

Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 137 • Octubre 2012



Entrevista

**Iván Gea y
Berta Notario**

Administradores
de fincas en Lorca

Hoy...

La mejora de
las instalaciones
en comunidades de
propietarios, a debate

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



Hacia una normativa que responda a la necesidad social de las comunidades en caso de catástrofes

Según un informe de la ONU de finales de 2011 sobre la "Estrategia para la Reducción de los Desastres Naturales", desde 1980, en España, se han producido 64 desastres naturales ocasionados por sequías, terremotos e inundaciones. Señala el informe que más de 50.000 personas estarían expuestas a padecer las consecuencias de terremotos y 30.000 podrían sufrir inundaciones.

La Directora de Protección Civil del Ministerio del Interior de aquel momento, señalaba la "necesidad de conseguir ciudades resilientes a través de una adecuada capacidad de prevención, respuesta y recuperación ante las emergencias". La palabra resiliente se puede interpretar como la capacidad humana de asumir con flexibilidad situaciones límite y sobreponerse a ellas.

El terremoto de 2011 y las recientes inundaciones de hace escasamente un mes, han puesto a Lorca (Murcia) en el foco de la noticia. Y en los esfuerzos por recuperar la normalidad, la figura del administrador de fincas se ha convertido en uno de los pilares más importantes dentro del proceso de reconstrucción patrimonial. Indudablemente, su disposición, su capacitación profesional, incluso de improvisación y reacción, el compromiso con sus administrados, organización, cooperación, disciplina, profesionalidad y buen hacer, son valores que le han permitido desarrollar su trabajo en condiciones adversas. Pero esto no ha sido suficiente. Es necesario que las autoridades municipales, autonómicas y estatales, cuenten directamente con la experiencia y orientación de los administradores de fincas, para poder establecer múltiples escenarios de actuación para hacer frente a este tipo de situaciones límite. No olvidemos que el administrador de fincas es un profesional que tiene contacto directo con la población, conoce de primera mano las necesidades de sus comunidades, así como, al menos en teoría, el estado de los inmuebles que administra, y los pormenores de cada situación particular.

Amén de lo anterior, la triste experiencia lorquina crea la imperiosa necesidad que, desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, apoyado, entre otros, por este Colegio de Madrid, se estudie, elabore, e impulse un proyecto de Ley que tenga la finalidad de crear una norma reguladora para la solución a una necesidad social en caso de catástrofes que afecten a las comunidades de propietarios. Norma que debe incluir, entre otras muchas cuestiones, la obligatoriedad de implementar en los lugares que así lo requieran un manual que contengan el "Plan de emergencia y contingencia para atención de desastres".

Y es que en España no existe un cuerpo legal, que regule de una manera clara y efectiva la situación fáctica creada por una catástrofe natural, como puede ser un terremoto, incendio, inundaciones, etc. Se concreta en una normativa reguladora de cada siniestro producido, la mayoría de las veces, sin consignación presupuestaria alguna, para sufragar el gasto ocasionado en la subsanación de los daños.

Sería interesante que los profesionales de la Administración de Fincas tomáramos las iniciativas oportunas para que el legislador introdujera en el proyecto de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal la regulación oportuna para proveer la solución inmediata y con carácter general para situaciones como las que se vienen produciendo en la localidad lorquina.

La Junta de Gobierno de este Colegio madrileño apuesta claramente por ofrecer a la sociedad a la que sirven sus colegiados, compromiso y profesionalidad.



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

6-9 Nuestro Colegio

- Acto de clausura de la 5ª Edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas"
- XXXI Junta General Ordinaria de Colegiados
- Acto de bienvenida a los nuevos colegiados
- El Colegio y Barclays firman un convenio
- Desayuno-tertulia sobre la reforma de la Ley de Alquiler
- Acuerdo de colaboración entre el Colegio y el Grupo Francis Lefebvre

11 El Consejo General

- El Consejo General convoca elecciones para renovar su Junta de Gobierno

13 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

15 La Red

- El programa Colmadwin, un servicio más del Colegio

17-18 Noticiero

20-22 Entrevista

- Berta Notario e Iván Gea, administradores de fincas en Lorca

24 Nos interesa...

- El dividendo digital, nuevo desembolso para las comunidades de propietarios

26-28 Hoy...

- La mejora de instalaciones en comunidades de propietarios, a debate

30-31 Secretaría Técnica

- El servicio de calefacción en comunidades

32-38 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Miguel Ángel García Soriano
- Enrique Fernández Ruiz
- Carlos Olivé

40-47 Colaboraciones

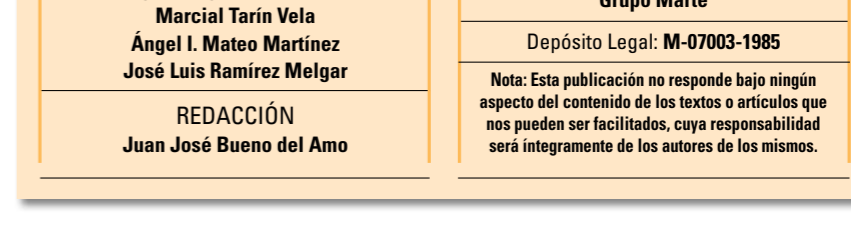
- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Jesús Flores Rodríguez
- Carmen Carcelén y María Quero

49-50 Tiempo Libre

- Exposición, libros...

Foto Portada: Exposición que resalta el concepto de comunidad con retratos de vecinos de La Latina colgados en un edificio de la Plaza de Cascorro. Foto: Archidona

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Octubre 2012 • Nº 137

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.



Acto de clausura de la 5ª Edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas"

El 26 de junio pasado, el Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el acto de clausura de la 5ª edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas" y la entrega de diplomas a los nuevos graduados de la promoción 2009/12.

La ceremonia fue presidida por el secretario General de la Universidad de Alcalá de Henares, Miguel Rodríguez Blanco. Completaron la mesa presidencial Miguel Ángel Muñoz Flores, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y del Colegio de Madrid; Montserrat Guzmán Peces, vicedecana de la Facultad de Derecho; Tomás García Luis, director del Estudio Propio; y Pilar Morgado Freige, coordinadora General de dicho Estudio.

En su intervención, Muñoz Flores apeló a la necesidad de formación multidisciplinar que tiene que tener el administrador de fincas, un profesional "clave" en el entramado socioeconómico y legal que rige el funcionamiento de las comunidades de propietarios. Es por ello que "la formación es la base para conseguir cualquier fin, que en nuestro caso se traduce en la mejora de los servicios que les prestamos a los ciudadanos, consumidores y usuarios de viviendas. Pero no a cualquier precio. Los efectos de las crisis han llevado a la proliferación de cursos formativos que en tres meses dicen que "posibilitan y capacitan" al alumnado para ejercer una profesión". Pero "no nos lleve-

Celebrado en el Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares

mos a engaño", porque "todo buen Curso que se precie como el que se imparte en esta Universidad necesita de un Plan de estudios actualizado y



Foto de familia de los alumnos graduados en la promoción 2009/2012.

acorde a la realidad del sector". Y la prueba más elocuente del esfuerzo, "sois vosotros, los estudiantes que hoy os graduáis y habéis tenido que superar, con no poca dedicación, los tres cursos académicos de que consta este Estudio, más aún cuando el perfil del alumno es el de un adulto trabajador con cargas familiares", señaló Muñoz Flores.

El arbitraje y la mediación

Juan Alberto Díez Ballesteros, profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Alcalá, fue el encargado de impartir la conferencia magistral "El arbitraje y la mediación

como alternativas a la resolución judicial de los conflictos: presente y futuro". En la misma, explicó sucintamente en qué consisten los sistemas alternativos de resolución de conflictos, en concreto el arbitraje y la mediación, sus características y diferencias básicas, la nueva regulación de la mediación en asuntos civiles mercantiles, prevista en el Real Decreto Ley 5/2012, de 5 de marzo, y actualmente en la Ley 5/2012, de 6 de julio.

Asimismo, el profesor abordó algunas cuestiones de interés referidas específicamente al arbitraje y la mediación en el ámbito de la propiedad horizontal como, por ejemplo, la posibilidad de acudir al arbitraje para la fijación de la cuota o como instrumento para resolver situaciones relacionadas con

las obras previstas en el art. 10 de la LPH.

También expuso algunas cuestiones relacionadas con la posibilidad de desarrollar funciones arbitrales o mediadoras por parte de los administradores de fincas y de los correspondientes colegios profesionales.

Para concluir su lección magistral, realizó una somera exposición de la aplicabilidad del arbitraje de consumo en el ámbito inmobiliario y de la propiedad horizontal.

El padrino de la promoción, elegido por los nuevos graduados, fue Tomás García Luis, quien les impuso las becas que les reconocen como graduados de la Universidad alcalaína. En representación de los alumnos que se graduaban intervino la alumna Beatriz Jimeno Toldos.

La asistencia a este acto de clausura fue la más numerosa de todas las ediciones celebradas hasta el momento. Una promoción en la que se han graduado 65 alumnos.

XXXI Junta General Ordinaria de Colegiados

El pasado 26 de junio el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró la XXXI Junta General Ordinaria de Colegiados en el Salón Francos Rodríguez de la Asociación de la Prensa de Madrid.

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

Seguidamente, el presidente cedió la palabra a Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio, quien sometió a aprobación de la sala el Acta de la XXXI Junta General, celebrada el 24 de mayo de 2011, siendo su contenido aprobado por mayoría.

A continuación, el secretario resumió el informe de actividades realizadas por las distintas Comisiones de Trabajo y Gabinete de Comunicación del Colegio.

Memoria de Tesorería

Siguiendo el Orden del Día, el tesorero del Colegio, Luis de la Peña, informó y sometió a su aprobación las cuentas anuales referidas a los hechos económicos acaecidos durante el ejercicio de 2011.

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

Luis de la Peña Martínez presentó seguidamente el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el año 2012 que figuran dentro de la Memoria Corporativa y que, como es preceptivo, siguen en la línea de mejorar el servicio a los colegiados. Informó que en el desglose del presupuesto para el año 2012, comparado con los gastos reales del ejercicio 2011, se mantiene la tendencia del control del gasto, si bien recalca la subida de las partidas correspondientes a las pólizas de responsabilidad civil y de fianza profesional.

Continuando con la contención de gastos del ejercicio anterior, prosigue la congelación de las asignaciones de los miembros de la Junta de Gobierno así como de las dietas por asistencia a

Junta y Comisiones de Trabajo. Del mismo modo, y dadas las circunstancias económicas actuales, la cuota mensual se mantiene en 38 euros mensuales, y propone incrementar la cuota de colegiación establecida en la actualidad en 539 euros a 546 euros a partir del 1 de julio de 2012, fijarla en 546,00 euros, en base al siguiente desglose: importe cuota alta colegio de Madrid (292 euros) e importe cuota Consejo General por tramitación del título profesional (254 euros). Sometido a la aprobación de la sala el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio de 2012, éste fue aprobado por mayoría.

Informe de presidencia

Antes de exponer Miguel Ángel Muñoz el informe que contiene las actividades y reuniones realizadas en el ejercicio en curso, se sometió a votación la composición de la nueva Comisión de Recursos. Para ello el presidente cedió la palabra al secretario, Ángel Ignacio Mateo, quien informó de la regulación Estatutaria.

La cuota mensual se mantiene en 38 euros mensuales

Sometida a votación la elección de los miembros de la Comisión de Recursos, la misma queda formada por los siguientes colegiados: Eduardo de la Sierra-Llamazares, Javier Rodrigo, Félix Serrano, Isabel Desiré y Alfonso Sánchez.

Como quinto punto del Orden del Día, el secretario informó sobre las elecciones de renovación parcial de la Junta del 15 de marzo y sobre la situación de los recursos interpuestos por diversos colegiados.

El presidente comenzó su informe trasladando a la Junta General que ha desempeñado el cargo con toda dignidad y prudencia. Puso asimismo de manifiesto, tal como lo hiciera en el último Congreso Nacional celebrado en Valencia, que se despidió de la presidencia del Consejo General, ya que está abierto el proceso electoral de la renovación de la Junta de Gobierno y



De izda. a dcha.: Marcial Tarjín, Ángel Ignacio Mateo, Miguel Ángel Muñoz, Luis de la Peña y José Luis Ramírez.

de un nuevo presidente del Consejo General, cargo al que estatutariamente no se puede volver a presentar a reelección para un tercer periodo consecutivo.

En cuanto al funcionamiento interno del Colegio, Muñoz Flores explicó que se ha empezado a trabajar arduamente en la constitución de 18 Comisiones de Trabajo, de las cuales en 17 participan los colegiados.

El proceso de adaptación y modificación de los Estatutos del Colegio constituyó el séptimo punto en el Orden del Día. Sobre el mismo se manifestó el secretario, Ángel Ignacio Mateo, quien recordó que la Junta de Gobierno en su reunión ordinaria, del día 13 de septiembre de 2011, aprobó una serie de modificaciones de los Estatutos para su adaptación a la Ley Ómnibus.

A petición del colegiado Ricardo Pulido, se incluyó en el Orden del Día una iniciativa de propuesta de préstamo a comunidades de propietarios con el importe concedido por subvenciones a rehabilitación, eficiencia energética, etc. El interesado expuso, apoyándose en un vídeo, el contenido de la iniciativa basada en la idea de que el Estado posibilite la financiación. Escuchados sus argumentos, el presidente del Colegio propuso a Pulido su incorporación en la Comisión de Relaciones Institucionales para darle forma a este proyecto de una manera ordenada y coordinada. Sometido a votación fue aprobado por mayoría.

Para finalizar, el mismo colegiado explicó una propuesta de ampliación de contenidos, plataforma web y financiación para el programa desarrollado por el Colegio Colmadwin. Los colegiados asistentes aprobaron por unanimidad que la Comisión de Aplicaciones Informáticas desarrolladas por el Colegio estudie, analice y vea todos los posibles procedimientos para avanzar en el Programa al menor coste posible. Como segunda propuesta se estudió la posibilidad de financiar el programa con un recibo único extraordinario de 14 euros por colegiado, que sometido a votación fue aprobado por mayoría.



Tomás García Luis, a la derecha de la imagen, dirigiéndose a los alumnos. Fotos: UAH.



Acto de bienvenida a los nuevos colegiados

El pasado 21 de junio el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó un acto de presentación y bienvenida para administradores de reciente incorporación, al que asistieron miembros de la Junta de Gobierno para explicar el funcionamiento de la institución y resolver las dudas que pudieran surgir.

El acto, al que acudieron más de 60 administradores, fue patrocinado por **Grupo GTG** y **Grupo Francis Lefebvre**. Este último además obsequió



Los miembros de la Junta de Gobierno explicaron a los nuevos colegiados el funcionamiento del Colegio.

a los presentes con un manual de la Ley de Propiedad Horizontal y Ley de Arrendamientos Urbanos, editado por El Derecho.

