de edificios
- Arquitectura y Proyectos
- Solución integrada de servicios

www.ceprosan.es ☎ 912 566 989 ✉ info@ceprosan.es

Entendemos sus necesidades y creamos soluciones



Grupo ureka®

Empresas

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

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

Para más información pongase en contacto con nosotros.

Tif. 902 108 068  
fax. 902 110 645  
www.grupoureka.com



### PhotoEspaña 2012

Madrid acogerá, del 6 de junio al 22 de julio, la XV Edición del Festival Internacional de fotografía y artes visuales. Ofrecerá un programa de 74 exposiciones en 68 sedes entre museos, galerías, centros de arte,

Con esta exposición, Madrid se convierte en la capital mundial de la fotografía durante estos días. Algunas muestras colectivas se darán cita en la Sala Alcalá 31 bajo el título *Ansiedad de la imagen*, una colectividad comisariada por el chino Huang Du con trabajos de 14 artistas de diferentes procedencias, desde Corea hasta Argentina, que analizan la ansiedad que provoca la sobreabundancia de imágenes; Oriente será el protagonista en el Teatro Fernán Gómez, donde podrá verse *Asia Serendipity*, que incluye la obra de 15 artistas asiáticos.

#### Presencia de Warhol

También se presenta la muestra *De la Factory al mundo. Fotografía y la comunidad de Warhol*, que reúne a un centenar de fotografías

de artistas como Richard Avedon, Beaton, Billy Name, Stephen Shore o el propio Warhol.

También la obra de Richard Avedon estará presente en el Círculo de Bellas Artes, junto a la de Richard Billingham, Paz Errázuriz y Lilla Szász, que retratan en *Aquí estamos contextos peculiares* en los que obtienen momentos únicos de confianza, y ternura. *Caballeros de Bacongo* es el título de la segunda muestra que presenta este año el mismo centro cultural. Se trata de una serie de Daniele Tamagni, que hizo popular su estilo callejero de los sapeurs del Congo.

Durante el festival también se mostrarán los trabajos fotográficos del cubano *Carlos Garaicoa* en el Museo Colecciones ICO, los de *Rosa Muñoz* en la Sala Canal de Isabel II y una instalación de *Marinella Senatore* en Matadero Madrid.



The Sartorialist © Scott Schuman



Valla Resistir © Carlos Garaicoa

salas de exposiciones en el que participarán 280 artistas de 44 nacionalidades.

El eje temático de la Sección Oficial *Desde aquí. Contexto e internacionalización* será abordado por Gerardo Mosquera, Comisario General de Festival, a lo largo de 10 muestras colectivas y cinco individuales.

## PROMANCOUR

"MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS"

Un grupo de arquitectos técnicos titulados y empresas especializadas, con amplia experiencia en el mundo de la construcción, nos hemos unido para ofrecer un servicio integral a las COMUNIDADES DE VECINOS.

Ofrecemos los siguientes servicios:

- Albañilería
- Cerrajería
- Construcción y Rehabilitación de Edificios
- Cubiertas
- Electricidad
- Equipamiento Deportivo
- Estudios Eficiencia Energética
- Fachadas
- Fontanería
- Garajes y Aparcamientos
- Hormigón Impreso
- Informes Técnicos y Periciales
- ITE-ID (Inspección Técnica de Edificios e Instalaciones Deportivas)
- Jardinería
- Plan Mantenimiento Integral
- Pistas Deportivas

Polígono Industrial P-29  
c/ Calibre, 3 B, 28400 - COLLADO VILLALBA (Madrid)  
Tel: 91 853 44 20 Fax: 91 853 38 96  
www.promancour.com info@promancour.com

# verisure Comunidades

## Tranquilo se vive mucho mejor

Ayude a las Comunidades que usted administra a protegerse con un Kit de Videovigilancia Verisure



#### Incremente su seguridad

Controle los accesos al portal, garaje, trasteros, zonas comunes, etc.



#### Ahorre en mantenimiento

Nuestro sistema de seguridad es un potente elemento de disuasión que evita el vandalismo dentro de su comunidad.



#### Evite robos en el garaje

Gracias a la visión nocturna protegemos también el interior, evitando de esta manera, robos y destrozos en los vehículos.



#### Protección a los vecinos

Nuestro sistema incorpora un pulsador SOS que permite a los vecinos recibir ayuda a través de nuestra Central de Alarmas.