En la mesa, presidida por **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio, participaron el secretario, **Ángel Ignacio Mateo**; el vicepresidente segundo, **José Luis Ramírez**; y el tesorero, **Luis de la Peña**, quienes comentaron a los asistentes la composición, funcionamiento y novedades de las distintas Comisiones de Trabajo del Colegio.

Para finalizar, el Colegio ofreció un vino español a todos los asistentes.

De izq. a dcha.: José Luis Ramírez, Ángel Ignacio Mateo, Miguel Ángel Muñoz y Luis de la Peña. Fotos: JB.



El Colegio y Barclays firman un convenio

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y Barclays han firmado un acuerdo de colaboración, en virtud del cual la entidad financiera creará una oferta de productos y servicios especialmente diseñados para los colegiados, tanto a nivel particular, como para sus despachos de administración de fincas con condiciones preferentes. Además, también podrán beneficiarse de este acuerdo las comunidades de propietarios administradas por dichos profesionales.

El convenio fue ratificado el pasado 25 de septiembre por el presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz Flores**, y el Director de Co-

lectivos-At Work, Clientes internacionales y Prescriptores de Barclays en España, **Antonio Matilla Alcudia**, y la responsable de Colectivos-At Work de Barclays en Madrid, **Carmen Cabezedo**.



Miguel Ángel Muñoz, Carmen Cabezedo y Antonio Matilla.

Barclays, a través de su departamento Colectivos-At Work, ofrece un servicio innovador en la banca española a través del cual quiere acercar el banco a los puestos de trabajo de los clientes. De este modo, además de ofrecerles un servicio integral adaptado a sus necesidades concretas, les evita tener que desplazarse a una oficina de Barclays para realizar algunas de sus operaciones bancarias.

Desayuno-tertulia sobre la reforma de la Ley de Alquiler

La reforma de Ley de Arrendamientos Urbanos otorga mayor seguridad jurídica para el arrendador, y contempla cierta evolución en ejecuciones y notificaciones; no obstante, parece que todavía no es suficiente. El pasado 21 de septiembre, expertos del sector analizaron la nueva norma en una tertulia informativa organizada por el Observatorio de la Morosidad en las Comunidades de Propietarios.

“Las medidas deben tomarse en la ejecución, solo así tendremos una tutela judicial efectiva”. Sin duda, ésta es una de las conclusiones más consensuadas del desayuno-tertulia organizado por el **Observatorio de la Morosidad en las Comunidades de Propietarios** y que reunió a destacadas personalidades del sector en torno a la proyectada reforma de la Ley de Alquiler y su incidencia en la morosidad producida en las comunidades.

Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), abrió la tertulia dibujando un panorama del mercado del alquiler “que se está recomponiendo por el descenso de precios”, en la que el arrendatario tiene como motivación la revisión a la baja de su contrato.

Además, la complicada situación económica que vive el país dificulta la proyección del mercado inmobiliario. Un panorama al que no es ajeno el sector de la propiedad horizontal,

para el que **José Manuel Suárez**, magistrado de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, demandó establecer un “sistema de ejecutoria inmediata a favor de las comunidades de propietarios” en la actual reforma de la Ley de Alquiler.

Suárez destacó asimismo que esta reforma ya no considera al “deudor como benefactor del sistema”, pero necesita del respaldo de unos órganos jurisdiccionales dotados de recursos suficientes para ejecutar las resoluciones relacionadas con los impagos, una situación que “hoy día no se cumple”.

Los expertos demandaron el respaldo de unos órganos jurisdiccionales con recursos

El magistrado abogó, en primer lugar, por una coordinación y colaboración entre órganos del Estado, instituciones profesionales privadas y colegios profesionales, que, regulada de forma correcta, permita respetar las garantías del arrendatario respaldando los derechos constitucionales de los inquilinos; y en segundo, por una fluidez en la línea crediticia para el buen funcionamiento del mercado inmobiliario.

De la misma opinión es el administrador de fincas y abogado **Manuel Gambín**, para quien la reforma de la Ley plantea “cierta evolución tanto en ejecuciones y notificaciones”, pero ésta



Los expertos asistentes al Desayuno-tertulia analizaron la reforma de la Ley de Alquiler desde la vertiente práctica. Foto: JB.

ha de ir acompañada de una agilización real en el procedimiento.

Mercado poco profesionalizado

Por su parte, **José Juan Muñoz**, abogado y socio-director de Acción Legal, no considera que la batería de medidas que tiene proyectada el Gobierno para el mercado del alquiler vaya a ser trascendente por tratarse de un mercado “poco profesionalizado que está en manos de las familias”. En este sentido afirmó que aunque la reforma va a proporcionar mayor seguridad jurídica para las partes, sigue existiendo el gran problema del incumplimiento de contrato y sus consecuencias para el propietario: cuándo y cómo va a recuperar su vivienda.

José Juan Muñoz describió como “garantista” nuestro sistema en cuanto al régimen de vivienda. Por ello, se mostró partidario de un mercado del alquiler de perfil liberal, en el que arrendatario y arrendador puedan fijar las garantías adecuadas para su beneficio en el contrato.

Para finalizar este Desayuno-tertulia celebrado en la sede del Grupo Francis Lefebvre, los expertos hablaron sobre la posible creación de un registro central de morosos de alquiler con sentencia firme, que no choque frontalmente con la Ley de Protección de Datos.

Acuerdo de colaboración entre el Colegio y el Grupo Francis Lefebvre

El pasado 21 de septiembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y el Grupo Francis Lefebvre firmaron un acuerdo de colaboración a través del cual este último pondrá a disposición de los colegiados contenidos jurídico-normativos (Propiedad Horizontal, Fiscal, Social, Contable y Mercantil) necesarios para el ejercicio de la profesión.

El presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, y el director de Relaciones Institucionales y Comunicación de Grupo Francis Lefebvre, **Antonio Hurtado de Mendoza**, firmaron este convenio que, entre otras ventajas, permitirá a los administradores de fincas disfrutar de información y documentación jurídica actualizada, además de innovadoras herramientas que facilitan la gestión de estos contenidos.



Miguel Ángel Muñoz y Antonio Hurtado de Mendoza. Foto: JB.

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.mtuadepropietarios.es

administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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



El Consejo General

El Consejo General convoca elecciones para renovar su Junta de Gobierno

En la Junta de Gobierno del Consejo General celebrada en Valencia, el día 2 de junio de 2012, se aprobaron las Normas y el Calendario Electoral para la elección del cargo de presidente y del resto de los miembros de la Junta de Gobierno del Consejo General.

La elección al cargo de presidente se realizará, entre las candidaturas presentadas, el día 26 del próximo mes de octubre, tomando posesión el nuevo presidente el día 16 del noviembre. Participarán en dicha votación los presidentes de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas.

Calendario Electoral

A tenor del Reglamento y Calendario Electoral, el pasado 20 de julio quedaron establecidas las candidaturas presentadas para la elección de presidente del Consejo General y de los miembros de la Junta de Gobierno, así como la composición de la Mesa Electoral, designada mediante sorteo celebrado ante Notario.

Así pues, **Reyes Caballero Caro** (Extremadura) y **Salvador Díez Lloris** (Valladolid) son los candidatos a la presidencia del Consejo General

de Colegio de Administradores de Fincas de España.

Elecciones a otros cargos

Los cargos de las vicepresidencias 1º, 2º y 3, así como los de secretario, tesorero, contador-censor y las cinco

Muñoz Flores no concurrirá a las mismas por norma estatutaria, al establecer ésta un máximo de dos periodos consecutivos para poder ejercer este cargo.

Durante su gestión, Muñoz Flores ha tenido tres pilares esenciales programáticos: que la profesión de

La elección al cargo de presidente se realizará el próximo 26 de octubre

vocalías, se elegirán en las elecciones que se celebrarán el día 16 de noviembre de 2012, en la sede del Consejo General.

Los miembros de la actual Junta de Gobierno del Consejo General agradecen a los colegiados/as, a los Colegios Territoriales y al personal del Consejo General, la colaboración prestada en todos estos años, que ha hecho posible que la profesión de Administrador de Fincas sea una actividad de presente y de futuro.

Ocho años como presidente

Convocadas elecciones para el nombramiento de presidente del Consejo General, Miguel Ángel

Administrador de Fincas siga siendo colegiada, la obtención de una titulación académica homologada de Grado Medio a nivel estatal, y el desarrollo de los Cursos de Formación continuada y permanente para los administradores de fincas.

En representación del Consejo General, Miguel Ángel Muñoz ha firmado importantes Convenios de Colaboración, entre ellos el de la Universidad de Alcalá de Henares, que habilita para el ingreso directo en cualquier Colegio de Administradores de Fincas de España de los graduados en el Grado de Administración de Fincas; el de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, formando parte del Comité de Honor del Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI); y con el Instituto para el Ahorro y la Diversificación de la Energía (IDAE), con el objetivo de fomentar el desarrollo de las energías renovables.

Como presidente del Consejo General y junto a la Junta de Gobierno que ha presidido, dejan sentadas las bases para que los nuevos cargos elegidos continúen esta labor con el máximo empeño y dedicación, porque de ello depende el futuro de la profesión.

Foto de la celebración de las elecciones del año 2004. Foto: Archivo.





Su comunidad recibe ofertas de energía cuyos beneficios disminuyen con el tiempo.

Sustituya su caldera central de gasóleo por otra de gas natural y conseguirá, año tras año, **hasta un 36% de ahorro.**

Gas Natural Fenosa le ofrece Soluciones de Confort, un servicio que responde a todas las necesidades energéticas de su comunidad, permitiendo externalizar su sala de calderas, adecuarla, si es necesario, a la normativa vigente u obtener su máxima eficiencia gracias a una óptima gestión.

Sólo tendrá que **pagar la energía útil que consuma y una cuota fija anual en la que queda incluida la gestión del correcto funcionamiento de sus instalaciones.**

Si desea un estudio de su comunidad, sin coste alguno, contacte con nosotros en el **902 209 101** o a través de **eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com**

soluciones
confort

gasNatural
fenosa

Sentencias

No se considera abuso de derecho la acción de la comunidad ante las obras en elementos comunes realizadas por un propietario, máxime cuando no se demuestra que la evacuación de humos no pueda hacerse por otro lugar o la puerta haga inhábil el local

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

TS, Sala Primera, de lo Civil, 469/2012, de 18 de julio
Recurso 2172/2009. Ponente: José Antonio Seijas Quintana
SP/SENT/681584

“... **Constituye** doctrina de esta Sala en materia de propiedad horizontal que “ el abuso de derecho, se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma” (STS 9 de enero 2012).

De los hechos expuestos en la sentencia, no se aprecia que concurran los requisitos que caracterizan el abuso de derecho. No se ha acreditado que la parte demandante haya actuado con mala fe o en perjuicio del demandado. La interposición de la demanda objeto de este procedimiento persigue un fin claro amparado por la norma, como es que no se lleven a cabo alteraciones en elementos comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, si no es con la autorización unánime de los copropietarios. La actuación de la demandante se funda en una justa causa y su finalidad es legítima, máxime cuando no se demuestra que la evacuación de humos de fumadores en un negocio de hostelería no puede realizarse de otro modo o que el cierre de la puerta abierta al exterior, sin el consentimiento unánime de la comunidad, haga inhábil el local para su explotación comercial...”.

Consultas

Deuda en costas judiciales y privación del derecho de voto

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/81988

Aunque del contenido del art. 15.2 no se pueden sacar conclusiones definitivas (pues habla de “deudas vencidas”), el criterio que nos parece más ajustado a la finalidad de la Ley es que esa deuda tiene que ser de recibos de gastos generales de servicios comunes, pero no de otro tipo de deudas que se podrían tener, como en este caso, de costas de abogado y procurador, pues

las mismas tienen otro tipo de ejecución y reclamación que las cuotas de gastos comunes.

En definitiva, que, con independencia de la ejecución de las costas judiciales, ello no impide votar al propietario que todavía no ha liquidado las mismas a tenor de la sentencia judicial.

Gastos comunes cuando un local se transforma en vivienda

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/82434

El criterio de Sepín es que si un local estaba exento de participar en los gastos de escalera o calefacción, por citar dos ejemplos normales, cuando se convierte en vivienda sigue en las mismas condiciones, salvo que (con permiso de la comunidad) tenga nueva salida por la escalera o se conecte al sistema central de calefacción.

Así pues, el hecho único de que el local haya pasado a ser vivienda, con la misma ubicación en todos los sentidos, no hace que tenga que pagar servicios de los que no dispone.

Además, en este caso, las obligaciones de participar en determinados gastos se establecen para las viviendas sitas en la “planta alta”, algo que no ocurre con el ejemplo consultado, pues obviamente sigue estando en planta baja.

Copropietario parcial de varios pisos y derecho de voto

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/82363

Es doctrina consolidada que cuando una persona es propietaria de varios pisos o locales dentro de una misma finca solo tiene derecho a un voto, sin perjuicio de que ponga sobre la mesa la suma de todos los coeficientes.

Pero cuando la propiedad no es total, ni siquiera mayoritaria, es decir, lo que tiene es una participación (lo único que cuenta es el concepto de nudo propietario y no el usufructo) en varios pisos o locales, no cabe que ello perjudique el resto de titulares, de ahí que habrá tantos votos como pisos o locales donde los propietarios están en esa situación de pro indiviso, pues en otro caso se privaría de voto a otros comuneros.

Este criterio de Sepín ha sido ratificado por la Encuesta Jurídica que se publicó en el Cuaderno Jurídico Sepín Propiedad Horizontal n.º 311, 4.º trimestre 2011, y que también podrán consultar en nuestra base de datos (www.sepin.es - *Propiedad Horizontal*) con la referencia SP/DOCT/15661.



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.



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

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



El programa Colmadwin, un servicio más del Colegio

En la Junta General Ordinaria de Colegiados celebrada el día 26 de junio del presente año a iniciativa del compañero Ricardo Pulido, con el respaldo de más del 1% de colegiados, como determina nuestros Estatutos, así como de la Junta de Gobierno del Colegio, se elevaron dos propuestas importantes que afectan al futuro del programa Colmadwin. Las mismas tenían como objeto el relanzamiento de la aplicación en aquellos aspectos en que se determine alguna carencia que reclamen los usuarios, así como dotar de los servicios de valor añadido que permitan la publicación de informes a proporcionar por una plataforma web que esté unida o enlazada al programa.

A este respecto hay que tener en cuenta dos aspectos. Por un lado, cualquier solución que afecta a servicios que presta o puede prestar en el futuro el Colegio es de ámbito global. Esto quiere decir que la decisión de crear o subcontratar cualquier plataforma web se hará pensando en todo el colectivo de profesionales que compone nuestro Colegio independientemente del programa de gestión que utilice. Cada uno en el ejercicio de la libertad puede elegir con que programa quiere trabajar en su despacho y esto nunca será un obstáculo para aquellos que les pudiera interesar utilizar este servicio.

Otro aspecto es el tema concreto del programa Colmadwin donde pudieran existir discrepancias por no estar de acuerdo en contribuir con derramas o cuotas colegiales en un mantenimiento de un servicio que algunos no utilizan. En este tema hay que tener cuenta los mismos criterios que con cualquier servicio que presta el Colegio; la no utilización de un servicio no exime de contribuir todos al mantenimiento del Colegio en su totalidad.

El programa informático del Colegio tiene la consideración de un servicio más para el colectivo, por lo tanto:

- No está concebido con la filosofía de conseguir ningún lucro con él.
- Es un activo del Colegio.
- Es garantía de continuidad profesional para el colectivo ante los avatares del mercado, venta o desaparición de las actuales empresas suministradoras de programas de gestión.



Todo desde el máximo respeto a los demás programas del mercado que consideramos buenas herramientas informáticas, muy elaboradas y que abarcan, unas más que otras, las necesidades de la profesión.

El futuro de las aplicaciones informáticas desarrolladas por el Colegio

Con el objetivo de desarrollar una gestión integrada para la administración de fincas acorde a las necesidades de la profesión hemos conseguido ser punteros o al menos estar a la par de otras soluciones implantadas en el mercado. La marca Colegio también tiene que tener presencia en la información que recibe un propietario y en los servicios de valor añadido que brinde el administrador a sus clientes a través de la web; la marca Colegio no es vender el Colegio a la sociedad, es vender la profesión a la sociedad y que ésta la "compre" a sabiendas que el profesional que la comunidad tiene contratado y la institución que le protege son dignos de confianza.

El futuro pasa por un desarrollo más avanzado en la gestión del despacho, unir el programa con plataforma web y una mayor implementación de la aplicación con dispositivos móviles y externos al despacho. Ya hemos comenzado a avanzar en estos aspectos con la versión 6.0 donde se ha desarrollado una agenda que es capaz de estar unida a la de Outlook, una gestión de envíos de e-mail masivos, además de ser capaz de sacar los ficheros necesarios para utilizar los servicios externos de correos y Logaloty.

En la medida de las posibilidades del Colegio, la ayuda de la Junta de Gobierno y el colectivo, aprobando iniciativas como las realizadas en nuestra última Junta Ordinaria de colegiados, conseguiremos desarrollos informáticos que sin menoscabar los ya existentes en el mercado, nos permitan facilitar nuestra labor con total garantía en la calidad de los servicios que prestamos.



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

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

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

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

- 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

Pablo Cavero, nuevo responsable de Vivienda en la Comunidad de Madrid

La renovación de Gobierno de la Comunidad de Madrid realizada por el nuevo presidente, **Ignacio González**, ha afectado al área de Vivienda. Así, las responsabilidades en esta materia han sido transferidas desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a Transportes e Infraestructuras.

Por lo tanto, la política de Vivienda estará dirigida por **Pablo Cavero**, consejero de Transportes, Infraestructuras y (ahora también) de Vivienda de la Comunidad de Madrid desde enero de 2012. Su máxima responsable hasta el momento, Ana Isabel Mariño, se ocupará de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura.

Pablo Cavero es licenciado en Administración de Empresas y Ciencias Económicas (Icade) por la Universidad



Pablo Cavero es consejero desde enero de 2012.
Foto. Ayuntamiento de Madrid.

de Comillas y ha realizado cursos de posgrado en las Universidades de Chicago y Fontainebleau.

Composición del nuevo Gobierno madrileño

Con respecto al resto de carteras que completan el Ejecutivo regional, Ignacio González ha prescindido de Vicepresidencia y reducido el Gobierno en 8 consejerías.

Salvador Victoria, hasta ahora consejero de Asuntos Sociales, encabezará la Portavocía del Gobierno y la cartera

de Presidencia y Justicia. Economía y Hacienda tendrá como responsable a **Enrique Ossorio**, actualmente secretario general del Ministerio de Hacienda. **Borja Sarasola** dejará la Viceconsejería de Asuntos Generales de la Vicepresidencia para asumir la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

También será nuevo en el Consejo de Gobierno **Jesús Fermosel**, diputado del Grupo Popular de la Asamblea de Madrid y presidente de la Comisión de Familia, que ha sido nombrado consejero de Asuntos Sociales. **Lucía Figar** sigue al frente de la Consejería de Educación, que pierde las competencias en Empleo, y suma las de Juventud y Deportes.

Hasta ahora consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Ana Isabel Mariño, se hará cargo de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura, de nueva creación. Y **Javier Fernández-Lasquetty** continuará como consejero de Sanidad, cargo que ocupa desde marzo de 2010.

El nuevo Ejecutivo madrileño tomó posesión de sus cargos en un solemne acto en la Real Casa de Correos el pasado 28 de septiembre.



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

VISITE NUESTRA WEB: levelascensores.com

Electromecánicas LEVEL, S.L.

(Empresa Conservadora de ASCENSORES Registrada)

Nº. RCAE-283

Tfno.: 914 358 981

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

Email: level@levelascensores.com

Prevent Security Systems, primera empresa de su sector en ser firmante voluntaria del Pacto Mundial

A principios de 2012, la empresa especialista en seguridad en comunidades de propietarios, Prevent Security Systems, dio un gran paso hacia la Responsabilidad Social Corporativa. La compañía se hizo firmante voluntaria del Pacto Mundial, declarando así su firme compromiso con la gestión de los principales retos sociales y medioambientales.

El Pacto Mundial (The Global Compact) es una iniciativa internacional puesta en marcha en el año 2000 por las Naciones Unidas, con el objetivo de fomentar la ciudadanía corporativa. Su centro operacional se encuentra en Nueva York y, hoy, más de 8.000 empresas de 130 países di-

Los **10 principios del Pacto Mundial** se basan en Declaraciones y Convenciones Universales:

1. Protección de los Derechos Humanos fundamentales.
2. No vulneración de los Derechos Humanos.
3. Libertad de afiliación y negociación colectiva.
4. Eliminación del trabajo forzoso y bajo coacción.
5. Erradicación del trabajo infantil.
6. Abolición de la discriminación en el empleo.
7. Enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.
8. Iniciativas para el respeto medioambiental.
9. Difusión de tecnologías ecológicas.
10. Lucha contra la corrupción, la extorsión y el soborno.

ferentes, entre las que ya se encuentra Prevent Security Systems, se han adherido.

En su afán de transparencia, Prevent Security Systems ha publicado su primera *Memoria de Sostenibilidad o Informe de Progreso*, correspondiente a su ejercicio del año 2011, en base a los criterios establecidos por el Global Reporting Initiative (GRI) para el desarrollo de memorias con nivel C. De este modo, la empresa de seguridad presenta de forma clara y concisa su compromiso con los 10 Principios del Pacto Mundial, convirtiéndose, además, en la primera empresa especialista en seguridad para comunidades de propietarios en hacerlo.

Grupo GTG convoca un premio por PRL al administrador de fincas

La empresa especializada en Prevención de Riesgos Laborales, Grupo GTG, promueve y patrocina premios para el fomento de la PRL y la formación destinados a administradores, comunidades y empleado de fincas urbanas.

Así pues, Grupo GTG premia con un viaje de fin de semana o su valor en efectivo (500 euros) y un diploma acreditativo de reconocimiento al empleado de fincas urbanas que, entre otras cosas, demuestre su implicación para prevenir los riesgos laborales y los de los vecinos atendiendo a las indicaciones del técnico que le visite.

También, la empresa premia a la comunidad de propietarios por el cumplimiento de sus obligaciones y por la promoción de las buenas prácticas de sus trabajadores y, cómo no, al administrador de fincas por la buena gestión de la PRL y la formación de los trabajadores en materia de prevención y capacitación para el ejercicio de sus funciones.

El administrador de fincas colaborador de Grupo GTG que atestigüe la mejor implicación en los temas relacionados será obsequiado con un viaje de fin de semana valorado en 500 euros. Asimismo, la empresa entregará a la comunidad una placa que acredite su distinción.

DSERVICIOS  Servicios Integrales para sus Comunidades de Propietarios

Servicios Integrales para tu comunidad

www.dservicios.com www.dservicios.com www.dservicios.com

La guía online

Bienvenido a DSERVICIOS

DSERVICIOS es una guía online de profesionales y empresas especializadas en el mantenimiento y gestión de comunidades de propietarios.

Aquí podrás encontrar, de forma rápida y sencilla, todos los servicios que necesita para el correcto funcionamiento de sus comunidades.



Encuentre **TODO LO QUE NECESITAN** sus comunidades **AHORA**

Avda. de Atenas, 75, 1º, 32. Las Rozas 28232. Madrid | info@dservicios.com | Telf.: 91 639 91 59



A

B

C

D

E

F

G

Rehabilitación Integral de Edificios

Termoeficiencia en Cubiertas y Fachadas

Consultoría Energética

Calificación Energética de Edificios

Estudios de Eficiencia Energética

Optimización de Recursos Energéticos

“Pese a tener el edificio un seguro, había vicios ocultos en la estructura y el Consorcio se niega a una indemnización a valor de reconstrucción total”

Desde el 11 de mayo de 2011 la localidad murciana de Lorca trabaja arduamente para recuperar la normalidad arrebatada por el terremoto. Reconstruir los inmuebles afectados es una de las prioridades de la ciudad. Y en todo este proceso, los administradores de fincas se han convertido en una figura esencial para la coordinación de los trabajos de rehabilitación.

Iván Gea y Berta Notario son dos de los administradores que, junto a los empleados de sus oficinas, han trabajado con jornadas maratónicas y poniendo en peligro su propia integridad física. Aún hoy, compañeros arquitectos, ingenieros, empleados municipales, peritos del Consorcio, constructores... les muestran casi a diario su afecto y reconocimiento. "Su pregunta más recurrida -dicen los administradores- es: ¿No sé como aguantáis esto? Yo no podría". "Creo que ninguno hemos sabido responder a esa pregunta", afirma Iván Gea.

No obstante, el único premio que les queda, además del deber cumplido, es el respaldo recibido de los compañeros en el último Congreso Nacional de Administradores de Fincas celebrado en Valencia. Un merecido homenaje.

¿Cuál fue la primera medida de urgencia que tomasteis en las comunidades de propietarios administradas?

I.G.: La primera medida de urgencia, el día inmediatamente siguiente a la catástrofe, fue intentar contactar con el Consorcio de Compensación de Seguros con el fin de poder dar el parte de siniestro. Conforme a la Ley de Contrato de Seguro, teníamos siete días para dar el necesario parte y en esos momentos era complicadísimo acceder al Consorcio. Tras varios días en los que apenas habíamos conseguido dar un par de decenas de partes de siniestro, nos aclararon que el plazo de siete días se



Berta Notario e Iván Gea

Administradores de fincas en Lorca

ampliaba sin fecha tope determinada, por lo que pudimos terminar de dar de alta los partes con cierta tranquilidad. **B.N.:** Además de esa medida de urgencia de carácter administrativo, a partir del tercer o cuarto día los vecinos empezaron a querer volver a sus viviendas comenzando así una nueva fase en la que nuestros clientes requerían de la presencia de operarios que retiraran los elementos de peligro (escayolas agrietadas, tabiquerías desprendidas, piezas de mármol o granito con riesgo de caída...) o de técnicos cualificados que coordinaran el apuntalamiento de elementos estructurales.

Como no podía ser de otra manera, los copropietarios nos pedían ayuda con el fin de poder resolver esta encrucijada. Y eso hicimos. Durante semanas, y a la vez que atendíamos la avalancha de llamadas y visitas, salimos a recorrer la ciudad visitando edificio por edificio, analizando la situación, intentando traer cuadrillas de operarios que pudieran hacernos esos trabajos de retirada de elementos de peligro y el desescombro de los zaguanes de entrada, así como conseguir que algún arquitecto dirigiera medidas de apuntalamiento de emergencia en edificios con daños estructurales. No es una cuestión menor el tener en cuenta que, en esos momentos, las empresas de servicio con las que trabajábamos habitualmente y los arquitectos de la ciudad estaban totalmente desbordados e inaccesibles.

¿En qué estado estaban los seguros de las comunidades? ¿Ha habido problemas de inexistencia de seguros o infraseguros?

I.G.: Teniendo en cuenta que el terremoto afectó al 100% de los edificios del casco urbano de la ciudad, ha habido pocos problemas, ya que el Consorcio ha computado los capitales de continente de las viviendas aseguradas, por lo que la suma del valor del continente de las mismas, añadidas al valor del continente del seguro comunitario, ha despejado las dudas normalmente sobre si la valoración del inmueble era correcta.

B.N.: Los mayores problemas se han centrado en edificios donde una gran mayoría



de vecinos se apoyaba en la tenencia del seguro de la comunidad, y posteriormente se ha determinado que el capital asegurado no era suficiente. Hay que tener en cuenta que muchos seguros contratados a finales de los 90 o principios del 2000 se iban actualizando conforme al IPC, y dicho incremento no ha sido suficiente. Por ello, recomendamos encarecidamente que se realice una tasación profesional de los valores que deben tener los inmuebles.

¿En la tramitación de expedientes por siniestro se han encontrado con problemas?

I.G.: Desgraciadamente el Consorcio de Compensación de Seguros tampoco estaba preparado para una catástrofe de esta índole, y el interlocutor que eligieron no tenía poder alguno, por lo que quisieron tratar este siniestro como cualquier otro. Fue un grave error que nos ha perjudicado a los administradores y, por ende, a las comunidades, ya que nos encontramos con que decenas de peritos buscaban, casi exigían, quedar contigo para hacer la primera visita prácticamente a la vez. En el futuro se debe prever cómo coordinar este tipo de siniestros. **B.N.:** No obstante, el trabajo de los administradores ha sido fundamental. En una reciente reunión con los dirigentes del Consorcio les planteamos qué hubiera sucedido si la tramitación de un siniestro como éste lo hubieran realizado grupos de vecinos. Ninguno de los presentes pudo, ni quiso, imaginar la situación, pero lo cierto es que habría sido un desastre administrativo.

¿Qué nos pueden comentar sobre el estado actual de las ayudas oficiales?

I.G.: En estos momentos, estamos a tope con la tramitación de ayudas para las comunidades de propietarios.

Tras liquidar prácticamente todos los expedientes con el Consorcio de Compensación, hemos seguido tramitando las ayudas de aquellos edificios que, por disparidades con el Consorcio (los que más) o porque había infraseguro, necesitan de las mismas.

Pues bien, hace unas semanas estuve en la Consejería y nos confirmaron que no había ni una sola comunidad indemnizada. El exceso de celo a la hora de sacar el Real Decreto de Ayudas para Lorca provocó que TODAS las comunidades de propietarios, y TODOS los ciudadanos de Lorca, solicitaran ayudas. Es decir, tengan seguro o no, o hayan tenido más disparidad o no con el Consorcio.

Lo anterior, unido a la falta de peritos y de infraestructura en general por parte de la comunidad autónoma (por la crisis, claro), ha provocado un cuello de botella en la tramitación de expedientes, habiendo resuelto y abonado a propietarios individuales (los expedientes fáciles) y dejando a un lado a las comunidades (expedientes difíciles).