### Kit Protección Portal

- Cámara Verisure Megapixel Advance
- Pulsador SOS Emergencias
- Carteles Disuasorios con aviso de grabación de imágenes
- Router 3G
- Instalación Homologada



### Cámara Verisure Megapixel Advance



solicite información y presupuesto sin compromiso:

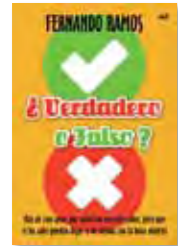
# 902 386 386





### ¿Verdadero o falso?

**Fernando Ramos**  
Editorial Martínez Roca



En "¿Verdadero o falso?" se recogen frases célebres, leyendas urbanas, inventos, que en muchas ocasiones, damos por válidas pero que no son reales.

¿Las palabras whisky y vodka significan en su origen <<alcohol para entrar en calor>>?, ¿las bebidas gaseosas te ayudan a conservar la juventud?, ¿la palabra sushi significa <<pez crudo>>?

Su autor, **Fernando Ramos**, nos ofrece datos curiosos, hechos relevantes, anécdotas, manías, curiosidades, conceptos irreflexivos para ligar en un bar o captar la atención en una reunión.

El libro se estructura en diez sesiones, más de doscientas preguntas para que descubramos todas aquellas cosas que creemos saber pero que estábamos equivocados.

Ramos colabora, desde hace cinco temporadas, en el programa *En días como hoy* de Radio Nacional de España, junto a Juan Ramón Lucas.

"Verdadero o Falso" es una de las secciones más comentadas del programa, quizá porque es una en las que menos participa el propio autor.

### La abuela Lola

**Cecilia Samartin**  
Editorial Martínez Roca



Llega a España el nuevo fenómeno literario en Noruega con más de 500.000 ejemplares vendidos, "La abuela Lola".

Se trata de un tierno relato sobre el amor y la amistad entre un niño de diez años llamado Sebastián y su excéntrica abuela Lola, envuelto en deliciosas recetas como condimento final.

Sebastián es un niño de diez años, nieto de inmigrantes portorriqueños en California, que padece una malformación cardíaca que le impide realizar grandes esfuerzos y que proviene de una familia desestructurada que no tienen tiempo para él. Eso sí, su relación con su abuela Lola es excelente. Sin embargo, el mundo infantil de Sebastián se tambalea cuando su querida abuela sufre un infarto que la deja inconsciente.

Su autora, **Cecilia Samartin**, nació en La Habana y tuvo que huir debido a la Revolución cuando era una niña. Desde entonces vive en California y en muchos de sus libros trata la dura realidad que le tocó vivir en su más tierna infancia. Estudió Psicología, Terapia Familiar y matrimonial. Actualmente, colabora con los más desfavorecidos.

### El bufete

**Barja Martínez-Echevarría**  
Editorial Martínez Roca



El periodista **Borja Martínez-Echevarría** es el autor del libro "El bufete", novela que reúne todos los ingredientes propios de los grandes maestros del género: intriga, corrupción, dinero, poder y ambición.

La novela muestra la vida de Alberto Spínola, un joven, ambicioso y brillante abogado que es contratado por un prestigioso bufet internacional que opera en España. En su vida, se cruza una periodista llamada Berta cuando la multinacional GlobalHerz quiere adquirir Petrospaña mediante una OPA hostil. Esta compra conlleva todo tipo de problemas, desde un accidente en el Mar del Norte hasta sobornos, asesinato de niños, etc.

En la actualidad, el autor de esta novela, Borja Martínez-Echevarría, dirige y presenta el programa *Abogados en Gestiona Radio* y es socio de Pérez +Partners, donde asesora estratégicamente a firmas de abogados. Su conocimiento y capacidad de análisis sobre el funcionamiento del opaco mundo de los bufetes le han convertido en una referencia dentro de la información jurídica.

# 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](http://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





# OTIS

MÁS DE 150 AÑOS  
OFRECIENDO  
EXCELENCIA EN  
SERVICIO Y  
MANTENIMIENTO.

- Ascensores de distintas marcas.
- Edificios con aparentes huecos imposibles.
- Modernizaciones para ahorrar energía.
- Para nosotros, no hay barreras, financiación a su medida.

TELÉFONO A SU SERVICIO  
24 HORAS

901 24 00 24

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



# OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA  
DE ASCENSORES DEL MUNDO