Lamentablemente no se ha priorizado hacia las comunidades sin seguro, o hacia las comunidades con infraseguro, por lo que edificios que tienen importantes ne-



cesidades siguen a la espera de la subvención, y en muchos casos porque hacen cola con otros muchos que realmente no necesitan, o no lo necesitan tanto.

Actualmente ésta es una nueva realidad que se ha sumado a nuestros quehaceres y a nuestras preocupaciones. **¿Cuáles son las medidas técnicas que se están llevando a cabo en su reconstrucción?**

B.N.: Un porcentaje bastante alto de edificios que tenían un seguro adecuado ya han sido reparados, o están en plena reparación. En este sentido, en una gran mayoría de casos se han seguido los consejos que arquitectos e ingenieros han ido promulgando.

Los grandes daños personales que ha provocado el terremoto han sido fundamentalmente por elementos no estructurales, es decir, cornisas, petos de las terrazas, así como en general cualquier elemento decorativo de fachadas, y en menor medida de los zaguanes de entrada a las escaleras. Partiendo de esa base, al reparar el inmueble se ha tenido muy en cuenta:

- No reconstruir los petos de la terraza, sustituyéndolos por barandillas. En algunos casos, se han sustituido aunque no estuvieran especialmente dañados.
- Eliminar cualquier elemento decorativo que no estuviera perfectamente anclado a la fachada.
- En algunos casos se han sustituido panales de ladrillo caravista en fachada, por un pintado o enlucido.
- En los zaguanes, se han cambiado techos de escayola continua por pladur o escayola desmontable.
- Entradas que tenían aplacado de mármol, granito, plaqueta o similar hasta el techo, se han sustituido por pintura o por aplacado a media altura, enluciendo el resto hasta el techo.

En la Jornada sobre “El colectivo de los administradores de fincas ante una emergencia sísmica”, celebrada en Torrevieja el pasado 13 de septiembre, ¿qué conclusiones obtuvieron?

I.G.: Sacamos muy buenas conclusiones, especialmente en los días previos de preparación cuando debatimos estas cuestiones con representantes del Consejo Valenciano de Administradores y con algún representante de servicios de emergencias. Las conclusiones que sacamos, finalmente fueron:

- La necesidad del establecimiento de un protocolo de actuación y coordinación en la gestión de las comunidades de propietarios.
- La creación de una comisión de emergencias por Colegio Territorial, y la importancia de la actuación de los representantes del Colegio como punto de apoyo a los colegiados en una situación tan extrema.

En este sentido se pretende que, pese a que exista un protocolo, haya un grupo de personas que se lo sepan muy bien, puedan transmitirlo de manera ágil a los



► administradores colegiados y, a su vez, dispongan de los medios del Colegio en la coordinación de la hipotética catástrofe.

- La necesaria consideración de nuestra experiencia a la hora de la toma de decisiones en la redacción de R.D., Ayudas, ordenanzas municipales, etc.

Es fundamental que se pregunte a quien está en el centro del huracán, y tiene la información, porque en caso contrario pasará como ha pasado en Lorca. El Colegio debe estar en primera línea de esta batalla para que seamos considerados, por el bien de todos.

- El establecimiento de la obligatoriedad en la contratación de un seguro de continente para todas las comunidades de propietarios.

Con esto se pretende no depender de unas ayudas, que en función del panorama económica serán mayores o menores, y contra sí tener el "derecho" de que un siniestro de este tipo sea asumido por el Consorcio de Compensación de Seguros.

Si se hace con los vehículos, se podrá instrumentar para que se haga con los inmuebles.

- La necesidad de exigencia en el cumplimiento de la supervisión y mantenimiento de los edificios a través de la ITE y de los mantenimientos del Libro del Edificio. En el



Fotos: Tony Tirado y Archivo.

caso de zonas con riesgo sísmico, que los plazos para la entrada de la ITE bajen como poco a 30 años.

Es muy importante que, además de que haya un seguro, sepamos que los edificios los tenemos bien.

En caso contrario, ocurrirá como en Lorca que, pese a tener un seguro que cubre la reconstrucción de un inmueble demolido, luego resulta que había vicios ocultos en la estructura que, según el Consorcio, son los que han llevado el edificio a la ruina, y por tanto se niegan a indemnizar el edificio a valor de reconstrucción total.

Por tanto, es necesario saber cómo están los edificios y tener la opción de tomar medidas preventivas que lo protejan de un sismo, o que simplemente amplíen la vida útil del inmueble.

"Los edificios que tienen importantes necesidades siguen a la espera de la subvención"

- Modificaciones de la rigidez de las exigencias legales ante catástrofes naturales: LPH, LOPD, Ordenanzas municipales, etc.

- El reconocimiento de la importancia de nuestra labor en la coordinación de una catástrofe, o de cualquier siniestro de importancia. En este sentido se hace obligatorio que los honorarios del trabajo extraordinario del administrador sea indemnizable por la Compañía de seguros, y por tanto, consorciables. ■

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



ALC

tecnología

servicio

rapidez

calidad

medioambiente

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

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

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

91 719 99 00

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS

El dividendo digital, nuevo desembolso para las comunidades de propietarios

El pasado mes de agosto, a punto de afrontar la nueva subida del IVA, los españoles supimos que tendríamos que volver a rascarnos el bolsillo si queremos seguir viendo la tele. El gobierno, por boca del ministro Soria, anunció que no subvencionará la adaptación que requieren las antenas comunitarias para dejar paso a la tecnología 4G. Las asociaciones de consumidores libran su particular batalla, los antenistas recomiendan que se acuda a empresas registradas y los administradores de fincas hilan fino para encajar en los exiguos presupuestos de las comunidades este nuevo gasto que habrá de hacerse efectivo antes del 1 de enero de 2014.

El presidente de la Federación Nacional de Instaladores de Telecomunicaciones (FENITEL), Antonio Mateos, explica que no se trata de un nuevo apagón digital, sino de la "reubicación a otros canales de algunos de los canales múltiplex de TDT existentes". Este proceso, conocido como "dividendo digital", arranca en la Conferencia Mundial de Radiocomunicaciones celebrada en 2007 y en la obligación que la UE estableció a principios de 2012 de liberar una serie de frecuencias para dedicarlas a la telefonía móvil.

Liberalización de frecuencias

Así pues, todas las frecuencias comprendidas entre 790 y 862 MHz (equivalente a los canales del 61 al 69 de UHF) dejarán de ser usadas para la transmisión de TDT por haber sido asignadas a las compañías operadoras de telefonía móvil. La su-

basta en España se produjo a finales del año pasado, y las adjudicatarias aportaron al estado, según el presidente de la FENITEL, 1.305 millones de euros para utilizar esta parte del espacio radioeléctrico.

El gobierno anterior había previsto destinar parte de estos ingresos a subvencionar lo que el ejecutivo actual llama "reantención". Sin embargo, las declaraciones realizadas este verano por el titular de Industria y confirmadas poco después por el secretario de Estado de Telecomunicaciones apuntan en otra dirección. Seremos los usuarios finales quienes tendremos que financiar la adap-

La "reantención" supondrá un coste medio de 20 euros por vivienda

tación, motivo por el cual algunas organizaciones han desenterrado el hacha de guerra.

En resumen, la actual oferta televisiva a través de la TDT solo "se mueve", es decir, seguiremos disfrutando de los mismos canales siempre que realicemos esas adaptaciones a las que alude el presidente de la FENITEL. "En principio servirán tanto los televisores con TDT incorporada como los receptores externos, que solo deberán resintonizarse", señala. En cuanto a las antenas, las individuales precisarán únicamente esta nueva sintonización, pero las colectivas tendrán que adaptar en su totalidad los sistemas de amplificación y después resintonizarse.

Más de un millón de edificios afectados

Antonio Mateos ofrece dos consejos a las comunidades de propietarios: solicitar varios presupuestos y acudir únicamente a empresas instaladoras registradas en la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información (SETSI), a fin de tener garantizadas las coberturas de responsabilidad civil, el cumplimiento de la normativa en prevención de riesgos laborales y la adecuada capacitación profesional de los técnicos.

El número de edificios afectados asciende a 1,2 millones según estimaciones del Ministerio de Industria, que cifra el desembolso en 20 euros por hogar. En este sentido, Antonio Mateos se muestra cauteloso, afirmando que "los costes en cada zona irán en función del material instalado previamente o del tipo de actuación que se lleve a cabo".

Antonio Mateos recomienda así mismo exigir factura y el "obligado boletín y protocolo de pruebas" como "mayor y mejor garantía legal del servicio realizado", para poder reclamar "si se da el caso de futuras interferencias que podría producir la tecnología 4G".

Finalmente, el presidente de la FENITEL, que reclama al Ministerio una "intensa y clara campaña de comunicación" dirigida a los usuarios, aconseja iniciar el proceso de adaptación de antenas antes de que concluya este año si queremos finalizar 2013 sin grandes sobresaltos en la recepción de canales.



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

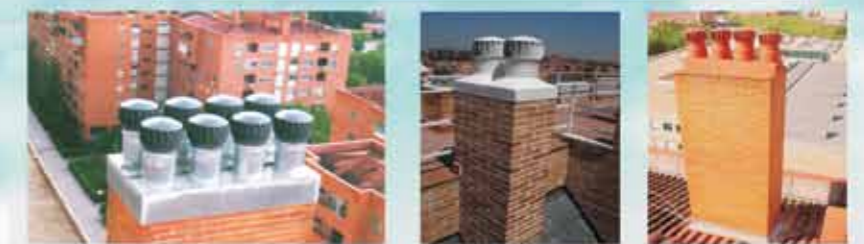
LLEGA LA REVOLUCIÓN EN SISTEMAS DE VENTILACIÓN EN CHIMENEAS COMUNITARIAS

ELIMINACIÓN OLORES DE COCINAS Y BAÑOS EN EDIFICIOS

SOLUCIONA PROBLEMAS DE TIRO O REVOCO EN CHIMENEAS (SHUNT)

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

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



AGH VENTILACIÓN
Aire, grasa y humos

CONTACTANOS



91 464 04 93 · 609112712 · FAX: 91 479 17 95

C/. Costanilla de los olivos, 14 · 28011 MADRID
agh@aghventilacion.com www.aghventilacion.com

La mejora de las instalaciones en comunidades de propietarios, a debate

El pasado 20 de septiembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó una Jornada sobre la mejora de las instalaciones en las comunidades de propietarios.



Reconocidos expertos analizaron la nueva regulación que afecta al mantenimiento y conservación de las puertas de garaje, instalaciones eléctricas comunes de baja tensión, instalaciones petrolíferas de almacenamiento para el consumo en la propia instalación, ascensores e inspecciones periódicas de eficiencia energética en generadores de calor y frío.

Carlos López Jimeno, director general de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid y **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio, fueron los encargados de inaugurar esta jornada destacando la importancia de mantener en buen estado de conservación los diversos elementos comunes de un edificio residencial.

Normativa sobre puertas de garaje

Sobre la problemática derivada del mantenimiento y conservación de las puertas de garaje giró la ponencia de **Luis Alonso**, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, quien confirmó que hay "bastantes puertas deficientes" en las comunidades de propietarios, consecuencia directa de su consideración como máquinas por la legislación vigente. En este sentido, "el Código Técnico de la Edificación y su Documento Básico de Seguridad de Utilización que hace obligatoria la norma UNE-EN 12635 sobre instala-

ción, uso y mantenimiento de puertas se han quedado cortos". No obstante, existe un informe aclaratorio del Ministerio de Industria sobre el marcado CE, obligatorio según la Directiva 89/106/CEE.

Como complemento de la UNE-EN 12635, para puertas nuevas, existe un proyecto de norma UNE 85635,



Luis Alonso, representante del Ministerio de Industria, Energía y Turismo; **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio; y **Carlos López**, director General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid. Fotos: JB.

previsto de aprobación en octubre, que afectará a las modificaciones de puertas ya instaladas. "Incluye como novedades las responsabilidades de los propietarios o usuarios", añadió Alonso. Esta nueva norma se citará en el CTE y será obligatoria antes de que finalice 2012.

El representante del Ministerio también avanzó que "está en proyecto hacer un registro de mantenedores de puertas de garaje" que, junto a la pequeña campaña de vigilancia de puertas que está haciendo la Comunidad de Madrid, "incrementará la seguridad de las mismas".

Un tercio de instalaciones eléctricas defectuosas

Para hablar acerca de las instalaciones eléctricas comunes de baja tensión, acudió a la jornada **Alfonso Alvarado**, de la DGI de la Comunidad de Madrid. El ponente, además de cifrar en casi un tercio las instalaciones defectuosas existentes en la comunidad madrileña, por ser anteriores a 1973, evidenció la necesidad de una reglamentación de seguridad aplicable al parque existente.

Según datos de la Comunidad de Madrid, desde 2007 se han efectuado 18.700 reformas o actuaciones en instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas, con 4.500 inspecciones realizadas por Entidades de Inspección y Control Industrial (EICI).

El Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), aprobado mediante Real Decreto 842/2002 (en vigor desde el 18 de septiembre de 2003), establece un cuadro de inspecciones por organismos de control para instalaciones cuya seguridad ofrezca particular relevancia, sin obviar la obligación de los titulares de mantenerlas en buen estado. Aunque normalmente se aplica a las nuevas instalaciones y reformas que se ejecutan en las ya existentes, la inspección también se realiza en las instalaciones cuando su estado, situación o características implican una situación de riesgo grave. El Reglamento es aplicable asimismo



Pedro García, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la CAM.

al régimen de inspecciones periódicas, si bien con criterios técnicos de la reglamentación con que se aprobaron. En este sentido hay que recordar que este Reglamento deroga el anterior mediante Decreto 2413/1973 (que a su vez derogó el Reglamento aprobado por Decreto de 3/6/1955).

En lo que se refiere al interesante capítulo del régimen de inspecciones periódicas, éste afecta a todas las instalaciones comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100k, realizándose cada 10 años. No obstante, estas inspecciones, que deben ser siempre realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA) en el campo reglamentario de baja tensión, presentan una importante problemática en cuanto a los criterios técnicos a aplicar por los OCA, a las fechas máximas de inspección para instalaciones existentes y al concepto mismo de potencia instalada.

Para dar respuesta a esta problemática, la DGI dictó una Resolución que, con fecha de 3 de agosto de 2012, fue publicada en el BOCM. Norma que clarifica que las inspecciones periódicas, cuyo ámbito queda restringido a edificios destinados principalmente a viviendas que dispongan de 25 o más suministros para pisos o locales.

Serán de obligado cumplimiento antes del 18 de septiembre de 2013,



Alfonso Alvarado, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la CAM.

o tras 10 años desde su legalización. Para las inspecciones periódicas sucesivas, 10 años desde la fecha de la última inspección.

En lo que respecta a las próximas actuaciones informativas que realizará la Comunidad de Madrid, éstas van orientadas a revisar el parque, en colaboración con las compañías distribuidoras y dentro del marco establecido en el Plan de sustitución de los equipos de medidas, que obliga a que todos los contadores de medida con una potencia contratada de hasta 15 kW sean sustituidos por nuevos equipos que permitan la discriminación horaria y la telegestión antes del 31 de diciembre de 2018.



José A. González, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la CAM.

Pero también la CAM facilitará apoyo económico a las comunidades de propietarios para la adecuación de sus instalaciones eléctricas a las condiciones de seguridad reglamentarias a través de la Plataforma para la Reforma de Instalaciones de Enlace (PRIEN).

Obligación de instalar contadores de consumo antes de 2017

Las instalaciones petrolíferas de almacenamiento para el consumo en la propia instalación también fueron tema de debate en esta jornada. **Pedro García**, de la DGI, se encargó de explicar la legislación que referente a este tema existe en la Comunidad de Madrid, y que tiene como fin "simplificar y reducir los trámites administrativos, y garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad".

Por otro parte, el experto destacó el proceso de externalización de las instalaciones petrolíferas, a través del cual las EICIs pueden intervenir en el procedimiento administrativo de con-



Fernando del Valle, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la CAM.

trol del cumplimiento de la seguridad industrial mediante Decreto 38/2002, de 28 de febrero.

La cuarta ponencia, que contó con la participación de **Fernando del Valle**, de la DGI, versó sobre las inspecciones periódicas de eficiencia energética de instalaciones térmicas de edificios. "Solo en la Comunidad de Madrid existen 80.000 instalaciones térmicas en comunidades de propietarios susceptibles de pasar el régimen de inspecciones", destacó el ponente.

Una de las novedades en esta materia es la directiva europea, aprobada el 11 de septiembre de 2012,

Desde 2007 se han efectuado 18.700 reformas en instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas en la Comunidad de Madrid

aunque todavía no publicada ni tras puesta por el Gobierno español. En ella se contempla la necesidad de que se individualicen los consumos en las instalaciones térmicas, "porque la mejor calidad de ahorro es que cada uno pague por lo que gasta", como subrayó Del Valle. Pese a que desde ▶



Yara Suárez, de la Comisión Nacional de la Competencia.

► 1998 la individualización es obligatoria para nuevas edificaciones (RITE 98, ampliada en el RITE 2007), esta nueva directiva establece que "se instalarán contadores de consumo individuales antes del 31 de diciembre de 2016". Eso sí "siempre que sea técnicamente viable y rentable", añade la norma. No obstante, cuando no sea posible, sobre todo en aquellas instalaciones anteriores a 1998, se utilizarán calorímetros para medir el consumo de calor de cada radiador.



Luis Alonso y Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Antes del 31 de diciembre de 2016 será obligatorio instalar contadores de consumo individuales

Mantenimiento de ascensores desde la óptica de la competencia

Por su parte, José Antonio González, de la DGI, resumió los más importantes Planes Renove existentes para comunidades de propietarios. Entre los más importantes, destacó el Plan Renove de Calderas

Individuales, que sólo son subvencionables para calderas de condensación; el destinado a sustituir los interruptores o pulsadores de zonas comunes (sin incluir garajes) por detectores de presencia; el Plan Renove de Ascensores; o el más reciente so-

bre renovación de equipos de aire acondicionado.

Para finalizar la jornada, Yara Suárez, de la Comisión Nacional de la Competencia, analizó el primer informe que sobre el mercado de mantenimiento de ascensores se ha realizado desde la óptica de la competencia.

Entre las recomendaciones para salvar las barreras de entrada que pueden tener las cláusulas contractuales, citó limitar la duración de los contratos en función de las características concretas de cada mercado provincial y las circunstancias concurrentes, así como evitar que la renovación se produzca por idéntica duración a la del contrato inicial.

Recomendó asimismo establecer la obligatoriedad de la empresa mantenedora a avisar al propietario del ascensor, en este caso la comunidad de propietarios, de la cercanía del vencimiento de su contrato. ■

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



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

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

Un grupo humano de profesionales altamente cualificados a su disposición.



CUENTA CON NOSOTROS



OFICINAS CENTRALES: C/ LLODIO Nº1 28034 MADRID info@gomezcontadores.com

TELF: 902 095 096

FAX: 902 095 097

DELEGACIONES

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

SGS es la respuesta

OCA (Organismo de Control Autorizado)

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

Nuestros Servicios a su alcance
91 313 80 94

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

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

Otros Servicios

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

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE



El servicio de calefacción en comunidades



Por Patricia Briones Gómez
Abogada

Con la llegada del otoño, todos los años en las comunidades de propietarios se plantea el problema de resolver cuándo se pone en marcha el servicio de calefacción central de la finca.

Si hasta hace poco la cuestión que se planteaba era la fecha de encendido, en los últimos tiempos se agrava más la decisión que se adopte toda vez que se tiene en cuenta más que nunca el ahorro de costes en la comunidad.

Hasta los años setenta, siguiendo lo establecido por los organismos oficiales en las casas de alquiler, la fecha de encendido de la calefacción era el 1 de noviembre y la de apagado el 31 de marzo.

Hoy en día, salvo que la autoridad administrativa establezca un horario mínimo, esta cuestión queda a criterio de lo establecido por la junta de propietarios.

Crucios para el encendido y apagado

¿Qué crucios deben tenerse en cuenta para regular el inicio y finalización del período de calefacción? A este respecto, el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) publicó una guía práctica sobre instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) en los edificios de viviendas en la que informaba que el momento más idóneo para que entre en

funcionamiento el servicio de calefacción varía en función de la latitud geográfica del lugar donde se encuentre el edificio, de su altura sobre el nivel del mar, de los vientos, etc.

El acuerdo adoptado no podrá vulnerar la habitabilidad de las viviendas exigida en el artículo 10.1 de la LPH

Esta guía señala que en las zonas más frías, la necesidad de calefacción comienza sobre finales del mes de octubre mientras que en zonas menos frías sobre finales de noviembre y

la primavera de forma inversa, notándose la elevación de las temperaturas antes en las zonas más cálidas. En consecuencia, "es conveniente fijar la campaña de calefacción a mediados de octubre o principios de noviembre y su finalización a principios o mediados de mayo excepto en los casos de las zonas climáticas más cálidas", recomienda dicha guía.

Mayoría necesaria

En cuanto al régimen de acuerdos, al tener la consideración de acto de mera de administración, en virtud del art. 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal el acuerdo podrá adoptarse por mayoría simple.

No obstante, el acuerdo adoptado no podrá vulnerar la habitabilidad de las viviendas exigida en el art. 10.1 de la LPH que establece que será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Adoptada la decisión, el propietario que se sienta perjudicado por

entender que el horario fijado afecta a la habitabilidad de su vivienda, puede acudir a la vía judicial e iniciar un procedimiento ordinario en el que deberá acreditar los perjuicios sufridos (arts. 18.1. c LPH y 249.1.8 LEC).

No obstante, aunque se adopte el acuerdo al inicio de la temporada, si las temperaturas determinan una modificación del mismo, podrá adoptarse un nuevo acuerdo al respecto nuevamente por mayoría simple.

La individualización del servicio por parte de un propietario no implica que ceda su obligación de contribuir al pago de los gastos derivados de la calefacción central

¿Qué ocurre si un propietario se siente perjudicado por el acuerdo y no prospera favorablemente su impugnación? La única opción es individualizar su servicio e instalar una caldera en su vivienda. Ahora bien, esto no implica que ceda su obligación de contribuir al pago de los gastos derivados del servicio comunitario de calefacción tal y como dice el art. 9.2 de la LPH al afirmar

que la no utilización de un servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes salvo que la comunidad adopte un acuerdo al respecto por unanimidad.

Son varias las sentencias en este sentido p.ej. STS TS de 13 de diciembre de 2006 que señala que el servicio central de calefacción tiene la consideración de elemento común y que el hecho de que un comunero altere los sistemas de recepción y uso de los elementos comunes consistentes en servicios, como pudiera ser el de calefacción, no le da derecho a realizar obras en su inmueble que afecten al elemento común, en este caso, de calefacción. Añade que "no solo es necesario la autorización de la Junta de Condueños para la realización de las obras que afecten a elementos comunes

sino que además es precisa la aprobación por unanimidad para exonerar a un propietario de los gastos derivados de ese servicio común ya que el uso o no uso de los elementos comunes no es premisa determinante del pago de los gastos comunitarios al incluir estos conceptos el art. 9.1. e LPH, la cual solo puede ser alterada por el régimen de su aprobación por unanimidad".

Líder en: Restauración y Rehabilitación de Edificios

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

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

C/ Alejandro Rodríguez, 26 • 28039 Madrid

Tel: 91 450 26 48 / 91 450 27 29 • Fax 91 311 62 11

www.nevadofachadas.com

TECNISAT®

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

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

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

CANAL+ HD

- 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

Cómo ahorrar energía a través de la individualización de consumos



Por José Porrás Aguilera
Ingeniero Industrial

nistrador de fincas, pues reúnen los conocimientos técnicos para conseguir ahorros energéticos, así como la debida formación en gestión básica para complementar al principal gestor de la finca: el administrador.

Las ESEs tienen el objetivo final de ahorrar energía, lo que deriva en un ahorro tanto económico como de emisiones de CO₂. Su actividad se centra en el diseño y puesta en marcha de proyectos que garanticen una gestión eficiente de la energía, comprometiéndose económicamente con los resultados. Además, son especialistas en monitorizar, medir y controlar el gasto energético, verificando así el nivel de ahorro generado tras la puesta en marcha de cada proyecto.

Para evitar riesgos a los usuarios, es fundamental que la ESE garantice los ahorros mediante contrato, asumiendo el riesgo económico derivado de

La constante subida de precios de los combustibles, acompañado del incremento de la presión fiscal, convierte la factura energética y los servicios asociados al uso de la energía en uno de los principales gastos que tiene la comunidad de propietarios.

Por orden de importancia, según el IDAE (Proyecto SECH-SPAHOUSEC. Análisis del consumo energético del sector residencial en España) el reparto de estos costes sería el siguiente:

El consumo medio de los hogares ubicados en la Comunidad de Madrid es de 13.141 kWh/año, un 27% superior a la media nacional, como consecuencia de la climatología asociada a la zona y caracterizada por el gran contraste térmico entre veranos e inviernos.

Los consumos de calefacción representan el 55% del consumo del sector que, incluyendo el Agua Caliente Sanitaria, representa un total 72,7% de la energía.

Mediante su correcta gestión y con la ayuda de los profesionales adecuados, es posible lograr importantes ahorros energéticos en la finca, que pueden llegar a ser del orden del 50% en función de las características de cada instalación. Todo ello implicaría reducir la factura por vecino o tener la opción de utilizar este ahorro para otros fines.

El primer paso que el administrador puede gestionar para empezar a ahorrar en la factura energética pasa por la individualización de los consumos de calefacción y agua caliente sanitaria.

Para el caso del Agua Caliente Sanitaria, en Madrid Capital existe desde el 31 de mayo de 2006 una ordenanza publicada en el BOCM donde obliga la individualización del consumo del ACS.

Respecto a la individualización de la calefacción, la nueva Directiva Europea sobre Eficiencia Energética establece la obligación de instalar contadores individuales o repartidores de costes de calefacción antes del 31 de diciembre de 2016.

Medidas de ahorro energéticas

Las siguientes acciones a tomar serían aplicar varias medidas, las cuales estarían dirigidas a reducir el consumo energético del edificio, tales como:

- **Ahorro de combustible**, mediante la incorporación de salas de calderas de alto rendimiento, individualización de consumos, termorregulación y equilibrado hidráulico.

- **Ahorro de electricidad**, actuando en la revisión de facturas, iluminación exterior e interior y la disposición de detectores de presencia.

- **Ahorro en mantenimiento y averías**, aplicando mantenimientos preventivos y correctivos, garantía total en materiales y mano de obra, telegestión y Gestión Energética del edificio.

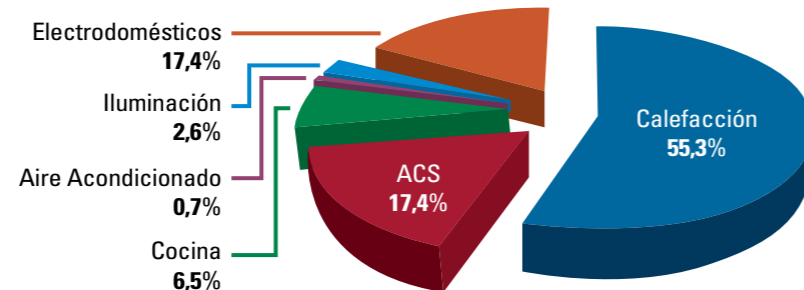
Actualmente existen empresas especializadas en la gestión y el ahorro energético denominadas Empresas de Servicios Energéticos (ESE), las cuales son el perfecto aliado para el admi-

Los ahorros que se consiguen al individualizar los consumos superan el 20%

que dichos ahorros no se produjeran.

Podemos afirmar que, sin ninguna duda, el binomio formado por el administrador de fincas y la ESE supone la oportunidad de ofrecer al usuario final de la finca una firme propuesta de mejora de la eficiencia energética que se traduce en importantes ahorros económicos. Estos ahorros, gestionados desde la amplia perspectiva del administrador, permiten ofrecer un mayor servicio a sus clientes y reducir los costes de las comunidades de propietarios.

Desagregación según Consumo Térmico y Eléctrico



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.

PLAN REMICA
40/7
COSTE CERO

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

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.

Evitar sorpresas y optimizar la póliza, las ventajas de contar con un mediador



Por Miguel Ángel García Soriano

Abogado economista y corredor de seguros

Dentro de las actividades de un administrador de fincas se encuentra la gestión del seguro de la comunidad, un gasto indudablemente necesario pero que en muchos casos no se está realizando de forma correcta, bien sea por desconocimiento de los detalles de la póliza, por falta de información sobre los detalles de la finca, etc.

Contar con el asesoramiento de un corredor de seguros puede servir para optimizar la póliza contratada, asegurando que estamos ajustándonos a las necesidades reales de la finca.

Debido a la situación económica actual, uno de los principales objetivos de los administradores de fincas es reducir el gasto de las comunidades y una de las vías puede ser ahorrar costes en el seguro. Las compañías son conscientes de esta si-

tución y están negociando con sus prescriptores unas condiciones de cotización y revisión de primas de referencia que permiten, en la mayor parte de los casos, mejorar las primas a la baja.

Por ello, una de las claves para lograr esta optimización del seguro es analizar junto al corredor toda la información sobre la finca (antigüe-

dad, metros cuadrados, existencia de reformas), sobre el seguro actual (prima, capitales y coberturas), así como del historial de frecuencia siniestral y ver cómo se pueden conseguir las mejores condiciones.

Conocer el continente del seguro

El conflicto más frecuente con el que se encuentra un administrador de fincas cuando se produce un siniestro en la comunidad es el de la aplicación de la regla proporcional a la indemnización por la falta de adecuación de los capitales contratados, principalmente el de continente. Todavía hay muchas

Una de las claves para lograr la optimización del seguro es analizar toda la información sobre la finca

pólizas con infraseguro en el continente, es decir, que el edificio está asegurado por un valor inferior al valor real del inmueble. Esta situación se puede evitar si la comunidad permite que las compañías coticen con los capitales recomendados por sus aplicaciones de cotización.

Otro problema es el desconocimiento que se tiene sobre la póliza

contratada, principalmente en las franquicias sobre algunas coberturas (agua, daños eléctricos...), límites de coberturas (coberturas de daños eléctricos hasta 1.000 €) y garantías contratadas. La comunidad tiene unas expectativas de su seguro que a veces no se corresponden con la realidad cuando se produce el siniestro, lo que puede generar conflictos en la comunidad.

Nuevas tendencias

Para poder dar el mejor servicio a sus clientes las compañías están tendiendo a diferenciar su producto mediante la especialización en la gestión de ciertas coberturas, la inclusión de coberturas que hasta ahora no se contemplaban y, por último, la agregación de servicios de valor añadido, bajo el formato opcional o inclusive.

Por parte de los asegurados, cada vez se demandan más garantías que cubran motivos de rechazos, como es el caso de las filtraciones. También los asegurados están solicitando una atención integral de sus avisos de avería, independientemente que exista o no un siniestro.



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.



CRC S.L. CONSERVACION, REFORMAS Y CONTRATAS

Sr. ADMINISTRADOR: Nos dirigimos a Vds. para colaborar en solventar cualquier tipo de problema que se le pueda presentar en Edificación

- Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs).
- Rehabilitación, Reformas y Mantenimientos.
- Estudios y Rehabilitaciones Energéticas.
- Proyectos, Direcciones y Ejecución de Obras.

Tfno. 626 985 090
email. crcs1@movistar.es

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



El terreno como base de apoyo del edificio



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

La ejecución del proyecto de construcción del edificio se inicia conociendo las características del terreno donde se va a apoyar, mediante la realización de una serie de ensayos, los cuales nos indicarán el tipo de terreno existente, así como la composición y resistencia del mismo.

Desde la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, es obligatoria la realización de un estudio geológico, que se debe incluir en el proyecto de ejecución, y cuyos resultados servirán de base para el cálculo estructural del mismo.

Se debe tener en cuenta que dicho ensayo nos facilita las características del terreno en el punto en el que se realiza, y en el instante temporal en que se ejecuta.

Una vez realizada la fase de construcción del edificio, y han pasado los años, debemos tener en cuenta que dicho suelo no es estable, pudiendo ser alterado por muchos factores. Si bien es una parte de la edificación que no está a la vista, podemos afirmar que es la parte más importante de la misma ya que, ante un fallo de ésta, lo construido puede colapsar,

perdiendo todo su valor, tanto económico como funcional.

Factores de desestabilización

Entre los factores que pueden alterar la estabilidad del terreno, se encuentran los siguientes:

- **Instalaciones interiores de la edificación:** Red de saneamiento e instalación de suministro de agua. Estas instalaciones pueden tener averías o roturas, las cuales producen vertidos de agua al terreno, alterando el mismo, reaccionando los compuestos existentes y modificando su capacidad portante.

- **Instalaciones exteriores de la edificación:** Redes de saneamiento de edificios colindantes, acometidas de suministro de agua, y demás aguas subterráneas. Las aguas procedentes de pérdidas de instalaciones de edificaciones colindantes, pueden discurrir a través de capas impermeables del subsuelo, apareciendo humedades en lugares muy alejados del foco originario de la humedad.

- **Trabajos u obras en zonas próximas al edificio.** Dentro de este apar-

tado hay dos tipos fundamentales de alteraciones en el terreno: se puede producir una modificación de sus características mecánicas debido a las vibraciones o impactos generados con la realización de obras en zonas próximas al edificio; o bien por obras ejecutadas en la proximidad que alteren los niveles freáticos existentes o las escorrentías de aguas subterráneas naturales existentes en el terreno. Como ejemplo del primer caso, podemos citar la ejecución de un pilotaje por golpeo en zonas próximas al edificio, lo cual generará una vibración en el terreno colindante. Ejemplo del segundo caso puede ser la construcción en zona próxima de un muro pantalla para la realización de un sótano de varias plantas, desviando o haciendo el efecto de dique, de las aguas subterráneas existentes.

Problemas a solucionar

Teniendo en cuenta que el terreno y la base de la edificación no son fácilmente reconocibles, y dado que es un elemento de la construcción que no se "ve", debemos estar expectantes ante los indicios que nos puedan hacer suponer un problema en esta zona del edificio. Entre ellos, mencionamos algunos de ellos:

- **Mal funcionamiento de la red de saneamiento enterrada.** Una red de saneamiento debe ser revisada de for-

ma periódica, con objeto de proceder a la limpieza de la misma, así como a la realización de una inspección que garantice su correcto funcionamiento. La causa que puede producir un atasco puede ser simplemente la acumulación de residuos, pero también puede deberse a una rotura en un colector, el cual no permite el paso de las aguas y la acumulación de los desechos.

- **Humedades en los sótanos de los edificios.**

En muchos edificios hay humedades en los paramentos verticales de los sótanos. Éstas pueden ser debidas a niveles freáticos muy altos, siendo difícilmente evitables. Pero en muchos casos, se deben a aguas generadas por fugas en la red de saneamiento del edificio o en la red de suministro de agua potable.

- **Descensos o ascensos de las soleras existentes en la planta sótano inferior.** En algunos casos, se pueden observar hundimientos en las soleras

de los sótanos, las cuales se apoyan directamente sobre el terreno. Debemos tener en cuenta que una solera no es un elemento portante (como un forjado), por lo que si falla su apoyo (el terreno), ésta descenderá. Esto indicará la existencia de coqueas en el terreno existente. Hay otros casos en que la humedad puede levantar la solera, debido a la reacción de los

La inspección del terreno en el municipio de Madrid se realiza cada 10 años

terrenos o materiales de relleno con el agua, los cuales aumentan su volumen, empujando a la solera hacia arriba.


- **Grietas en la edificación.** En muchas ocasiones, las grietas que aparecen en la edificación se deben a asientos diferenciales que se producen en la cimentación de la edificación. Estos asientos diferenciales se originan en edificaciones antiguas, debido a la

alteración del terreno en la zona de apoyo de esa zona de la edificación.

Debemos tener en cuenta que, en la mayoría de los casos, estos indicios aparecen en sótanos, los cuales pueden no ser zonas comunitarias, encontrándose dentro de zonas privadas del edificio. Es por ello que se debe concienciar a los propietarios de los sótanos de la importancia de detectar y avisar ante la aparición de sospechas.

Si bien estos indicios son observados por el técnico autor de la Inspección

Técnica del Edificio, hay que tener en cuenta que estas inspecciones en el municipio de Madrid se realizan cada 10 años. La alteración de un terreno por alguna de las causas anteriormente mencionadas se puede producir en un periodo inferior al intervalo entre ITEs, por lo que se debe poner en conocimiento de la comunidad de propietarios cualquier anomalía detectada en las zonas inferiores del edificio.



JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

SERVICIOS • EXCLUSIVOS
PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

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

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

¡¡ Contacta con nosotros !!

Garantía de mejor precio a condiciones iguales

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



EXTINTORES
HNOS. ZOYO, S.L.

SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS



MANTENIMIENTO DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

- REVISIÓN, RECARGA, RETIMBRADO DE EXTINTORES.
- REVISIÓN DE SISTEMAS DE DETECCIÓN DE INCENDIOS Y CO.
- REVISIÓN DE HIDRANTES, COLUMNAS SECAS, ETC.

SERVICIOS

- CONTRATO DE MANTENIMIENTO ANUAL.
- ASISTENCIA TÉCNICA 24 HORAS, 365 DÍAS AL AÑO.
- INFORMES TÉCNICOS POR ESCRITO SOBRE TRABAJOS REALIZADOS, ANOMALÍAS, CARENCIAS, ETC.

“ESPECIALISTAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS”

C/ Colmenar del Arroyo, 26 • Navas del Rey (Madrid) • Telf.: 91 865 01 33 • Fax: 91 865 08 09
www.hermanoszooyo.com • E-mail: correo@hermanoszooyo.com

AUTORIZACIÓN D.G.I.
MPCI - 206 / IPCI - 329

Cómo funciona un aparcamiento robotizado



Por Carlos Olivé
Arquitecto

¿Es posible dotar de un aparcamiento robotizado a un edificio existente? La respuesta es sí, tanto si el edificio carece de sótanos, como si tiene solo uno o dos sótanos y se quiere hacer un vaciado de mayor profundidad para lograr una mayor dotación de plazas.

Spongamos como ejemplo un pequeño edificio de 12 viviendas sin garaje, con una finca de reducidas dimensiones (9 metros de fachada por 27 metros de fondo) y con un local o espacio en planta baja que pueda quedar libre y destinarse a funcionar como recinto de acceso al garaje (embarque y recogida de vehículos).

A pesar de las reducidas dimensiones de la finca se podría llegar a conseguir hasta 48 plazas de aparcamiento instalando un estacionamiento robotizado, de manera que una vez satisfechas las necesidades de los vecinos (1 o 2 plazas por vivienda) podría plantearse la venta de las restantes plazas para costear sobradamente las obras acometidas.

Disposición en "bandejas" horizontales

Estos aparcamientos ofrecen un aprovechamiento extraordinario del espacio disponible ya que no se desperdicia superficie en rampas, viales, ni accesos (escaleras, ascensores, etc.).

En un vaciado de gran profundidad bajo el edificio (el Ayuntamiento de Madrid permite bajar hasta 12 metros en sótanos) se disponen "bandejas" horizontales sobre las que una plata-

coches estándar o 2,15 metros para monovolúmenes y todoterrenos.

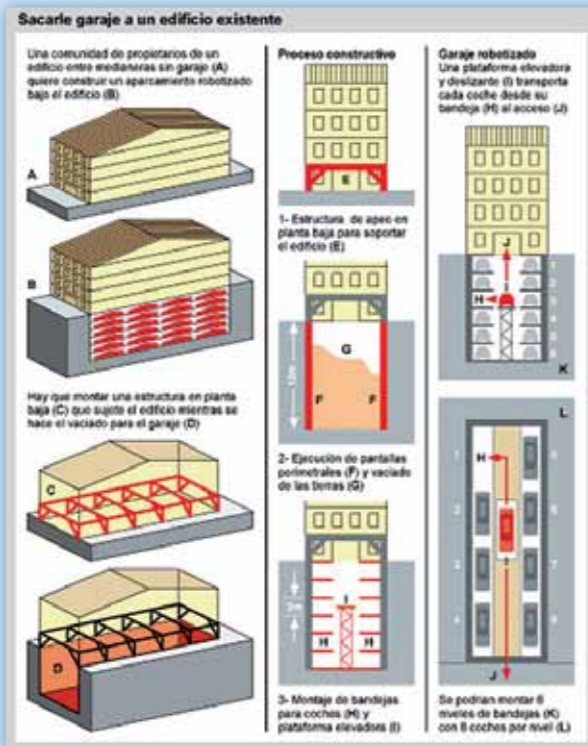
El usuario deposita el coche sobre la plataforma en el acceso al edificio, sale del vehículo y la plataforma lo lleva de forma automática hasta su plaza. La operación de recogida del vehículo es similar; la plataforma recoge el vehículo seleccionado y lo transporta hasta el acceso del edificio.

Existen muchos tipos de bandejas y elevadores, capaces de resolver cualquier problema geométrico que presente el solar en el que se pretenda instalar un garaje robotizado; plataformas con recorridos longitudinales, transversales, giratorias, etc.

Si el solar careciera de edificación la obra sería la habitual para cualquier sótano de gran profundidad: se ejecutarían pantallas perimetrales de hormigón armado para proceder posteriormente a la excavación y vaciado de las tierras del solar.

En este caso, al existir un edificio en uso el proceso es similar pero se complica un poco la ejecución. En primer lugar hay que realizar una estructura suplementaria en planta baja que sea capaz de sujetar el edificio "en volandas" cuando se inicie el vaciado del sótano. La ejecución de las pantallas y los trabajos de vaciado serán algo más complejos al tener que realizarse con maquinaria de pequeña envergadura capaz de trabajar desde el interior del edificio.

Todos los trabajos anteriormente indicados requerirán el proyecto y dirección técnica de un arquitecto.



forma elevadora y deslizando coloca los vehículos.

El aspecto del conjunto es semejante a unas estanterías de grandes dimensiones para coches. El espacio asignado a cada vehículo depende del fabricante del aparcamiento, pero como media suelen diseñar "nichos" de 5,5 metros de longitud, 2,2 metros de anchura y 1,75 metros de altura para

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
www.gtgservicios.es

ALTAIS Sistemas Ley de Protección de Datos
Servicios especializados en Comunidades de Propietarios

Asesoramiento gratuito para los Administradores de Fincas.

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

Tif: 911290087 www.altais.es buzón@altais.es

Miembro de la Asociación Española para la Calidad Empresa registrada en el Catálogo de Empresas y Soluciones de Seguridad TIC

AEC CATALOGO de empresas y soluciones de seguridad TIC

Instalación de ascensores con mayores de 70 años que se oponen a ello ¿Se aplica el cuórum de 3/5 o 1/3?



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Cuando se habla de la instalación de ascensores en una comunidad de propietarios apelamos directamente al cuórum previsto en el art. 17.1 LPH que se refiere al de 3/5 en doble mayoría. Ahora bien, no siempre que en una comunidad de propietarios se habla de instalar ascensores entra de lleno la consideración de la afectación a la supresión de barreras arquitectónicas, ya que para fijar el cuórum aplicable a este tipo de acuerdos es preciso que en la convocatoria de la junta se fije claramente cuál es el objetivo de la instalación del ascensor, ya que si se tratara de suprimir barrera arquitectónica sería distinto a si es una simple instalación. Pero para ello, habría que identificar cuáles son los comuneros que han solicitado esta supresión y cualquiera de ellos estaría legitimado para solicitar del administrador de fincas que identifique la identidad del comunero sobre el que gira el punto relativo a la instalación del ascensor y que es el que altera el tipo de cuórum a aplicar.

Es lógico que ello sea así, porque en caso contrario el presidente podría escudarse en que lo hacen con el fin de supresión de barreras arquitectónicas para rebajar el cuórum si él está interesado en que se apruebe su instalación, a fin de poder acreditar la legitimación para que el cuórum sea el de mayoría. Esta alegación respecto a los comuneros que instan la instalación del ascensor es importante porque pasa de 3/5 (sin supresión de barreras) a mayoría del total (si alguien con esas condiciones de problemas de accesibilidad lo insta).

Problemática en comunidades pequeñas

Pero puede darse el caso de que hubiera comuneros mayores de 70 años que, aunque en principio estarían legitimados para solicitar que se instale el ascensor para suprimir las barreras arquitectónicas, no les interesa dado al final tienen que pagar su parte por coeficiente, sobre todo en momentos

como los actuales de crisis económica. Y es que nótese que el acuerdo de instalación del ascensor es problemático en comunidades pequeñas donde si se divide entre pocos comuneros el coste es importante y podría haber algunos a los que no les interesara que se apruebe la instalación y pueden manifestar, por ello, su oposición por razones económicas, que sabemos, sin embargo, que no es admisible como motivo de oposición.

Pero debemos hacer notar que el mero hecho de que existan personas mayores de 70 años en la comunidad no lleva al cuórum al de mayoría, sino

La oposición de los mayores de 70 años a la instalación del ascensor es irrelevante y deberán pagar si se llega a 3/5

que se mantiene el de 3/5, siempre y cuando no sean ellos los que lo solicitan (que es el matiz diferenciador que incide en la fijación del cuórum, porque si lo instan ellos será el de mayoría).

Si los comuneros mayores de 70 años se oponen tendrá la misma eficacia que un voto negativo. Si no son ellos los que lo solicitan el cuórum es de 3/5 en la LPH, con lo que en el caso de que ellos quieran votar en

contra pero se alcanzan los 3/5 una vez que se haya alcanzado la mayoría simple en la junta (requisito mínimo para la aprobación) y tras la espera de los 30 días, - ya que la no oposición de los ausentes permite llegar a los 3/5-, los comuneros mayores de 70 años que se hubieran opuesto estarían obligados a sufragar la derrama de la instalación y los gastos de conservación y mantenimiento del ascensor. Nótese que para que pueda exonerarse a ellos de estos gastos y su pago deberían aprobarse por unanimidad en esta junta que aprueban la instalación o en otra diferente, pero la oposición a un acuerdo, o el no uso sabemos que no permite evitar, o mejor dicho, eludir la obligación de pago de los gastos comunes.

La realidad nos sitúa, pues, en una posición en la que ante el advenimiento de la crisis, los mayores de 70 años a los que se les había creado un procedimiento en la LPH para que

podieran solicitar la instalación del ascensor con un cuórum más reducido para que fuera más asequible la aprobación de su instalación, resulta que no pueden oponerse.

Ello les provoca que ante una posible delicada situación económica que puedan tener estos comuneros mayores de 70 años se vean obligados

El acuerdo de instalación del ascensor es problemático en comunidades pequeñas donde si se divide entre pocos comuneros el coste es importante

a soportar unos gastos por la correspondiente derrama que les van a pasar. Así, una normativa de reforma en la LPH que se implantó para conseguir aminorar los obstáculos que existían en la instalación de ascensores y que personas mayores de 70 años o con problemas físicos pudieran disponer de ellos, se van a ver obligados a tener que sufragar de su bolsillo la instalación de un ascensor.

Podemos encontrar con que otro comunero con mejor posición económica que otros mayores de 70 años pueden solicitar que se instale el ascensor, y resulta que los que se encuentran en su misma posición de edad o salud, sin embargo, no pueden hacer frente a ese gasto inesperado que deben afrontar al ser vinculante el acuerdo para todos los comuneros. Solo cabe una excepción: que se aprobara por unanimidad que se excluyera a algunos, lo que ciertamente es poco probable porque esa exclusión conllevaría que se

elevaría la cuota a pagar por los demás.

Con todo ello, la oposición de los mayores de 70 años o de personas con problemas físicos a la adopción del acuerdo es irrelevante absolutamente y deberán pagar su parte con arreglo a su cuota y si no lo hacen se podrán adoptar las medidas contra ellos en base al procedimiento del art. 21 LPH. Triste realidad pero así es. Y la crisis ha llevado a estas extrañas situaciones.



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"



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



El equilibrio entre las partes en la modificación del alquiler de viviendas



Por Gabriel de Alvear Pardo
Abogado

Recientemente ha sido aprobada la remisión a las Cortes Generales del **Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas**, Texto elaborado por el Gobierno que contiene importantes modificaciones de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y de la **Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)**. Su tramitación parlamentaria, hasta su aprobación definitiva, con seguridad supondrá la introducción de cambios y matizaciones a su contenido.

Sin embargo, e independientemente de su futuro y definitivo contenido, cabe valorarse favorablemente algunas de sus modificaciones. Que-

dará explicado. Antes, un aviso; las consideraciones que seguidamente se formularán están ceñidas a la Ley de Arrendamientos con sustento principal en la experiencia que da la práctica, en el día a día de los arrendamientos, sin olvidar los principios y normas de aplicación.

Flexibilidad para potenciar el mercado

El Proyecto de Ley trata de alcanzar la flexibilidad precisa para impulsar los arrendamientos de viviendas. Dicho así el texto coincide con el inicial propósito que guiaba la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y que nitidamente expone su Preámbulo: la potenciación

del mercado de los arrendamientos urbanos. Entonces, ¿cuál es la razón de ser de un Proyecto de modificación de la Ley locativa si ésta disfruta de la misma finalidad?

La contestación pasa por detener la atención en el dato de que la Ley de Arrendamientos busca como objetivo la potenciación del mercado de alquiler mediante una normativa que "permita establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes", según menciona su Preámbulo. Ahora bien, el tiempo transcurrido desde su entrada en vigor en enero de 1995 y las cambiantes circunstancias sociales han demostrado la necesidad de introducir cambios que permitan considerar que la razón de ser de la misma mantiene vigencia.

En esa dirección van las modificaciones. Parece claro que el Proyecto obedece al intento de adecuar la normativa a la realidad social del tiempo mediante la corrección y mejoramiento del articulado de la Ley. Y lo hace

precisamente a través de la búsqueda de aquel equilibrio.

Aunque la totalidad de la materia del Proyecto ofrece interés, seguidamente se comenta el expresado aspecto del equilibrio en las prestaciones de las partes, elemento de la mayor relevancia en los arrendamientos por sus propicias consecuencias.

Equilibrio entre las partes

Los arrendamientos de viviendas urbanas han dispuesto de diversas normativas encaminadas a moderar y limitar la amplitud liberalizadora del Código Civil. Hoy la norma especial reguladora es la **Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos**, perseguidora de la ayuda y asistencia del mercado de alquileres de fin-

cas urbanas, para lo que contiene un articulado que pretende hacer posible, según menciona su Preámbulo, un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes. Dos son las palabras de máxima importancia en las que ha de fijarse nuestra atención: "equilibrio" y "adecuado". Porque la LAU pretende que el arrendador y el arrendatario a la hora de concertar un contrato de alquiler mantengan una situación de cierto y aceptable contrapeso, no de igualdad o exacta equivalencia.

La evidencia pone de manifiesto que la LAU nunca consiguió tal obje-

tivo. ¿Y el Proyecto? ¿Lo conseguirá? Mucho puede decirse al respecto, caben numerosas hipótesis y suposiciones. En todo caso, nada seguro. Pero sí puede respaldarse todo criterio dirigido a reconocer que el Proyecto responde en cierta medida a los problemas derivados de las circunstancias actuales, y quita trabas productoras de graves desequilibrios entre las partes que minoran e incluso impiden la contratación, fundamentalmente debidos a un desmesurado amparo del arrendatario, lo que no ha potenciado el mercado del alquiler.

El Proyecto favorece la libertad de pactos entre las partes sobre la actualización o alteración de la renta

Del Proyecto pueden destacarse ciertas **modificaciones a la LAU** que harán que la balanza de los derechos y obligaciones de las partes tengan una menor inclinación a favor del arrendatario y, consecuentemente, faciliten un mayor número de alquileres. Son estas:

1º. Mayor libertad de pactos, de manera que con apoyo en el principio de autonomía de la voluntad de las partes no sólo pueden determinar la cuantía de la renta sino que también tendrán la facultad discrecional de actualizarla conforme a los sistemas que

libremente acuerden, sin tener que pasar necesariamente por la revisión según el IPC. Los libres acuerdos sobre la actualización o alteración de la renta conseguirán que los contratantes en todo momento puedan adaptarse a las circunstancias que les afectan. Se evita así el actual obligatorio corsé de la actualización por IPC que normalmente no deja satisfecho a nadie, máxime ante las consecuencias que pueda tener una aceptación de transitoria rebaja de la renta por parte del arrendador ante delicadas situaciones económicas del arrendatario.

2º. Posibilidad de que el arrendador recupere la vivienda por causa de necesidad sin que deba constar en el contrato tal posibilidad.

Por su parte, el arrendatario tendrá más facilidades para desistir del contrato sin penalización alguna o, caso de pacto expreso, con la obligación de indemnizar al arrendador con una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, quedando así determinada legalmente la cuantía indemnizatoria del desistimiento.

El tiempo mostrará el resultado de las reformas que se aprueben. Ahora bien, es justo poner de relieve que el Proyecto contiene unas modificaciones más apropiadas a las circunstancias actuales.



LASSER

Instalaciones Mantenimiento Servicio Técnico



antenas LASSER

ANTENA TV
VIDEO-PORTERO
TELEDISTRIBUCIÓN
SONORIZACIÓN
DOMÓTICA



seguridad LASSER

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



clima LASSER

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



ZONA ESTE
Gerardo Diego 8.
28806 ALCALÁ
DE HENARES



ZONA SUR
Violeta Parra 6.
28918 LEGANÉS



CENTRAL
Miguel Fleta 9.
28037 MADRID



ZONA OESTE
Santander 8.
28231 LAS ROZAS



ZONA NORTE
Rio Tormes 34.
Nave 36
28110 ALGETE

antenaslasser@antenaslasser.com

Tel.: 91 327 11 11

www.antenaslasser.com

CONTROL DE PLAGAS

DESINSECTACION

PROFINAL

ECOLOGICO SEGURO EFICAZ

DES RATIZACION



¡SIN OLOR!

SIN PLAZO DE SEGURIDAD

San Romualdo, 12-14
28037 MADRID

Fax: 91 327 19 55
www.profinal.es

91 304 02 02

La aceptación del cargo por el administrador



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Nada dice la Ley de Propiedad Horizontal sobre si es o no necesaria la aceptación del cargo por el administrador una vez nombrado. El carácter contractual de la relación exigiría la aceptación del encargo conforme a las reglas del contrato de mandato que le sirve de referencia. De este modo, aceptado el encargo el contrato se perfecciona, sin perjuicio de que como fecha de la relación haya que estar a la fecha del nombramiento, como luego explicaremos. A todo ello debe añadirse que la aceptación presupone que el administrador tiene capacidad para contratar, adecuada para realizar las gestiones que este mandato sui generis lleva implícitas (art. 1262 C.C.). Así pues, cuando el administrador es un profesional, el art. 13.6 de la LPH le exige cualificación suficiente y legalmente reconocida, requisitos que el designado cumple holgada e indiscutiblemente si se encuentra colegiado en el Colegio Profesional de Administrador de Fincas. Esta condición debe acreditarse en el momento del nombramiento.

Lo cierto es que siendo necesaria la aceptación, la forma en que puede tener lugar ésta puede ser expresa o tácita, por escrito o verbalmente, manifestándolo a la Junta General de Propietarios o, fuera de ella, al presidente de la comunidad.

Aceptación escrita

Lo aconsejable sería una declaración escrita del administrador en ese sentido o su constancia en la propia

Es aconsejable una declaración escrita del administrador aceptando el cargo o su constancia en la propia junta de nombramiento

junta de nombramiento, aunque el hecho de comenzar a desarrollar la actividad o prestación de servicios en dicha comunidad con la anuencia de ésta, recibir los datos personales de los propietarios o la documentación de la comunidad, ordenar pagos, o asistir a las juntas u otras gestiones, constituyen *facta concludentia* suficientes como para acreditar que se ha producido la aceptación tácita

del nombramiento –y, por tanto, del mandato–, tanto por el administrador como por la comunidad (art. 1710 C.C.). De hecho, estas actividades son los únicos datos con los que contaremos para demostrar que realmente se ha producido la aceptación, incluso para probar la existencia del propio contrato, pues, salvo que exista un documento formal, no suele existir una aceptación expresa formal, con la única excepción, a la que nos hemos referido anteriormente, de la constancia en el acta de la junta de que el administrador ha sido efectivamente nombrado por aquélla.

En mi opinión, el hecho de que el nombramiento conste en el acta de la junta y de que el administrador haya recibido la documentación de la comunidad serían datos más que suficientes como para acreditar la existencia de la relación contractual.

Nada impide que en virtud de algún acuerdo de la junta anterior, o estatutariamente, se exija el cumplimiento de ciertos requisitos formales, que funcionarían como mecanismos adicionales de garantía realmente interesantes, cuya inobservancia puede impedir la válida constitución de la relación, o como condiciones suspensivas o resolutorias de la relación contractual. Así, por ejemplo, la acreditación de su

condición de administrador colegiado o la exhibición de la póliza del seguro de responsabilidad civil profesional que garantice la prestación de sus servicios.

Plazo de aceptación del nombramiento

No existe en la Ley de Propiedad Horizontal un plazo para que la aceptación se produzca, sin duda porque en muchas ocasiones la regla general es la presencia del administrador en la junta en la que se debate su nombramiento, como hemos visto. La propia junta nombrante puede haber establecido este plazo o no haberse referido al mismo. Pero si, transcurrido un tiempo prudencial, el designado no acepta expresamente o no realiza ningún acto del que se induzca dicha aceptación, la comunidad podría requerirle para que manifieste si acepta o rehúsa el cargo lo que es muy raro en la práctica. Incluso los estatutos también podrían prever, a fin de evitar complicaciones, que si

el designado no acepta en un plazo determinado, se entenderá que rehúsa el nombramiento. Aceptado el cargo, se encontrará obligado desde ese momento al cumplimiento de las funciones previstas en el art. 20 de la LPH.

Un último e importante dato es que, como regla general, la fecha de la aceptación es irrelevante para la fijación del inicio de la relación –el nacimiento del contrato–, y, por tanto, para determinar su duración y fecha de extinción. Al contrario, hay que estar a la fecha del nombramiento en junta de propietarios. Este criterio, a nuestro juicio, es el que se encuentre latente en el art. 13.7 de la LPH cuando señala que el nombramiento se hará “por el plazo de un año”, sin condicionarlo a ningún otro requisito o circunstancia. Es necesario advertir que se trata de una cuestión importante de cara a la reclamación de honorarios profesionales por el administrador cuando se produce su remoción antes de la finalización del plazo.

En ese mismo sentido, no debería existir obstáculo para admitir la aceptación aún “antes del nombramiento”, condicionada a que ésta se reitera por ambas partes en la junta que posteriormente procederá a su elección o ratificación. Por poner un ejemplo, ocurre a veces que el presidente, tras deliberar con algunos de los propietarios, comunica al administrador que la comunidad está interesada en contratarlo, encargándole desde ese mismo momento el inicio de la gestión, pero condicionado a que se celebre la junta en la que posteriormente se le ratifique en el cargo definitivamente, o se rechace el nombramiento. Sólo a partir de la ratificación la comunidad asumirá obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda exigirse a la comunidad por la gestión oficiosa desarrollada por el administrador hasta ese momento si dicha ratificación no se produce, conforme a lo dispuesto en los arts. 1.888 y siguientes del Código Civil.



Soluciones Termográficas para la Edificación
Inspecciones de calderas e instalaciones
Aplicación de medidas de Eficiencia Energética
Obras de Mantenimiento de edificios
Reparaciones y rehabilitación de edificios
Informes de ITEs y seguimiento de obras
Peritaciones e Informes de defectos
Certificaciones Energéticas
(Entrada en vigor a partir del 1 de mayo de 2013 para edificios de viviendas)

Gran Vía, 17A 2ªA
28013 Madrid

91.523.55.45
629.58.11.67
615.42.37.72

info@redintegraconstruccion.es
www.redintegraconstruccion.es



Instalación de humedades
 Ampliación de instalaciones
 Cuadros eléctricos
 Detección de fugas sin romper más del necesario

Consulte nuestra oferta en inspecciones periódicas de mantenimiento predictivo en comunidades de vecinos

Más de 40 años aportando Soluciones....

Diseño – Instalación – Renovación – Mantenimiento



INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES



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



Trabajamos en toda la Comunidad de Madrid

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



91 695 19 96
www.telecolver.es
comercial@telecolver.es

Empresa Homologada

Instaladora de Telecomunicación: N° 3472
 Instaladora de Sistemas de Seguridad: N°3632
 Instaladora y mantenedora de PCI: N° IPCI 514/ MPC 464



Ley de Mediación en asuntos civiles y mercantiles



Por Carmen Carcelén Guardiola

Abogada y mediadora

El 6 de julio de 2012 se aprobó la Ley de Mediación en asuntos civiles y mercantiles con el objetivo de regular la mediación como método alternativo de resolución de conflictos. Uno de los grandes logros de esta Ley es el reconocimiento de las instituciones de mediación, a las que se concede un papel fundamental a la hora de impulsar dichos procedimientos. Asimismo destaca la figura del mediador como pieza esencial del modelo y su **intervención profesional en el conflicto**.

Dicha Ley apuesta por la "desjudicialización de determinados asuntos,

el acuerdo final respeta la autonomía decisoria y la voluntad de las partes, facilitando el reconocimiento de **título ejecutivo**, si las partes lo desean, mediante su elevación a escritura pública u homologación judicial, tal y como reconoce el artículo 25 sobre la *Formación del Título Ejecutivo*.

Responsabilidad civil

Asimismo, dicha Ley prevé el cumplimiento de una serie de requisitos que garanticen a las partes en conflicto unos estándares de calidad adecuados para el correcto desarrollo del proceso. Así,

por un lado, especifica que el mediador debe poseer una formación específica que le dote de los conocimientos necesarios para el correcto desempeño de su ejercicio profesional.

La Ley de Mediación modifica la Ley de Colegios Profesionales y la Ley de Enjuiciamiento Civil con la intención de impulsar el uso del procedimiento de mediación

que pueden tener una solución más adaptada a las necesidades e intereses de las partes en conflicto que la que podría derivarse de la previsión legal".

La mediación es una institución que promueve la transformación de la cultura judicial y arbitral en la que estamos inmersos, a una cultura de paz y diálogo, donde las propias partes se responsabilicen de la resolución de sus conflictos y resuelvan sus controversias desde un procedimiento autocompositivo e igualmente eficaz. Por ello, la Ley recoge que

Por otro, alude a la confidencialidad del proceso, por la que ni el mediador ni ninguna de las partes podrán revelar la información que hubieran podido obtener en el procedimiento. Y por último, hace referencia a la **responsabilidad civil** derivada del ejercicio del mediador, quien deberá suscribir un seguro o garantía equivalente que cubra la responsabilidad de su actuación en los conflictos en los que intervenga.

Además, para evitar que se trate de utilizar la mediación como una **estra-**

tegia dilatoria en el procedimiento judicial u otros efectos jurídicos no deseados, la Ley facilita un doble aliciente: por un lado, que no repercuta en **costes procesales** posteriores y, por otro, la opción de la suspensión de la **prescripción** al inicio del procedimiento. Según el art. 4, la solicitud de inicio de la mediación suspenderá la prescripción o la caducidad de acciones desde la fecha en la que conste la recepción de dicha solicitud por el mediador, otorgando un plazo de 15 días hasta el inicio de la mediación o hasta la fecha de firma del acuerdo.

La Ley reconoce que las partes sujetas a mediación respetarán los principios lealtad, buena fe y respeto mutuo. Igualmente no podrán ejercitar ninguna acción judicial o extrajudicial mientras se desarrolle la mediación. En este sentido, se establece una salvaguarda ante situaciones de urgencia, incluyendo la solicitud de "medidas cautelares u otras medidas urgentes imprescindibles para evitar la pérdida irreversible de bienes y derechos". Todo ello viene recogido en el art. 10.2.

Modificación de la Ley de Colegios Profesionales

El desarrollo del procedimiento de mediación lo encontramos en el Título IV, donde se desarrollan de forma exhaustiva todas las fases, desde la solicitud de inicio, las sesiones informativas, la sesión constitutiva, el procedimiento y desarrollo de sus actuaciones, así como la finalización del procedimiento y el acuerdo final de mediación.

Por último, destacamos que la Ley de Mediación en asuntos civiles y

mercantiles, en sus disposiciones adicionales, modifica la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con la intención de impulsar y facilitar el uso del procedimiento de mediación, así como incorporarla en el proceso judicial respectivamente.

En definitiva, ofrece una variedad de pautas dirigidas a promover que los juzgados insten a las partes a utilizar el procedimiento; que los profesionales sean reconocidos en el ejercicio de su trabajo; y que las personas jurídicas como asociaciones, colegios profesionales, sociedades públicas o privadas, etc. puedan ofrecer servicios de mediación. Según Julio Fuentes Gómez, técnico del Ministerio de Justicia, en su intervención en la mesa redonda celebrada el pasado 20 de septiembre sobre



y Maria Quero Mapelli

Psicóloga y mediadora

la Ley de Mediación en asuntos civiles y mercantiles, organizada por la Asociación Madrileña de Mediadores, adelantó que el futuro Reglamento de Mediación podría estar listo en un plazo de cinco meses.

No obstante, y probablemente debido a la reciente publicación de dicha Ley, así como al inexistente pero necesario reglamento que aún no ha sido desarrollado, todavía no podemos hacer una valoración sobre la aplicación real de estas iniciativas.

Es ahora el turno del desarrollo de actividades públicas y privadas que, ya sea como instituciones, como centros proveedores de servicios de mediación o como mediadores profesionales, deben ampliar la oferta del servicio en nuestra sociedad, ya que a día de hoy no

hay una estructura específica y real que respalde y de solvencia a esta institución.

A pesar de las lagunas que aún pueda tener la aplicación de esta Ley, estamos convencidos de que su ejecución será, sin duda, un elemento decisivo para la transformación cultural necesaria en la gestión extrajudicial de conflictos sociales, tan frecuentes en la

La ejecución de la Ley será un elemento decisivo para la gestión extrajudicial de conflictos sociales

actualidad debido, en parte, al escenario económico. Ejemplo de ello son los relacionados con el sector inmobiliario o las disputas vecinales por impagos, desahucios, ocupaciones ilegales, etc. donde la mediación tiene cabida y una trayectoria de éxito contrastado.



CONTROL DE PLAGAS

- Desratización
- Desinsectación
- Desinfección

¡ sin plazo de seguridad !

Tlf.: 91 723 01 11

www.servicioscomunitarios-sa.es

Valle de Tobalina, 42 - Nave 16 - 28021 Madrid
E-mail: info@servicioscomunitarios-sa.es



Renovamos el pasado mantenemos el presente pensando en el futuro

Grupo Ureka
Empresas

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

Jovi
rehabilitaciones

pocerox
pocería

hierral
hierro y aluminio

Ibacel
sistemas de elevación

tobras
instalaciones

limarox
limpieza mantenimiento

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

Pintura

Gauguin y el viaje a lo exótico

El Museo Thyssen-Bornemisza acoge la exposición "Gauguin y el viaje a lo exótico" del 9 de octubre de 2012 al 13 de enero de 2013. Una muestra que toma como hilo conductor la huida de Paul Gauguin a Tahití donde reconquistó el primitivismo a través del exotismo.

¿Qué buscaba Paul Gauguin cuando en 1891 decidió abandonar Europa y embarcarse rumbo a los Mares del Sur? ¿Qué encontró en los confines del mundo que transformó su pintura para siempre? Viajar a Tahití y las Islas Marquesas en busca de las huellas de Gauguin es el deseo de todos aquellos que alguna vez se han interesado por la obra del artista francés.

El acercamiento de artistas de finales del siglo XIX y XX a sociedades menos avanzadas supuso una mirada diferente al marcado positivismo historicista predominante de la época que las consideraba inferiores. Todo esto se plasma en sus obras llenas de color y paisajes exóticos, que supusieron toda una revolución para la mirada del arte, una vez más a la vanguardia.



Matamoe (Muerte. Paisaje con pavos reales), 1892.

A través de esta exposición se muestra una amplia selección de artistas de finales del siglo XIX y principios del XX. Se propone descubrir de qué forma el viaje hacia mundos supuestamente más auténticos produjo una transformación del lenguaje creativo, y en qué medida esta experiencia condicionó la transformación del modernismo.

El itinerario que propone **Paloma Alarcó**, jefe de Conservación de Pintura Moderna del Museo Thyssen-Bornemisza y comisaria de la muestra, mostrará al visitante los

Pintura exótica

Esta nueva exposición nos acerca al arte más exótico de la mano de Paul Gauguin, pintor posimpresionista del s. XIX. Los experimentos de este artista sobre el color y el conjunto de su obra influyeron en la evolución de la pintura, en especial sobre el fauvismo, movimiento que se desarrolla entre 1898 y 1908.



Parau api (¿Qué hay de nuevo?), 1892.

Los experimentos de Gauguin sobre el color influyeron en el fauvismo

frutos de las exploraciones artísticas de Gauguin, Matisse, Kandinsky, Klee o Macke, entre otros, así como la impronta de Gauguin en los expresionistas alemanes y los fauves franceses, poniendo así de manifiesto cómo la figura de Gauguin se alza como el creador de un nuevo canon exótico que sirvió de arranque de los lenguajes de la modernidad de las primeras décadas del siglo XX.

Horario

De martes a domingo, de 10 a 19 h.
Sábado de 10 a 23 h. • Lunes cerrado.

ELEVVALIA
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES, S.L.

- **Mantenimiento multimarca**
- **Instalación de:**
- **Ascensores**
- Aparatos elevadores de todo tipo
- Ascensores Unifamiliares
- **Salvaescaleras** para minusválidos
- Montacargas
- Montacoches
- Montaplatos
- Plataformas Industriales
- Escaleras Mecánicas

Ascensores de Confianza
Presupuestos sin compromiso
Facilidades de pago

- **Puertas de Garaje**
 - Automatización de puertas de Garaje
 - Mandos a distancia y dispositivos de apertura
 - Adaptación a la Normativa (UNE-EN 13241-1: 2004+A1: 2011)
- Ctra. Carabanchel a Aravaca, 5
28024 - Madrid
Tfno: 918251114
www.ascensoreselevaia.es
info@ascensoreselevaia.es

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

- Bateria de respaldo
- Memoria interna 32 GB
- 18 Leds para visión nocturna
- Microfono para comunicación bidireccional
- Altavoz
- Óptica motorizada
- Lente 2 Megapixel

solicite información y presupuesto sin compromiso:

902 386 386



Volverá a reír la primavera

José Luis Olaizola
Editorial Martínez Roca



Una gran historia de amor sesgada por la guerra civil española. Su autor José Luis Olaizola, ganador del Premio Literario TROA "Libros con valores" por su anterior novela *La niña del Arrozal*, vuelve con esta obra que cuenta la historia de la familia Acosta y de tantas otras familias españolas que vivieron la guerra civil.

En esa época, un joven de buena presencia comienza a destacar con fuerza en el panorama político. Se trata de José Antonio Primo de Rivera. Sus ideas y carisma harán de él un líder en el que tantos se vieron reflejados. Será a través de la enamorada Marian Acosta, la hija mayor de una distinguida familia madrileña, cómo veremos ascender a José Antonio de simple abogado a fundador de la Falange, así como su posterior encarcelamiento y muerte.

En sus vicisitudes y sufrimientos veremos reflejado un gran fresco de la España en los años previos al estallido de la guerra, asistiremos a la ascensión y caída de una las personalidades más poderosas de la época y seremos testigos de una gran historia de amor solo sesgada por el conflicto.

Tao Te Ching

Lao-Tse
Editorial Martínez Roca



Un clásico imprescindible que ya ha conquistado a millones de personas en todo el mundo. El Tao Te Ching, tradicionalmente atribuido a Lao-Tse, es una antología de proverbios y contemplaciones breves sobre el Tao, el camino. Está considerado el texto clásico del taoísmo, muestra en imágenes poéticas y precisos aforismos las bases del más importante sistema filosófico y religioso chino.

Este libro, tan traducido como la Biblia, es un libro de referencia para muchas personas que han encontrado en su lectura múltiples respuestas. El Tao es un libro universal, profundo, poético y enigmático que se lee, relee y trabaja durante toda la vida. Además, revela un sentido de la vida más sabio y exacto que cualquier otro libro que hasta hoy se haya escrito.

La obra cuenta con un prólogo de Luis Racionero y unas notas finales explicativas sobre el texto que, sin duda, ayudan a su comprensión e interpretación.

Sin duda, el lector se verá atrapado por su contenido pues el espíritu de la obra le embaucará desde el primer momento

Estoy viva

La gran duquesa Olga Nicolaievna
Editorial Martínez Roca



Esta obra recoge un misterio sin resolver en el que están involucrados el Vaticano y las más importantes casas reales europeas mediante un gran pacto de silencio. "Estoy viva" presenta por primera vez y en exclusiva el testimonio inédito escrito por la hija primogénita del zar Nicolás II de Rusia, Olga Nicolaievna, en el que afirma estar viva y revela la verdad.

En la madrugada del 17 de julio de 1918, durante la revolución bolchevique, la familia imperial fue oficialmente asesinada pero Olga no lo fue, tal y como se hizo creer. Todo formaría parte de una gran mentira mantenida durante años.

En este libro Olga Nicolaievna quiere contar al mundo que estaba viva, reclamar su derecho a usar su propio nombre y recuperar los bienes materiales que le pertenecían para poder seguir viviendo callada pero decorosamente, sin intenciones de involucrarse políticamente en ningún movimiento ni realizar reclamaciones dinásticas.

La obra aporta documentación inédita que fue guardada celosamente en los propios archivos de la autora y que nunca antes habían visto la luz.

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

DECORACIÓN

CONCEPT

DECORACIÓN DE INTERIORES
Composiciones de plantas y flores naturales y artificiales
Accesorios decorativos

DECORACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES

DECORACIÓN FLORAL PARA EVENTOS
Decoraciones y composiciones para eventos y catering

DECORACIÓN DE NAVIDAD

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

Polígono Industrial La Resina • C/ Resina, 37 • Nave 3 • Villaverde Alto - 28021 Madrid
Tel: 91 4671117 Fax: 914052298 • www.conceptdecoracion.es • info@conceptdecoracion.es



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



OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO