

Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 138 • Diciembre 2012



Entrevista

Fermín Oslé

Consejero delegado de la EMVS
(Empresa Municipal de Vivienda y Suelo)

Hoy...
**Posibilidades de
rehabilitación eficientes
y oportunidades
de financiación**

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
ti medio
ambiente



No siempre reducir es lo acertado

La función social que el administrador de fincas cumple en el ejercicio de su actividad profesional no puede ser discutible. Ya en el Código Deontológico Europeo para profesionales inmobiliarios se define al administrador como "aquella persona que, de forma habitual, como actividad principal o secundaria, ejerce, por cuenta de terceros, en calidad de mandatario o intermediario, una actividad de gestión de propiedades o derechos inmobiliarios, o de administración de propiedades inmobiliarias en copropiedad". Hay dos términos a destacar en esta definición: **terceros** y **derechos**.

Pero más allá de las definiciones, que por cientos nos podemos encontrar en manuales, enciclopedias y circulando por internet, debemos recordar, una vez más, la disposición que tuvimos los administradores de fincas cuando, requeridos por una preocupante situación social de endeudamiento privado, salimos a la calle para recoger firmas y proponer un cambio legislativo de la Ley de Propiedad Horizontal. Y esta iniciativa, auténticamente popular - ya que ni fue propiciada por una proposición de ley ni la inició un Proyecto de Ley - se convirtió en la primera y única que obtuvo el éxito propuesto en la joven democracia española.

Un hito histórico que se ha convertido en seña de identidad de la marca Administrador de Fincas Colegiado. Una realidad social que hoy cobra más importancia por el contexto de crisis económico-social que padecemos. Vivimos una crisis de identidad, pero no reducida al ámbito profesional sino de manera global. Defendemos la profesión y sus principios al tiempo que minamos nuestra justa retribución económica, porque deseamos ejercer nuestra dura profesión a cambio de la obtención de una contraprestación económica digna y esta sociedad neoliberal que a tantos desastres nos conduce, está convulsionando también nuestra actividad.

La libre competencia es dura, en ella estamos y en ese sistema deseamos permanecer pero no podemos permitir que nuestros clientes piensen que el mayor enemigo del administrador de fincas es el propio administrador. "Administramos su comunidad desde 1 euro", "Si nos contratas, el primer mes es gratis"; son algunos de los burdos mensajes que nos podemos encontrar con solo echar un vistazo a internet.

No siempre reducir es lo acertado. Desde este Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid defendemos una retribución económica acorde a los servicios que prestan a las comunidades de propietarios, centros comerciales, entidades urbanísticas de conservación, polígonos industriales, oficinas y otros inmuebles, auténticos profesionales, los administradores de fincas del Colegio de Madrid.

Es cierto. ¿Quién lo duda a estas alturas de 2012? La crisis es dura. Pero por mucho que nuestros administrados piensen que la vía más fácil es la de reducir sistemáticamente la retribución del profesional que, con plena profesionalidad, administra sus bienes inmuebles, no siempre esta medida será la más correcta.

La clave del éxito de nuestra actividad tiene que pasar por diversificar nuestros riesgos, apostando, sin la menor duda, por la formación y la capacitación plena y continuada, y aprovechando las distintas prestaciones que nos brindan, día a día, las nuevas tecnologías. No podemos quedarnos al margen de esa realidad social. Por ello y para ello, los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid, trabajamos convencidos de transitar por el buen camino incluso en la Navidad de esta dura época que nos está tocando vivir y que de forma muy especial nos gustaría que se transforme en el preludio de un venturoso 2013.



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

6-8 Nuestro Colegio

- 44ª Cena de Hermandad de los Administradores de Fincas de Madrid
- Miguel Ángel Muñoz visita la escuela de formación de Thyssenkrup Elevator
- El Colegio, presente en Conama 2012
- Concluye una nueva edición del Curso "Paso a Paso"

11 El Consejo General

- Nombrada nueva Junta de Gobierno, tras las elecciones del pasado 16 de noviembre

13 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

15 La Red

- Servicios de almacenamiento gratuitos "en la nube"

17-18 Noticiero

20-22 Entrevista

- Fermín Oslé, consejero delegado de la EMVS

24 Nos interesa...

- Hipoteca: el enemigo a las puertas

26-28 Hoy...

- La rehabilitación, ¿en horas bajas?

30-31 Secretaría Técnica

- Potestad sancionadora de la comunidad

32-38 Información Técnica

- Antonio Llamas
- Enrique Fernández Ruiz
- Daniel Moreno Martínez
- Carlos Olivé

40-47 Colaboraciones

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

49-50 Tiempo Libre

- Exposición, libros...

Foto Portada: Nacimiento en el arco central de la Puerta de Alcalá. Foto: Archidona

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Diciembre 2012 • Nº 138

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.



44ª Cena de Hermandad de los Administradores de Fincas de Madrid

Con gran éxito de convocatoria, el pasado 23 de noviembre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró su ya tradicional Cena de Hermandad a la que por primera vez se unió otro de los importantes actos-homenaje de la institución: la entrega de Menciones Honoríficas "A los 40 años de colegiación" y "A los 25 años de ejercicio de la Profesión".

El presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, agradeció la presencia de Pablo Olangua, director de Servicios de Coordinación y Gestión de Ayudas a la Rehabilitación de la EMVS (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid); Rafael Requena, director de los Servicios Jurídicos de la EMVS; Juan Blasco, concejal de Urbanismo, Infraestructuras Públicas y Vivienda del Ayuntamiento de Las Rozas; Reyes Caballero, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura; y, muy especialmente, del presidente de Honor del Colegio y del Consejo General, Jaime Blanco. También saludó a las más de 300 personas que asistieron a la Cena, entre administradores de fincas, familia-

res, profesores, asesores y personal del Colegio de Madrid y del Consejo General, miembros de la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de



Miguel Ángel Muñoz hace entrega de la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" a Florentín Esteban.

Administradores de Fincas de Madrid y representantes de las empresas patrocinadoras del evento (Barclays, Murprotec y Multiasistencia).

Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional"

Un año más y con el fin de ensalzar la función individual de aquellos compañeros que en su ejercicio profesional prestigan la Administración de Fincas, el Colegio hizo entrega,

entre otras distinciones, de la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" y de las Medallas de Plata a los Colegiados de Honor.

Miguel Ángel Muñoz entregó la "estrella de los triunfadores", una pieza única y numerada realizada por la escultora Nuria Arranz, a Florentín Esteban, Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" por acuerdo unánime adoptado por la Junta de Gobierno en su reunión del 11 de septiembre.

Administrador de fincas de vocación, Esteban ha trabajado los últimos 18 años en el seno del Colegio, formando parte de su Junta de Gobierno y participando activamente, desde

2006, en importantes comisiones de trabajo (Comisión de Unificación de Criterios Profesionales y Comisión de Seguimiento de Siniestros).

"Su larga trayectoria profesional ha permitido que desempeñe el cargo de administrador de fincas en innumerables comunidades de propietarios, centros comerciales, asociaciones culturales, asociaciones de empresarios, entidades urbanísticas de conservación, mancomunidades... recibiendo, inclusive, un Título



Sobre estas líneas, Miguel Ángel Muñoz y Jaime Blanco (en el centro de la imagen) junto a administradores de fincas que, tras su jubilación, han decidido incorporarse al censo de Colegiados de Honor en 2012. El secretario del Colegio, Ángel Ignacio Mateo (a la izquierda), fue el encargado de nombrar la relación de los homenajeados. En las fotos inferiores, foto de familia de los administradores que recibieron la Mención Honorífica "A los 25 años de colegiación".

de Honor con insignia de uno de sus administrados", señaló el presidente del Colegio antes de otorgarle el máximo reconocimiento de la institución.

Entrega de Medallas de Plata

Tras un emotivo discurso de Florentín Esteban, haciendo partícipe a su familia de este galardón, el Colegio procedió a hacer entrega de las Medallas de Plata "A los 25 años de colegiación", un acto que por primera vez se ha incluido en el desarrollo de la Cena de Hermandad para enfatizar la importancia que para el Colegio tiene contar con profesionales con una larga trayectoria profesional. Los

compañeros recogieron de manos del presidente, Miguel Ángel Muñoz, y los vocales Salvador Jiménez y Juan Alberto Corcho las medallas de plata que reconocen su valía profesional.

A continuación y, tras excusar por motivos personales la ausencia de Emilio Álvarez, Insignia de Oro "A los 40 años de colegiación", se hizo entrega de las Medallas de Plata y los diplomas acreditativos a los colegiados que han decidido, tras su jubilación, incorporarse al censo de Colegiados de Honor en 2012. Para ello, Miguel Ángel Muñoz, invitó a subir al estrado a Jaime Blanco, presidente de Honor del Colegio y primer receptor de la Mención Honorífica a la Trayectoria Profesional en 2005.

Tras la entrega de estos importantes galardones, Blanco se dirigió a los asistentes para, un año más, recalcar la importancia y el reconocimiento social que poco a poco se está granjeando el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

Para finalizar la Cena de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid, que en su 44ª edición ha sido posible gracias al patrocinio de Barclays (en su modalidad oro), Murprotec (plata) y Multiasistencia (bronce), tuvo lugar el tradicional sorteo de regalos cedidos por empresas colaboradoras: Bysama, Mutua de Propietarios, Remica, Banco Sabadell, Grupo GTG y Prevent Security Systems.





Nuestro Colegio

Miguel Ángel Muñoz visita la escuela de formación de ThyssenKrupp Elevator

A mediados del pasado mes de noviembre, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, participó como invitado en una de las clases que forman parte del International Managers Program (IMP) de la escuela de formación de la compañía de elevación ThyssenKrupp Elevator, SEED Campus Europe. Los estudiantes, procedentes de varios países del Sur de Europa y de Medio Oriente,



Miguel Ángel Muñoz asistió junto al vicepresidente del Colegio, José Luis Ramírez Melgar (a la derecha de la imagen), al encuentro con los estudiantes. Foto: ThyssenKrupp.

aprovecharon la presencia del presidente para conocer de primera mano la figura del administrador de fincas y la importante función que ejerce en las comunidades de propietarios en España.

El Colegio, presente en CONAMA 2012

En el marco del Congreso Nacional de Medio Ambiente CONAMA 2012, celebrado a finales del mes de noviembre, Salvador Jiménez, vocal del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, participó en la mesa "El sello básico del edificio como propuesta para la rehabilitación arquitectónica, integral y sostenible al servicio de la sociedad".



Salvador Jiménez, vocal del Colegio, a la derecha, durante su intervención en la mesa redonda. Foto: JB.

En el acto, que sirvió para poner en común el documento denominado sello básico del edificio presentado por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos, intervinieron representantes

de otros organismos como la Oficina de Cambio Climático, el Consejo General de la Arquitectura Técnica o La Fundación La Casa que Ahorra.

El sello básico del edificio certificará la calidad y sostenibilidad de los procesos de rehabilitación en edificios, siendo accesible tanto para el promotor de la actuación como para el propietario del inmueble. A este respecto, Salvador Jiménez

planteó a los asistentes los problemas más frecuentes con los que se encuentra el administrador de fincas cuando se requiere un mantenimiento ordinario del edificio.

Concluye con éxito una nueva edición del curso "Paso a Paso"

Dentro del plan de formación desarrollado por el Colegio, entre los días 5 y 21 de noviembre tuvo lugar el curso "Las comunidades de propietarios paso a paso", dirigido a administradores de fincas de reciente incorporación.

Un año más, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, no quiso faltar a la inauguración de un curso que cuenta con una larga tradición entre las actividades de formación y reciclaje profesional que la institución organiza. En palabras de Muñoz, "este curso posibilita al alumnado adquirir



Los alumnos del Curso durante el acto de presentación.

los conocimientos básicos que todo profesional debe conocer al inicio de una actividad dura como pocas".

Como despedida a los 24 asistentes al curso, el Colegio organizó un cocktail en el que los alumnos tuvieron la oportunidad de departir con el profesorado.



44ª Cena de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid

PATROCINADOR ORO



PATROCINADOR PLATA



PATROCINADOR BRONCE



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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

Mutua de Propietarios, especialista

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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



Especialista en el seguro de edificios



www.mtuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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



El Consejo General

Nombrada nueva Junta de Gobierno, tras las elecciones del pasado 16 de noviembre

Celebradas las elecciones el día 16 de noviembre de 2012, ha sido nombrada la nueva Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que será presidida por Salvador Díez Lloris, elegido en las elecciones celebradas el pasado día 26 de octubre.

Salvador Díez Lloris, presidente del Colegio de Valladolid, es el nuevo presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España tras las elecciones celebradas el pasado 26 de octubre de 2012.

Para Díez, su principal objetivo al frente del Consejo General, será "tratar de conseguir, entre todos, una profesión con el máximo reconocimiento profesional, institucional y social, teniendo como base fundamental la defensa de los intereses de los consumidores y usuarios, para lo que es requisito fundamental la permanencia de una profesión colegiada como es la del Administrador de Fincas".

Por su parte, la nueva Junta de Gobierno del Consejo General, se completa, tras las elecciones del pasado 16 de noviembre, con **Enrique Vendrell**, **Miguel Á. Muñoz** y **Marcelo Fco. Cambló**, como vicepresidentes. **Rafael del Olmo** desempeñará el cargo de secretario, y los cargos de tesorero y contador-censor serán desempeñados por **Miguel Ruiz** y **Mariano Hervás**. Las distintas vocalías han recaído en **Marcial Tarín**, **Eliseo Mógica**, **Ángel Hernández** y **Fernando Álvarez**.

Durante el acto de toma de posesión, Salvador Díez manifestó que el



Salvador Díez,
nuevo presidente
del Consejo General

Consejo General debe de avanzar "en el reto que nos hemos propuesto de consolidar la voz de los administradores de fincas en el ámbito no solo estatal, sino también internacional, porque somos un referente importante y necesario en la defensa de los consumidores y usuarios".

Por una regulación oficial de los estudios

El nuevo presidente del Consejo General considera que, desde el punto de vista profesional y colegial, dos son los retos de futuro fundamentales: **homologar y regular los estudios de la profesión para que sea un Título Universitario común y oficial**, y ante la futura Ley de Servicios Profesionales, **que la profesión siga siendo colegiada**, ya que ello es fundamental para que los servicios profesionales se ejerzan con la máxima calidad y garantía para los ciudadanos que requieren los servicios de un profesional colegiado.

Igualmente, el Consejo General colaborará, estrechamente, con las Instituciones Públicas y las Organizaciones de Consumidores y Usuarios para presentarles las distintas propuestas, que intentarán paliar las dificultades con las que se enfrentan las Juntas de Propietarios, entre ellos, el de la morosidad producida por la situación económico-social actual, para lo que impulsarán una nueva reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, así como sobre el proyecto de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos que en estos momentos está tramitando el Ministerio de Fomento.



La nueva Junta de Gobierno del Consejo General. Fotos: CGCAFE.

Aumente un 10% la sonrisa de su comunidad

Plan de Ahorro Garantizado para Comunidades de Propietarios

Renueve su caldera y ahorre un 10%

Gas Natural Fenosa le ofrece **renovar su caldera con un plan de pagos fijos y las mejores condiciones.**

- ✓ Ahorro garantizado
- ✓ Máxima eficiencia energética
- ✓ Sin inversión inicial
- ✓ Flexibilidad de pagos
- ✓ Mantenimiento de las instalaciones
- ✓ Atención personalizada



Estrene caldera con la garantía de Gas Natural Fenosa.

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

soluciones
confort

gasNatural
fenosa

Sentencias

El acuerdo de arrendamiento de la vivienda de portero, la cual no estaba sometida a un uso específico en el Título, no entraña su desafectación y por tanto no precisa unanimidad

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

TS, Sala Primera, de lo Civil, 599/2012, de 24 de octubre
Recurso 937/2010. Ponente: Román García Varela
SP/SENT/691717

“.. **Procede** recordar que, a partir de la STS de 16 de julio de 1992, respecto a la supresión o creación del servicio de portería o conserjería, se ha declarado en esta sede que no cabe obligar al mantenimiento del portero o conserje con los grandes costes actuales, con lo limitado del horario de trabajo, impeditivo de una vigilancia completa del inmueble, además de que las prestaciones pueden llevarse a cabo mediante empresas especializadas, doctrina ésta seguida según la dicción del artículo 3.1 del Código Civil, que dispone lo siguiente: «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Conforme con dicha doctrina, se ha mantenido en la jurisprudencia la supresión del portero, siempre seguida con la prestación de los servicios por otros medios, sólo con el acuerdo de la mayoría de la Junta de Propietarios del anterior artículo 16.3 de la Ley (en la actualidad, el artículo 17.3°).

En cuanto a este servicio se refiere, la ley de Reforma 8/1999 determina que únicamente se podrá exigir su creación o supresión a los propietarios, si se alcanza la mayoría cualificada de las tres quintas partes, tanto de los dueños en número, como de las cuotas de participación.

En este caso, la cuestión debatida se refiere al arrendamiento de la vivienda del portero, no a la supresión del servicio, pues según se precisa en la sentencia de instancia, la comunidad aceptó tácitamente la sustitución de la figura del portero por la de un conserje.

El Título Constitutivo únicamente ha anunciado el condominio indivisible de los comuneros, sin determinar limitaciones a sus derechos dominicales, ni someter la vivienda del portero a un uso específico, de manera que su alquiler no entraña desafectación, al continuar con la condición de elemento común.

En este supuesto, debe admitirse la mayoría de las tres quintas partes y, a tenor del resultado de la Junta General Extraordinaria de 19 de diciembre de 2007, donde se acordó el arrendamiento de la vivienda del portero con el voto del 87% de las cuotas de participación y la circunstancia de que el demandante sólo tiene una cuota de participación del 7,75%, lo que determina la casación de la sentencia de apelación.

TERCERO.- El motivo relativo a la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, incurre en causa de preparación defectuosa por la falta de su acreditación (artículo 483.2, 1º, inciso segundo, en relación con el artículo 479.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y el auto de 11 de enero de 2011 de esta Sala ha determinado que sólo se admite el motivo interpuesto en el recurso de casación por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

CUARTO.- Como consecuencia de lo razonado, al estimarse fundado el recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe casarse la resolución recurrida, para resolver sobre el caso y declarar lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la contradicción jurisprudencial; todo lo antedicho se traduce en la confirmación de la sentencia de primera instancia, por lo que se debe desestimar la demanda, habida cuenta de que la cuestión debatida se refiere al alquiler de la vivienda del portero, no a la supresión de la misma, ya que la Comunidad aceptó tácitamente la sustitución de la figura del portero por la de un conserje, sin que el Título Constitutivo determine limitaciones a los derechos dominicales de los propietarios, ni su arrendamiento entrañe desafectación, pues continua con la condición de elemento común...”.

“... Reiterar como doctrina jurisprudencial que los contratos de arrendamientos de vivienda de portería requieren el acuerdo de la mayoría cualificada exigida en el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación...”.

Consulta

Acuerdo sobre el recargo por el pago atrasado de cuotas y venta de pisos

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/82866

En nuestra opinión (aunque dejamos constancia que al respecto no hay jurisprudencia alguna) el acuerdo de la junta sobre cuotas, plazo de pago, etc., no afecta al título y tiene que ser admitida por todos los propietarios, los que son cuando la decisión de recargo por pago fuera de plazo se adopta y los nuevos, ya sea por adjudicación judicial o por venta.

En consecuencia, el banco debe pagar la afección real y los recargos que correspondan y si pide una certificación de deudas a la comunidad, debe figurar en la misma las cuotas pendientes de pago (en su caso) y los recargos no satisfechos.

Ahora bien, si la comunidad ha cobrado a la entidad bancaria los recibos y no le exigió nada, es como una renuncia voluntaria, por lo que no cabe que, ahora, al nuevo titular se le cobren solo los recargos.



UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

SIN COSTES SIN DERRAMAS



EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



Telf.: 91 811 92 68

www.vigilamossucomunidad.com

ASG10

UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



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

La Red

Por Ricardo Jiménez

Servicios de almacenamiento gratuitos en la "nube"



La "nube" o la posibilidad de utilizar desde cualquier dispositivo con conexión a internet, herramientas, aplicaciones o sistemas de gestión de forma remota, abre paso a multitud de oportunidades en el trabajo diario de cualquier profesional.

Para los neófitos en estos temas hay que decir que la "nube" la utilizamos más habitualmente de lo que nos creemos. Gmail, Hotmail, YouTube o Facebook son servicios en la "nube", demostrando que son sitios que por su demostrada trayectoria gozan de un nivel de fiabilidad alto.

No toda son ventajas porque evidentemente todos estos servicios están únicamente disponibles cuando tengamos conexión a internet. Por esta razón su uso y disfrute deben ser alternativos y complementarios a otros que, por su importancia y gravedad en la pérdida, supondrían un grave trastorno profesional. Me refiero sobre todo al tema de almacenamiento de datos, documentos o simplemente fotos o música, que por tamaño requieren dispositivos de almacenaje de gran capacidad y portabilidad.

En el tema de los datos no podemos dejar de lado las recomendaciones tradicionales en cuanto a las políticas de copia de seguridad en nuestros despachos profesionales:

1. Servidor dedicado para las prestaciones especiales, entre otras:
 - a) Nos permite tenerlo encendido más tiempo, posibilitando configurar copias de seguridad programadas en horario fuera de la jornada laboral.
 - b) Podemos acceder de forma remota al despacho vía Terminal Server o programa del mercado habilitado para ello.
2. Tener siempre copia de seguridad de los datos fuera del despacho, bien con la utilización de dispositivos externos conectados a dicho servidor, por ejemplo discos duros que sustituiremos cada cierto tiempo. La recomendación es semanal.

Almacenamiento online

Es una alternativa real, accesible por cualquier persona o empresa, que se puede contratar pagando el espacio solicitado o gratuito y una capacidad sin coste que oscila entre 2 y 7 GB. En estas plataformas se pueden depositar copias de seguridad, documentos, presentaciones, fotos, música, etc.

Todo con acceso restringido, compartido de forma pública o solo para un grupo de usuarios, algo impensable hace muy poco tiempo.

Vamos a destacar dos plataformas de las muchas que existen en el mercado: Dropbox y Google Drive. ¿Por qué estas dos? La primera por ser el referente del mercado en ofertar este servicio, por su experiencia y facilidad de uso (<http://www.dropbox.com>). La segunda porque viene de la mano del gigante Google (<http://drive.google.com>) y nos interesa porque va unida a la familia de Google Apps que ofrece el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid a sus colegiados cuando formalizan su entrada en la institución.

1. Dropbox • Más de 25 millones de usuarios repartidos en 175 países avalan una experiencia y una pasmosa facilidad de uso que hace que cualquier persona con mínimos conocimientos pueda utilizar esta plataforma; permite a cada usuario un espacio de 2 GB de forma gratuita, es compatible con Windows, Mac, Linux, iOS y Android, sin límites de dispositivos a sincronizar con nuestro Dropbox y una forma interesante de aumentar el espacio hasta 16 GB a través de un sistema de referidos que entrega 500 MB por cada amigo.

Su funcionamiento es sencillo: cuando se instala crea una carpeta en el ordenador local con dos subcarpetas, una se llama "Photos" y otra "Public". Esta carpeta se sincroniza con nuestro espacio en Dropbox; todo lo que copiamos en la misma queda también depositada, casi de forma instantánea, en la "nube" y viceversa. Podemos crear subcarpetas, darles permisos a un grupo de personas, etc.

2. Google Drive • Está integrado con Google Docs, por lo tanto permite la colaboración con otras personas en tiempo real a través de documentos, hojas de cálculo o presentaciones; admite ficheros de todas las clases, ya sean videos, pdf, texto, música y naturalmente datos. Proporciona 5 GB gratuitos y por 37 € mensuales 1 TB.

Drive se puede instalar en Mac, PC o descargar la aplicación en Tableta, Smartphone, siendo compatible con Android y iOS. El acceso a los documentos se puede realizar desde cualquier lugar de trabajo.



HERGOY
CERRAJEROS ESPECIALISTAS EN:
Puertas corta-fuegos
Instalación y mantenimiento de automatismos
Fabricación y montaje de portones
TL. 91 643 80 81
www.hergoy.es
cerrajeros@hergoy.es

Proveedor Oficial

TELECOMUNICACIONES

INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO

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

@ neutrocolor@neutrocolor.com



91 464 36 94

C/ Sepúlveda, Nº 111
28011 - Madrid

**SISTEMA INTEGRAL CCTV
SIN COSTES DE INSTALACIÓN**

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

**Por sólo
60€/mes**

@ divisionseguridad@neutrocolor.com



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

Duración Mínima del contrato: 60 meses

Noticario

SIMA Otoño anima la venta de viviendas antes de finalizar el año

La última cita inmobiliaria del año, SIMA Otoño, concluyó con un incremento del 28% en el número de visitantes con respecto a la edición de 2011 y con una alta satisfacción por parte de los expositores participantes.

SIMA Otoño volvió a ser un revulsivo para el mercado residencial ya que, junto al fuerte incremento de visitantes, los expositores coinciden en valorar de forma muy positiva su perfil claramente comprador. SIMA Otoño 2012 contó con la participación de 72 empresas que han presentado más de 300 promociones de vivienda libre y protegida, en régimen de compra, alquiler o alquiler con opción a compra y ubicadas mayoritariamente en la Comunidad de Madrid, pero también en múltiples puntos de la geografía española e incluso en destinos internacionales como Marruecos, México y Honduras.

Para Eloy Bohúa, director general de Planner Reed, empresa organizadora de las ferias SIMA, "éramos conscientes de que el cambio del marco fiscal que se producirá a partir del 1 de enero de 2013 iba a influir positivamente en el número de visitas, pero aun así el resultado ha superado nuestras expectativas. Un crecimiento

SIMA Otoño contó con la participación de 72 empresas

del 28% es un resultado espectacular, máxime teniendo en cuenta que SIMA Otoño 2011 fue también una edición muy bien valorada por los expositores. Por otro lado, a juzgar por las opiniones que hemos recogido entre las empresas participantes, creo que se ha logrado otro de nuestros objetivos más importantes, el de atraer a visitantes con perfil comprador".



Alquiler e interiorismo

Por vez primera SIMA Otoño albergó la I Jornada sobre Alquileres, patrocinada por el Plan de Protección de Alquiler Benjumea, que registró una notable asistencia de profesionales interesados en conocer las últimas novedades normativas.

Según Bohúa, "el mercado de alquiler seguirá teniendo presencia en próximas ediciones de SIMA porque así nos lo demandan las empresas y los visitantes".

Asimismo, el segundo día los arquitectos de A-cero, Joaquín Torres y Rafael Llamazares, participaron en un coloquio sobre interiorismo y decoración que fue seguido por más de un centenar de asistentes.

ALC
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.
Avda. General Fanjul, 2 B Fax: 91 719 99 01
E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

24 HORAS

www.alcantarilladotecnico.es

13 conclusiones para un I Encuentro Mundial de Eficiencia Energética cargado de compromisos

Durante los pasados días 21, 22 y 23 de noviembre, Madrid se convirtió en la capital mundial de la eficiencia energética. El I Encuentro Mundial de Eficiencia Energética, organizado por ATECYR y la Editorial El Instalador, y en la que ha participado, como colaborador, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, reunió a más de 400 personas.

A la vista del éxito del evento, las conclusiones no se han hecho esperar:

1. Se ha constatado que el avance del sector de la eficiencia energética es menor del esperado para el potencial existente.

2. El papel ejemplarizante de la Administración General del Estado es imprescindible, y es necesario darle un nuevo impulso.

3. Las tecnologías mostradas por los fabricantes dejan patente que

estamos ante un sector fiable, que tiene en su mano soluciones probadas y de plena garantía de éxito.

4. Respecto a la Nueva Directiva de eficiencia energética es una norma de compromiso que surge ante la perspectiva de no cumplir con el

El avance del sector de la eficiencia energética es menor del esperado

objetivo de ahorro del 20% en 2020 con la anterior directiva.

5. Es necesario un marco regulatorio capaz de atraer inversiones y por eso es clave una correcta trasposición de la Directiva.

6. Aunque España ha votado en contra, el gobierno tiene el firme compromiso de cumplir con la misma y eliminar los retrasos existentes hasta ahora.

7. Es necesaria una mayor coordinación entre los distintos órganos

de la Administración para poner en marcha la Directiva.

8. Las ESEs han de jugar un papel clave tanto en el sector público como privado.

9. En el ámbito de la rehabilitación energética falta consenso general para llevarla a cabo de una forma eficiente.

10. En España hay un gran potencial técnico para llevar a cabo edificios eficientes, pero es necesario un reciclaje que lleve a una nueva visión del problema.

11. El CTE debe modificarse aún más y apoyar su carácter prestacional frente al prescriptivo.

12. Las administraciones deben apoyar mucho más la rehabilitación dentro de una política global que cambie hábitos de actuación.

13. Debemos seguir trabajando la sensibilización y concienciación de la sociedad en general.



Rehabilitación Integral de Edificios

Termoeficiencia en Cubiertas y Fachadas

Consultoría Energética

Calificación Energética de Edificios

Estudios de Eficiencia Energética

Optimización de Recursos Energéticos

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.hermanoszoyo.com • E-mail: correo@hermanoszoyo.com



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

“El Ayuntamiento de Madrid mantendrá su capacidad inversora en la concesión de ayudas para las ITE”

La EMVS es un modelo de gestión pública en materia de vivienda protegida que se ha convertido en sus 30 años de andadura en ejemplo y por qué no decir, también en paradigma, de las líneas marcadas por las diferentes administraciones públicas.

Se basa en tres pilares: la promoción de viviendas de calidad y alto grado de eficiencia energética, la rehabilitación (la EMVS ha sido pionera en iniciar procesos de rehabilitación, realizándose cerca de 190.000 actuaciones en la ciudad de Madrid en los últimos años) y el alquiler como primera forma de acceso a la vivienda (tanto con la creación del servicio municipal del alquiler como con la promoción de viviendas destinadas a esta modalidad).

Sin embargo y, pese a la experiencia de este organismo en la materia, “la Administración Central todavía no se ha dirigido a nosotros para orientarle en la implantación de la Inspección Técnica de Edificios (ITE) obligatoria, de la que fuimos pioneros, ni en la gestión del parque de viviendas destinadas al alquiler social”, reconoce Fermín Oslé, consejero delegado de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS).

Dispuesto a compartir el conocimiento, se muestra satisfecho por el trabajo que ha desarrollado la EMVS en estos años y “solo queda esperar a que el nuevo Plan de Vivienda estatal nos indique si el camino que llevamos es el correcto”. Mientras, “seguiremos trabajando en la misma línea”, asegura el máximo responsable de la EMVS.

Una vez que el Ayuntamiento ha asumido no construir más vivienda protegida, la EMVS tendrá que apostar, además de por la rehabilitación, por el alquiler social, tan en alza en los últimos tiempos. ¿Qué experiencia tienen para dinamizar este sector?



Fermín Oslé

Consejero delegado de la EMVS
(Empresa Municipal de Vivienda y Suelo)

La EMVS gestiona ya más de 6.500 viviendas de alquiler, con dos tipos de modalidades: el considerado social y el destinado a familias “normalizadas”. Mientras que el segundo consiste en poner a disposición de los ciudadanos una serie de viviendas con una renta regulada por el precio del módulo, el primero toma como referencia aquellas viviendas procedentes de operaciones de renovación urbana o que tienen una especial connotación social. El Ayuntamiento de Madrid subvenciona cerca de 3,6 millones de euros anuales en materia de alquiler.

La tarea más importante que efectúa la EMVS es la que tiene que ver con el seguimiento social realizado desde que identifica a la familia hasta que logra la adaptación a la nueva situación.

¿Colaborarán en la gestión del Fondo Social de Alquiler que tiene en proyección el Gobierno?

El Fondo Social tiene mucho que ver con una iniciativa del Ayuntamiento de Madrid que ha sido recientemente copiada por la Comunidad. Se trata de la Red de Viviendas Solidarias, programa dirigido a familias que por la situación de crisis o desempleo sobrevenido se han quedado sin hogar. Para desplegar esta Red, hemos firmado un protocolo con el Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento, por el cual las viviendas pasan a ser gestionadas por Cáritas, Cruz Roja o Pro-vivienda. Las familias que se acojan a este programa solo tiene que pagar un alquiler mensual de 200 euros como máximo.

Por lo tanto, hemos ido por delante en la creación del patrimonio social en alquiler. En estos momentos, nuestra Red tiene 70 viviendas solidarias que para 2013 se ampliará en 50 o 60 inmuebles más.

¿Cuándo se pondrán en marcha las Agencias de Rehabilitación, uno de los compromisos electorales más ambiciosos en materia de vivienda?

En estos momentos los grupos de trabajo están iniciando el proceso para ver la mejor forma de materializar este compromiso electoral. Será una colaboración público-privada entre todos los agentes para posibilitar a las comunidades de propietarios rehabilitar su patrimonio incorporando medidas de eficiencia energética. Nos hemos dirigido al Colegio Profesional de Administradores de Fincas, a consultoras, empresas rehabilitadoras... esperando que las Agencias de Rehabilitación sean pronto una realidad.

Como propietario que es el Ayuntamiento del parque de viviendas públicas, ¿cómo articulará la EMVS la exigencia de que todos los inmuebles construidos con posterioridad a 2007 tengan una certificación energética a partir del próximo año?

Efectivamente tenemos que adaptarnos a la normativa y entendemos que la legislación establece un periodo transitorio que nos permitirá ir adaptando las viviendas construidas con anterioridad a 2007 a esa calificación energética. Para ello, estamos certificando a todos nuestros técnicos para que no tengamos que acudir al mercado exterior y podamos hacerlo con nuestros propios recursos.

“Los grupos de trabajo están iniciando el proceso para ver la mejor forma de poner en marcha las Agencias de Rehabilitación”

¿El Ayuntamiento de Madrid mantendrá las subvenciones para las ITE?

La experiencia del Ayuntamiento de Madrid en la gestión de las ITE es modélica. Y aunque la crisis económica también nos ha afectado, el Ayuntamiento de Madrid seguirá manteniendo su capacidad inversora tanto para las subvenciones que otorga para las inspecciones como en materia de sostenibilidad. Y todo ello previendo que en los esperados planes estatales existan nuevos elementos de rehabilitación.

Los ecobarrios, como son los de la Colonia de San Francisco Javier y La Rosilla, además de las actuaciones de rehabilitación en la Ciudad de los Ángeles, ¿seguirán ocupando un lugar importante en la labor de la EMVS? ►





“Hemos ido por delante en la creación de un fondo de patrimonio social en alquiler”

► Desde el punto de vista de la rehabilitación, la Ciudad de los Ángeles es el modelo de gestión tradicional de los ARI y un perfecto escaparate de lo que se puede hacer si se apuesta por las políticas de rehabilitación.

Respecto a los ecobarrios son la culminación del proceso de I+D+i desarrollado por la EMVS en los últimos años. Es el modelo urbano del futuro tanto por la actuación en renovación urbana ejecutado como por la introducción de componentes sostenibles y eficientes energéticamente.

Seguiremos trabajando en la misma línea, aunque adaptándonos a las dotaciones presupuestarias y a lo que marque la normativa estatal.

¿El convenio que la EMVS tiene suscrito con el Colegio desde hace casi una década ha ayudado a solventar muchos de los problemas que se plantean en las juntas de propietarios?

Para nosotros es un convenio muy importante que, además de descargarnos de un trabajo que probablemente nos haría destinar muchos recursos, nos permite tener una colaboración y asesoramiento profesional ante cualquier situación no prevista que se pueda plantear. Es un convenio que nos ha traído grandes beneficios y espero que dure muchos años. ■



El gas natural, la energía que mejor se administra.

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

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

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

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

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



Soluciones para la accesibilidad

“Bienvenido a un mundo sin barreras”

2
AÑOS
GARANTÍA



*“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



Hipoteca: el enemigo a las puertas

Pocos días antes de la aprobación del Real Decreto-Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, con el que el gobierno pretende "impedir que los colectivos más afectados por la crisis y por los desahucios pierdan su viviendas", el asesor jurídico de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, Rafael Mayoral, llamaba desde Ciudad Real al "movimiento popular y la lucha colectiva" para hacer frente al drama social de los desahucios en España.

Convocado por la Universidad de Castilla-La Mancha por el *Grupo Universitario de Crítica Jurídica*, Mayoral señaló que el conflicto existente entre entidades financieras y los colectivos más vulnerables se solucionan con "luchas colectivas" que provoquen un apoyo solidario del conjunto de la sociedad y la unión de los afectados. Recordó que en España se producen 500 desahucios al día, "lo que significa más de 150.000 al año". Una situación que desde su punto de vista supone una violación de los Derechos Humanos, "pues se están produciendo desalojos forzados de población vulnerable sin alternativa habitacional".

Con el objetivo de luchar contra "este problema de orden público", el jurista, en nombre de la Asociación, señalaba la necesidad de fijar el porcentaje máximo de renta familiar para el alquiler social en un 30 % y de

contar con medio millón de firmas para la reforma de la legislación. A día de hoy, al grito de "dación en pago retroactiva, moratoria de desahucios y alquiler social ¡ya!" han recogido más de 600.000.

La respuesta llegaba pocos días después en forma de Real Decreto-Ley, tras varias jornadas de intensas negociaciones en la *cumbre* PP/PSOE, mientras los medios de comunicación de toda España llevaban a sus portadas los constantes desahucios practicados... o abortados por las plataformas antidesalojo. Según la vicepresidenta

Sáenz de Santamaría, la medida se enmarca en una primera fase de decisiones del ejecutivo cuyo fin es afrontar las situaciones de mayor urgencia.

La norma contempla la paralización durante un periodo de dos años de los desahucios que afecten a los colectivos más vulnerables, siempre que el nivel de renta no exceda en tres veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). En 2012 es de 532 euros al mes, lo que supondría no superar los 1.597 euros de ingresos mensuales.

Grupos vulnerables

La medida, en vigor desde el pasado 16 de noviembre, se aplicará a las familias que hayan sufrido una altera-

La Asociación Española de Banca advierte que cambiar la Ley Hipotecaria endurecería el acceso a la vivienda

ción significativa de sus circunstancias económicas, es decir, cuando la carga hipotecaria se haya multiplicado al menos 1,5 % en los últimos cuatro años, cuando la cuota hipotecaria supere el 50 % de los ingresos netos o cuando se trate de un crédito garantizado con hipoteca sobre la única vivienda en propiedad y además concurren otras circunstancias: ser familias numerosas, monoparental con dos hijos, tener un menor de tres años o tener a cargo

El dictamen de una abogada del TJ europeo señala que el consumidor español se encuentra indefenso durante el proceso de desahucio

alguno discapacitado, dependiente o enfermo. También podrán beneficiarse las familias en las que el deudor hipotecario esté en paro y haya agotado las prestaciones por desempleo, así como a aquellas en las que haya una víctima de la violencia de género.

En definitiva: demasiados requisitos para eliminar un problema en cuya solución abunda el gobierno al proponer la creación de un fondo social de viviendas, ahora en posesión de los bancos, destinadas al alquiler social a precios muy bajos para personas que hayan perdido su casa.

Al tiempo que numerosos colectivos sociales muestran su insatisfacción ante esta batería de medidas se multiplican las voces que reclaman una modificación de la Ley Hipotecaria, pero la Asociación Española de Banca ha advertido a través de diversos medios que cambiar la Ley encarecería las hipotecas, limitando con ello el acceso a la vivienda.

Cultura del "walk away"

Una de las propuestas de quienes abogan por la modificación de las leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil para ampliar las garantías a los afectados por los desahucios es la dación en pago, cuya solvencia ha sido probada en Estados Unidos según *La Vanguardia*. En un reportaje publicado el pasado 14 de noviembre, el diario explica que la dación en pago existe en la mayoría de los estados gracias al denominado *Código de Quiebras*, que permite a individuos y empresas anular sus deudas y empezar de cero entregando sus bienes a los acreedores.

Es la cultura del "walk away", escribe Andy Robinson, que ha favorecido incluso la proliferación de consultoras privadas para enseñar a los expropiatarios estadounidenses cómo "caminar" una vez saldada su deuda con el banco entregando las llaves de la vivienda. La segunda oportunidad, fomentada

desde el gobierno y apoyada por prestigiosos economistas, ha permitido un repunte en la compra de viviendas, frenado la caída de los precios y reducido de forma drástica el número de clientes de empresas tipo "You-walkaway.com".

En medio de toda esta polémica entró en liza el Tribunal de Justicia de la UE, mediante un dictamen de su abogada general, Juliane Kokott. Para esta especialista, la normativa española sobre desahucios "incumple la directiva comunitaria de protección del consumidor frente a cláusulas abusivas". Se trata de una valoración jurídica no vinculante pero sí muy tenida en cuenta por los expertos.



sabemos tratar las humedades de capilaridad

Trece años después de la implantación de la Inspección Técnica de Edificios I.T.E., por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Madrid del 28 de enero de 1999, seguimos sin afrontar, conocer ni resolver las causas primeras de los problemas básicos de nuestros edificios:

Las **humedades persistentes de capilaridad**, los **defectos estructurales** graves y los **daños debidos a deformaciones** del conjunto o partes del edificio por **fallos en el terreno** de base.

Estamos repitiendo obras ya realizadas. Estamos tapando grietas que volverán a abrirse, a sabiendas de ello, y no actuamos sobre cimentaciones ni sobre terrenos por desconocimiento o por la sensación de que ese tipo de soluciones son siempre caras e inabordables.

sabemos tratar los daños por fallos del terreno

En **Lista 95 Arquitectos** llevamos tiempo abordando y tratando con éxito todos estos problemas:

En el caso de las **humedades de capilaridad**, por creación de **barreras químicas** impermeables y revestimientos impermeables pero transpirables.

En el caso de los **problemas estructurales graves**, con un importante despliegue de **medidas correctoras y conservacionistas** buscando siempre el **mínimo impacto**.

En el caso de los fallos en el terreno de base, en **Lista 95 Arquitectos** conocemos y sabemos aplicar las **últimas técnicas de diagnóstico y análisis de suelos**, empleadas para determinar las causas de asentamientos en los edificios aplicando **tomografía eléctrica, tomografía sísmica y georadar**.

Estos sistemas de análisis aportan información 2D y 3D que permite definir y ajustar al máximo el alcance de las actuaciones posteriores, sean éstas recalce, micropilotaje o inyección de resinas, entre otras técnicas.

somos especialistas en rehabilitación

En **Lista 95 Arquitectos** ponemos a disposición de Administradores y propietarios de fincas nuestros conocimientos y experiencia en **rehabilitación especializada**, en la seguridad de poder prestarles un servicio eficaz y **optimizar los costes de intervención**, en defensa y mejora de la calidad de nuestro patrimonio edificado.



Renovación estructura Rehabilitación cubierta Refuerzo forjado

Lista95 Arquitectos

C/ José Ortega y Gasset, 91. 7º Centro Derecha. 28006 Madrid

T+F 914 029 336 | info@lista95arquitectos.com | www.lista95arquitectos.com

La rehabilitación, ¿en horas bajas?

Posibilidades de rehabilitación eficientes y oportunidades de financiación

El parque de viviendas español necesita una urgente rehabilitación. Pero para ello, además de una norma estatal que regule la actividad (el Gobierno está trabajando en la primera Ley de Rehabilitación), es necesario conocer las oportunidades de financiación existentes en el sector. Para hablar sobre este tema, y reunidos en el marco de la feria de MATELEC, agentes y prescriptores del cambio analizaron las posibilidades de rehabilitación eficiente en una jornada organizada por la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR).

Inaugurada por Fernando Prieto, presidente de la ANERR, la jornada "Administradores de fincas: posibilidad de rehabilitación eficiente y oportunidades de financiación", giró en torno a las distintas acciones encaminadas a la regeneración y rehabilitación de los edificios de viviendas poniendo especial énfasis en los siempre necesarios recursos económicos (privados y públicos) para avanzar en la actividad rehabilitadora.

La ANERR está trabajando actualmente en el Proyecto Preit, un Piloto de Rehabilitación Energética Integral de un edificio de viviendas, situado en el barrio de Fuencarral en Madrid, en donde "se persigue actuar sobre la envolvente, instalaciones eléctricas, térmicas, control e inclusión de renovables, acogiendo a las ayudas disponibles (planes renovas de fachadas, ventanas, energías renovables, para la rehabilitación)", aseguró Prieto.

La directora general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, Pilar Martínez, se refirió a la rehabilitación como "un punto de inflexión en la política de vivienda y suelo en España". La regeneración urbana, la reorientación del sector y la

Ángel Ignacio Mateo (a la izquierda), secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, explica a los asistentes las ventajas que tiene efectuar una rehabilitación energética en las comunidades de propietarios. Fotos: Juanjo Bueno.

vivienda en alquiler son las principales prioridades del Ministerio de Fomento en materia de vivienda. Todo ello se articulará en un nuevo marco legislativo apoyado por el Plan Estatal de Fomento de la Rehabilitación y el Alquiler (2013-2016) que "garantizará una actividad suficiente y seguridad jurídica", manifestó Martínez. Y es que, "el potencial de la rehabilitación es enorme y su capacidad para generar empleo es mayor que el de la construcción de vivienda", añadió.

La mesa inaugural contó también con la participación del director de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, Carlos López Jimeno, quien aportó algunos datos reveladores de la necesidad que tiene España de poner en marcha un ambicioso programa de rehabilitación energética del sector residencial. "Éste es el responsable de casi la cuarta

parte del consumo de energía final del país y concentra la tercera parte de las emisiones de gases de efecto invernadero", destacó. Sin embargo, para concluir con éxito la mejora de la eficiencia energética en edificios existentes, "debe destinarse una inversión que oscila entre el 0,5 y el 0,8% del PIB", apostilló López Jimeno.

El diagnóstico del parque actual de viviendas en la Comunidad de Madrid no dejar lugar a dudas. Existen más de 2,5 millones de viviendas, de las cuales el 35% son anteriores a 1970 y el 20% tiene ya más de 50 años. Para atender las necesidades del sector y dar respuesta a la rehabilitación energética demandada, el director general de Industria de la CAM anunció la creación de una Academia de Rehabilitación Energética, que celebrará cursos prácticos sobre la rehabilitación activa y pasiva.



Por su parte, Agustín Arroyo, director de Rehabilitación y Servicios Sociales de la EMVS, resumió el alcance de la ITE para la regeneración del parque inmobiliario madrileño, a través del cual se han destinado ya subvenciones para 105.000 inmuebles, entre viviendas y locales.

También manifestó su interés con respecto al certificado de eficiencia energética para la venta y alquiler de viviendas, obligatorio a partir del 9 de enero de 2013, aunque reconoció ser partidario de la certificación completa de un edificio residencial.

La visión energética de los administradores de fincas

El punto de vista de los administradores de fincas ante la rehabilitación energética de edificios lo aportó Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, para quien "sería fundamental unificar toda la normativa en un solo texto y obligar a la propiedad a realizar la rehabilitación necesaria". Abogó también por aprovechar la ITE para obligar a realizar otras obras consecuentes con la eficiencia y ahorro energético que demanda la Unión Europea.

Acusó asimismo la falta de financiación pública para llevar a cabo las obras de rehabilitación, que muchas veces se tiene que solventar a golpe de derramas. Partidario de desterrar el término subvención, valoró las líneas estatales ICO destinadas a Re-

habilitación de Edificios y Vivienda. En este sentido, mostró su reticencia a las mismas, toda vez "que son papel mojado para las comunidades de propietarios, ya que son pocas las entidades financieras que, por considerar que no tienen personalidad jurídica, no prestan dinero para efectuar las obras necesarias".

Sistemas de financiación existentes y adaptables

Con el objeto de incentivar la rehabilitación, José Carlos Greciano, secretario general de la ANERR, avanzó algunos sistemas de financiación para actuaciones de rehabilitación en comunidades de propietarios ya existentes en España y otros "menos utilizados pero que en las circunstan-

La comercialización de certificados blancos negociables es una forma de comercio de derechos de emisión basado en el cumplimiento de objetivos de ahorro que tienen otros sectores

cias actuales es interesante tener en cuenta además de los no existentes o implantados pero cuya implantación es primordial".

Entre las líneas de financiación cabe destacar el aplazamiento del pago, por el cual la empresa rehabilitadora conviene como forma de pago de las actuaciones un aplazamiento del mismo con un plazo superior a la ejecución de lo contratado. Para ello,

la empresa tiene que utilizar fondos propios o acudir a financiarse para poder realizarlo.

Otro sistema que ya se viene utilizando, aun cuando la reforma de la LAU -en fase de aprobación- le dará mayor legitimación, es la **rehabilitación por renta**. Esto es, "el inquilino existente o potencial se hace cargo de costear el pago de las actuaciones de rehabilitación o reforma a cambio de una reducción temporal de la renta", explicó Greciano. La legislación catalana lo contempla desde 2007.

También el **crédito refaccionario** es una tipología adaptada para el pago de los costes de una obra de rehabilitación. "Permite registrar una carga ligada al inmueble objeto de la mejora en el Registro de la Propie-

dad en garantía de la devolución o pago", según el secretario de la ANERR. Ya existe en España pero no hay productos comerciales de la banca con este modelo. Se va a impulsar en la próxima reforma legislativa que el gobierno está preparando.

La hipoteca con aportación estatal y los créditos contra impuestos son otros modelos a estudiar. Mientras que el primero, también llamadas líneas ▶



De izda. a dcha.: Agustín Arroyo, director de Rehabilitación y Servicios Sociales de la EMVS; Pilar Martínez, directora general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento; Fernando Prieto, presidente de la ANERR; y Carlos López Jimeno, director de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

► ICO, es gestionado por las entidades bancarias y soportados con fondos del Estado; el segundo, que se traduce en una financiación devuelta vía incremento de los recibos de un impuesto ya existente, todavía no ha sido implantado en España, pero cuenta con muchos adeptos en Estados Unidos.

Por lo que respecta a los sistemas específicos para actuaciones de eficiencia energética, Greciano enumeró los siguientes: **los relativos a acuerdos entre propietarios y empresas rehabilitadoras o un tercero** (compañías suministradoras de energía, empresas de servicios energéticos u otros) mediante el cual se implantan medidas de eficiencia y cobran el coste de ellas de los ahorros que se produzcan. "Consisten en que las ac-



La inversión que se debe destinar a la rehabilitación energética profunda de los edificios españoles oscila entre el 0,5 y el 0,8% del PIB

tuciones no supongan un coste por adelantado y se paguen cargando sobre las facturas energéticas un importe igual al ahorro obtenido, por lo que hasta la finalización del pago completo de la actuación la factura no varía", explicó. No menos efecti-

va es la **comercialización de certificados blancos negociables**, consistente en una forma de comercio de derechos de emisión basado en el cumplimiento de objetivos de ahorro que tienen otros sectores. Es decir, un certificado blanco representa una cierta cantidad de ahorro de energía que se ha logrado durante un periodo determinado, que se emitiría como contrapartida de inversiones o proyectos de los que resulten ahorros. "Requiere la tramitación por parte de una agencia nacional que fiscalice su comercio y aunque no está legislado en España, en Europa está implantado en 15 países siendo importantes las experiencias en Italia, Francia y Reino Unido", argumentó José Carlos Greciano. ■



Principales Ventajas Instalación repartidores de costes de Calefacción

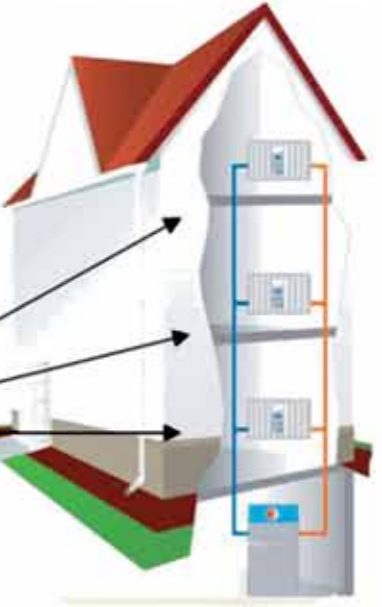
- Reparto uniforme de calor
- Reparto justo del coste
- Ahorro del hasta el 35% del coste total
- Fácil Instalación
- Sin Obras
- Lecturas Vía Radio
- Recibos individualizados por consumo
- Detección de Fraudes

¡Reduzca los gastos de calefacción en sus comunidades!

Individualice los gastos de calefacción. Cada vecino paga lo que consume, de esta forma contribuiremos a hacer un consumo más responsable de la calefacción.

Ahorre en calefacción hasta un 35%

¡Tenemos la solución! sea cual sea el tipo de instalación de calefacción que tenga.



* Fuente IDAE

El pasado 4 de octubre, la Directiva de Eficiencia Energética fue aprobada formalmente por el Consejo y el Parlamento de la Unión Europea.

Esta Directiva de Eficiencia Energética de la Unión Europea requerirá **medidas obligatorias para la instalación de calorímetros en todas las viviendas con calefacción central antes del 1 de Enero del 2017.**

SGS es la respuesta OCA (Organismo de Control Autorizado)

Nuestros Servicios a su alcance 91 313 80 94

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

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

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

Otros Servicios

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

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE **SGS**

Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Telf. 902 095 096 - Fax. 902 095 097
comercial@gomezcontadores.com



Potestad sancionadora de la comunidad



Por Patricia Briones Gómez
Abogada

Cuando un propietario no cumple con sus obligaciones, principalmente las que atañen a contribuir al pago de los gastos generales, muchas veces nos planteamos qué medidas pueden adoptarse encaminadas a exigir su cumplimiento.

Ante este tipo de situaciones, se plantea la cuestión de si las comunidades

tienen potestad para sancionar a los propietarios.

A este respecto, el **art. 127 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**, establece que la potestad sancio-

nadora de las administraciones públicas se ejercerá cuando haya sido expresamente reconocida por una norma con rango de Ley con aplicación del procedimiento previsto

El propietario moroso no podrá ser privado de un servicio o elemento común

para su ejercicio y que su ejercicio le corresponde a los órganos administrativos que la tengan expresamente atribuida por disposición de rango legal o reglamentario.

Además, el **art. 129 de dicha Ley** establece que nadie puede ser sancionado por una acción u omi-

sión que no constituya infracción administrativa según la legislación vigente.

En consecuencia, la potestad sancionadora es una facultad reconocida a la administración pública para imponer sanciones mediante el correspondiente procedimiento administrativo consistiendo la sanción en la privación de un bien o derecho o la imposición de un deber.

Situaciones sancionadoras

Una vez visto que, desde el punto de vista legal, no se les reconoce a las comunidades potestad sancio-

nadora alguna, ¿de qué manera pueden dar solución a la problemática diaria?

Generalmente, suelen plantearse las siguientes situaciones:

1) Falta de pago

El art. 9.1. e de la LPH establece que es obligación del propietario contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido a los gastos generales.

En el supuesto de que el propietario incumpla esta obligación, la Ley regula como mecanismo de actuación, además de la privación del derecho de voto, iniciar un procedimiento judicial de reclamación de cantidad bien a través de un procedimiento monitorio o de un verbal u ordinario por razón de la cuantía.

Además de la reclamación judicial de reclamación de cantidad, se plantean las siguientes alternativas:

a) Imposición de intereses moratorios

A tenor del **art. 1255 del Código Civil**, la comunidad puede acordar, en virtud del principio de autonomía contractual, la aplicación de

recargos por mora en el pago de las cuotas.

Su exigibilidad es consecuencia del cumplimiento de las obligaciones nacidas de los contratos (SS AP Alicante de 4 de octubre de 2006, Valencia de 4 de julio de 2001, Madrid de 20 de abril de 2002).

Tiene el carácter de cláusula penal por lo que, según el **art. 1154 del Código Civil**, el juez modificará

La potestad sancionadora es una facultad reconocida a la administración pública

equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor.

Para su imposición, será necesaria la adopción de un acuerdo por mayoría simple, al tener la consideración de acto de mera administración y sólo será aplicable a la deuda generada con posterioridad a la adopción del acuerdo por lo que no podrá aplicarse con carácter retroactivo.

b) Privación del uso de elementos comunes

Según el **art. 3 de la LPH**, al dueño de cada piso o local le corres-

ponde no sólo un derecho singular y exclusivo sobre su propiedad sino también un derecho de copropiedad sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes de la finca.

Por lo tanto, aunque el propietario deje de pagar tanto las cuotas ordinarias como extraordinarias, no podrá ser privado del uso de un servicio o elemento común como

puedan ser el ascensor o la piscina ya que la comunidad carece de facultades legales para el ejercicio de este tipo de acciones.

2) Incumplimiento normas de régimen interno

La finalidad de estas normas es regular no sólo la convivencia entre los propietarios sino también el uso de los servicios y elementos comunes.

Cuando un propietario no cumple con alguna de estas normas, la comunidad nuevamente carece de capacidad de sanción o coercitiva para imponer multas por lo que deberá acudir a la vía judicial.

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, Portereros y Videoportereros

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

La Responsabilidad Social en las comunidades de propietarios



Por Antonio Llamas

Director de prevención en riesgos laborales

La Responsabilidad Social Empresarial (RSE) es cada vez más conocida. Toda vez que su implementación puede contribuir a una gestión más responsable de la empresa y, por tanto, a procurar un beneficio social, cabría plantearse la posibilidad de implantar este concepto en otro tipo de organizaciones no estrictamente empresariales, pero con aspectos coincidentes con las mismas, como son las comunidades de propietarios.

Así pues, analicemos los "Grupos de Interés" de las comunidades de propietarios, entendiendo por tales "aquellos que se ven afectados directa o indirectamente por el desarrollo de la actividad empresarial, y por lo tanto, también tienen la capacidad de afectar directa o indirectamente el desarrollo de éstas", como definió el economista M. Friedman.

Grupos de interés

1. Accionistas (propietarios)

La RSE exige atender por igual a todos los propietarios, y que se les facilite información fiable y adecuada acerca del desarrollo de la empresa y velar por una gestión eficaz.

2. Empleados (porteros, conserjes, vigilantes, limpiadoras)

La RSE exige trato justo y respetuoso con sus derechos como personas y con la legislación laboral, en cuanto a contratación, convenios colectivos, prevención de riesgos laborales, formación, retribución... Ello recompensará la aportación del trabajador a nivel individual, y permitirá una mayor eficiencia en sus actuaciones.

4. Proveedores

Las comunidades deben adoptar cierto compromiso social consolidando relaciones en las que los proveedores puedan esperar un trato justo ético y económicamente. Una consecuencia lógica de este nuevo escenario es la mejora de las prestaciones del proveedor, lo que repercutiría favorablemente en el cliente, los propietarios.

5. Clientes (propietarios)

Más allá de los derechos que garantizan las diferentes legislaciones (en nuestro caso fundamentalmente la LPH) a consumidores y usuarios

Una comunidad socialmente responsable debe colaborar con las administraciones

de bienes y servicios (propietarios) y de los requisitos para la protección de los mismos que se imponen a las empresas (comunidades), éstas deben prestar constante atención a las legítimas expectativas de sus clientes y consumidores y ser coherentes con los compromisos que adquieren con éstos. Se trataría en este caso de respetar compromisos de gestión adquiridos con los propietarios.

6. Organismos Reguladores (Administraciones local, autonómica y estatal)

Una empresa (comunidad) socialmente responsable debe cooperar con las administraciones, y respetar sus obligaciones legales, como expresión de su intención de participar y contribuir a la mejora de la sociedad, aunque eso no significa aceptar las actuaciones ineficaces, injustas... Es una actuación socialmente responsable

promover modificaciones en las leyes, tanto desde la actuación individual, como desde los Colegios Profesionales, Asociaciones, etc.

7. Medio ambiente

La capacidad de las comunidades de propietarios para contribuir a la sostenibilidad se puede ilustrar en muchas actividades diarias de los comuneros. Por ejemplo, en los sistemas de reciclaje. Su éxito radica en los comportamientos cotidianos de los vecinos, y en concreto con el grado de implicación del ciudadano a la hora de llevar los residuos a los contenedores habilitados para ello. Es obvio que una comunidad de propietarios socialmente responsable tiene mucho que decir en este tema, comenzando con los aspectos logísticos (número y ubicación de los diferentes tipos de contenedores) como de sensibilización.

Estas actuaciones pueden completarse con aquellas destinadas a la optimización de sus fuentes energéticas, tanto en alumbrado como en combustibles. Es obvio que un consumo sostenible de los recursos energéticos pasa inexorablemente por revisar las actuales instalaciones energéticas, implementar nuevas medidas de gestión y mantenimiento, y motivar un cambio en los hábitos de consumo.

En resumen, el concepto tan aparentemente empresarial "Responsabilidad Social de la Empresa" encierra un significado mucho más profundo y cercano como para considerarlo exclusivo de las grandes corporaciones.

Es un fenómeno social tan próximo como queramos hacerlo y tan cotidiano que podría influir muy positivamente en la gestión diaria de nuestras comunidades de propietarios.

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

Influencia de un jardín comunitario en el edificio



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

En los últimos tiempos, las comunidades de propietarios están apostando por "rehabilitar" sus jardines, toda vez que un mala conservación de estos espacios puede traer problemas de humedades al edificio.

Pero a la hora de encargar a un técnico paisajista el diseño, se debe tener en cuenta un gran número de factores, entre ellos:

- Superficie del jardín.
- Orientación del mismo.

tener en cuenta los factores anteriormente mencionados.

Cómo asegurar la estanqueidad

Para garantizar la estanqueidad de un paramento, se deben considerar dos aspectos relevantes: la adecuada impermeabilización del mismo, y la evacuación rápida de las aguas. El primer objetivo se consigue mediante las láminas impermeabilizantes colocadas en los muros y forjados de la

raíces de gran envergadura, las cuales pueden dañar el drenaje existente, la impermeabilización de los muros, e incluso los propios elementos resistentes, levantando soleras y dañando muros de contención.

También es fundamental conocer la necesidad de agua de las mismas. La colocación de plantas que requieran una gran cantidad de agua, supone la realización de unos riegos abundantes, los cuales pueden afectar a la edificación. En zonas de sombra, donde la acumulación de aguas puede mantenerse más tiempo, afecta negativamente a la edificación.

La realización de riegos supone un incremento periódico de agua al terreno, que de no estar convenientemente canalizada, puede generar aguas subterráneas y, en consecuencia, producir asentamientos diferenciales en el terreno, generando grietas en la edificación. Este problema tiene complicada solución, siendo necesario proceder al recalce de la cimentación o a la consolidación de los terrenos.

En edificaciones con jardines próximos, se debe vigilar periódicamente la red de saneamiento de la edificación. Las arquetas y colectores que forman la red, son puntos de humedad, los cuales suelen ser

edificación, en las zonas enterradas. El segundo objetivo, lo conseguiremos mediante la colocación de un drenaje adecuado, el cual evitará que el agua llegue a ponerse en contacto con el muro, y en el caso de llegar, evacuarla rápida y adecuadamente.

Es importante asimismo la elección de las especies a colocar, dado que hay árboles y plantas que generan

Las comunidades con jardín deben vigilar los elementos del edificio que pueden estar expuestos a la acción de las plantas y árboles existentes

- Zonas de sombra.
- Zona climática donde se ubica.
- Tipos de plantas ornamentales a colocar.
- Tipo de edificación donde se va a realizar el jardín.

No olvidemos que un jardín comunitario es un foco de humedad, en una zona anexa a los edificios colindantes. Por este motivo, se deben



PICÓN & ASOCIADOS
ABOGADOS

ABOGADOS
PICÓN & ASOCIADOS

Cumpla la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Trabajamos con los administradores de fincas desde hace 8 años.

Servicio preferente y precio especial.

Presupuestos sin compromiso.



Teléfono: 914.575.614 • picon@piconyasociados.es • <http://www.piconyasociados.es>

invadidos por las raíces de los árboles próximos, generando obstrucciones y rotura de los mismos.

En relación con las zonas sobre rasante de la edificación, se deben tener en cuenta la orientación de los paramentos de los edificios colindantes, el tipo de muro que forma este tipo de paramentos, así como el tipo de planta a colocar. En algunas ocasiones, en paramentos con orientación norte, si se coloca un árbol o arbusto próximo, este puede generar una sombra sobre el paramento, la cual puede agudizar un problema de condensación en el interior de dicho muro (este caso se produce en paramentos de una sola hoja).

Mantenimiento regular

El mantenimiento del jardín debe controlar el crecimiento de las plantas, realizando una poda selectiva que evite su crecimiento descontrolado y la rotura de ramas de forma fortuita por acción de los agentes atmosféricos.

Los edificios o comunidades que alberguen un jardín, deberán realizar una labor de vigilancia de los elementos del edificio que pueden estar expuestos a la acción de las plantas y árboles existentes, tanto bajo rasante, como sobre rasante.

El jardín comunitario supone un plus importante en la estética del inmueble y en la primera impresión que se recibe de la edificación, siendo ésta determinante en el caso de una compraventa o alquiler de viviendas.

La existencia de este área supone un valor añadido a la vivienda, ya que se le dota de un lugar de esparcimiento comunitario y privado. Y es que cuando los jardines se abandonan por falta de mantenimiento, inciden perjudicialmente en la impresión visual de la edificación.

Así mismo, las plantas existentes pueden secarse, pero en el caso de

los árboles, éstos pueden mantenerse con las lluvias existentes, así como con la absorción de aguas subterráneas a través de sus raíces. Dichos árboles pueden producir los problemas anteriormente mencionados, por lo que la labor de vigilancia, debe continuar.

El crecimiento incontrolado del arbolado puede causar caídas de ramas, desgajadas del tronco, produciendo

En edificaciones con jardines próximos se debe revisar periódicamente la red de saneamiento del inmueble

daños en elementos de la finca, o en la propia fachada.

Un jardín abandonado puede generar la proliferación de insectos y roedores, y pueden, en el caso de los primeros, resultar molestos para las viviendas colindantes, y en el caso de los segundos, a parte de las molestias, pueden producir roturas en conducciones de cableado eléctrico.

**MÁS EFICACIA,
MÁS INGRESOS,
MÁS BENEFICIOS.**
Para sus comunidades.



La solución para los administradores de fincas.

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

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

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



Cómo evitar inundaciones en garajes y sótanos



Por Daniel Moreno Martínez
Técnico especialista en saneamiento

Uno de los siniestros más comunes al que tienen que hacer frente los administradores de fincas en épocas de lluvias torrenciales, es el de las inundaciones que se producen en los sótanos, garajes y trasteros debido a los problemas de evacuación de la red de saneamiento hacia los colectores municipales de alcantarillado.

Las consecuencias de estas inundaciones, además de ser muy desagradables, suelen ser bastante graves por los importantes daños que se producen tanto en las instalaciones como en los enseres de los propietarios.

En algunos casos las cotas de salida de la red privada de un edificio son muy críticas respecto a la profundidad existente en el colector municipal. Por este motivo, cuando los caudales crecen de forma repentina, las capacidades de la red pueden ser insuficientes y provocar incluso que parte del agua de la red general busque la salida a través de las acometidas privadas, provocando las inundaciones mencionadas.

Válvulas antirretorno de alcantarillado

Una solución para evitar este tipo de problemas es la instalación de válvulas antirretorno en las salidas a los colectores. Estas válvulas permiten la salida del agua desde la red interior del edificio hacia el colector general pero la impiden en sentido contrario.

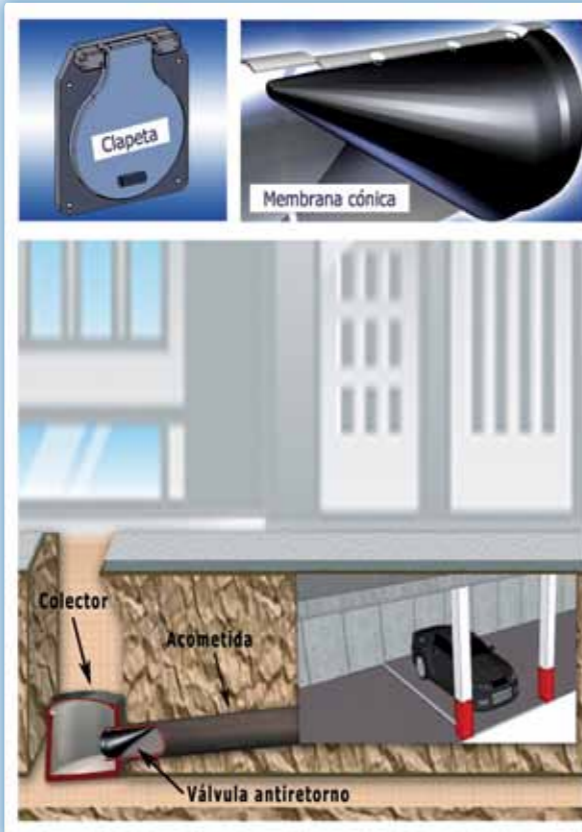
Hasta ahora, las válvulas que hacían esta función eran las conocidas como clapetas, formadas por una tapa vertical sujeta por una bisagra en la parte superior. Este sistema tiene una serie de problemas de instalación, funcionamiento

y mantenimiento que lo hacen ineficaz para muchas aplicaciones.

Recientemente ha aparecido otro tipo de válvula conocida como membrana cónica, consistente en una membrana de poliuretano moldeada en una sola pieza e instalada en el interior de un carrete de tubería. Este ingenioso diseño evita los problemas de instalación y mantenimiento de los sistemas de clapeta, permitiendo un funcionamiento muy eficaz y ofreciendo grandes ventajas.

Ventajas de la membrana cónica

La instalación se realiza directamente en el interior de la tubería de salida del edificio, a través del pozo de registro, por lo que los profesionales de pocería la pueden realizar de forma rápida y sencilla.



En los sistemas de clapeta, al abrir ésta se invade la zona del pozo de registro, por lo que es necesario hacer una obra civil de retranqueo de la acometida o la realización de una arqueta de registro para su instalación y posterior mantenimiento. En el caso del sistema de membrana cónica no existe esa invasión y, por tanto, no son necesarias esas complicadas y costosas obras de instalación.

Debido al diseño cónico de la membrana, la superficie de empuje del agua aumenta de forma considerable respecto a la clapeta, por lo que la presión necesaria para su apertura se reduce facilitando la salida del agua a favor, mientras que aumenta la resistencia a la presión de cierre en sentido contrario.

En los sistemas de clapeta, debido a su mecanismo de bisagra, es necesario realizar un mantenimiento periódico, con sus gastos correspondientes. El sistema de membrana cónica no requiere de ese mantenimiento ya que no tiene elementos mecánicos, su membrana de poliuretano no se deteriora y el tubo exterior de acero inoxidable resiste sin problemas las condiciones del alcantarillado.

Por su modo de funcionamiento, además evita el paso de olores, ratas e insectos desde el colector general hacia el interior del edificio, lo que supone una importante ventaja añadida.

Como resumen, se puede indicar que este nuevo tipo de válvula ofrece una solución rápida y eficaz en la prevención de los graves problemas de inundaciones provocados por el alcantarillado.

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.

La legalización de oficinas en edificios de viviendas de más de 10 plantas



Por Carlos Olivé

Arquitecto

En Madrid existe una gran cantidad de edificios que fueron construidos en las décadas de los sesenta, setenta y ochenta como edificios de viviendas con 10 o más plantas (altura de evacuación superior a 28 metros) y que con el paso del tiempo y dada su localización próxima a zonas financieras (Calle Orense, Paseo de la Castellana, etc.) han ido transformándose en edificios con un uso exclusivo de oficinas.

El problema de estas transformaciones o cambios de uso paulatinos -generalmente sin licencia- es que el edificio contaba inicialmente con unas medidas de seguridad y protección suficientes para sus ocupantes (varias familias por planta) que acababan siendo insuficientes e inadecuadas para la intensificación que supone el uso de oficinas.

Obras de adecuación a la normativa

Por lo general estos edificios fueron construidos con su preceptiva licencia de obras, pero carecen de licencia de funcionamiento como edificio de oficinas, por lo que cualquier empresa que quiera legalizar su implantación en una oficina ubicada en el edificio no podrá solicitar ante el Ayuntamiento su licencia de actividad particular al carecer el edificio de licencia de funcionamiento general.

En muchos de estos edificios se están llevando a cabo en los últimos años obras de adecuación a la normativa vigente para obtener dicha licencia de funcionamiento para uso como oficina.

Las actuaciones que suelen requerir de forma generalizada son:

- Dotar de una segunda escalera de emergencia al tener de origen una única escalera interior.
- Dotar de ventilación a la citada escalera interior.
- Dotar al edificio de sistemas de protección activa contra incendios: bocas de incendio (Bies), "Columna

Es necesario dotar al edificio de sistemas de protección activa contra incendios

seca", Grupo de presión de incendios, sistema de detección y alarma de incendio, etc.

• Sectorizar las plantas entre sí (no puede haber sectores de incendio superiores a 2.500m²). Por lo general se opta por independizar las plantas entre sí, de manera que un fuego desencadenado en una planta no pase a las inmediatamente superiores. Para ello se vestibulizan escaleras y núcleos de ascensores, se dota de compuertas cortafuegos a los conductos del edificio, las puertas y registros de patinillos se reemplazan por carpinterías equivalentes con un

grado determinado de resistencia al fuego, etc.

Todas las actuaciones anteriormente indicadas van encaminadas a la Protección Contra Incendios (PCI) y se diseñan en base a lo determinado por el Código Técnico de la Edificación (CTE) en su Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI).

Habrà de presentarse un Proyecto Técnico que detalle las medidas que se van a implantar para el cumplimiento del CTE-DB-SI. Dicho Proyecto y la verificación de su posterior puesta en obra serán supervisados por el "Servicio Técnico de Prevención y Extinción del Ayuntamiento" (popularmente, "Técnicos de Bomberos").

Al margen de la aprobación de los bomberos se requiere también la aprobación de la licencia por parte de los Servicios Urbanísticos del Ayuntamiento, por lo que el Proyecto también

habrá de contemplar el cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), lo que se traducirá en aspectos como que las instalaciones habrán de cumplir determinadas condiciones medioambientales, no generar ruidos molestos, etc.

Extremar la precaución

Todas las medidas de seguridad y protección anteriormente citadas son necesarias para que el edificio cumpla con la normativa vigente, pero no hemos de limitarnos a verlo co-

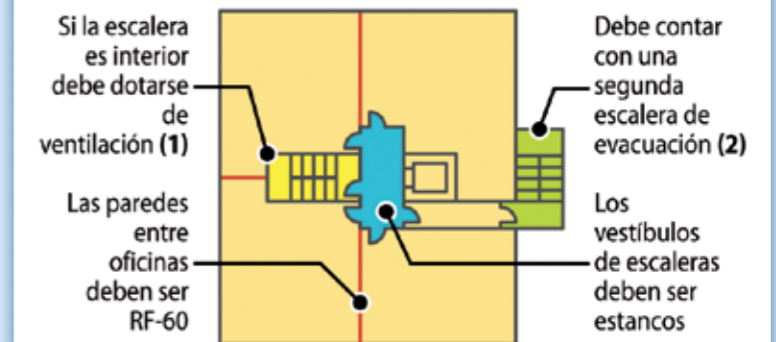
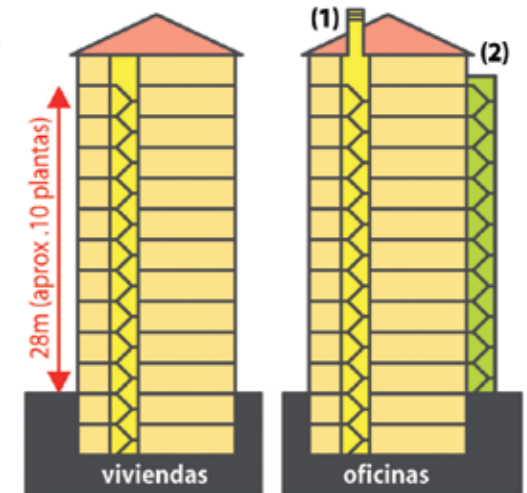
mo una imposición administrativa: hay que pensar que estos edificios albergan cientos -a veces miles- de trabajadores diariamente que en caso de incendio o emergencia deben estar protegidos y han de poder evacuar el edificio de forma segura.

Por lo tanto, los propietarios habrían de concienciarse de la necesidad de implementar, mejorar y actualizar estas medidas en aras de la seguridad de los ocupantes, independientemente de que la normativa lo exigiera o no: puede darse el caso de que el edificio fuera legalizado hace décadas y cuente con las medidas de seguridad vigentes en aquel entonces, pero a todas luces obsoletas y sobradamente mejorables a fecha de hoy.

Al margen de lo anterior, cualquier inversión realizada en materia de seguridad supondrá una modernización y revalorización del edificio de cara a ventas y alquileres en estos tiempos tan competitivos, donde habiendo gran cantidad de oferta son los edificios mejor equipados los que consiguen atraer a los usuarios que buscan nuevas implantaciones.

Oficinas en edificios de viviendas altos

Los edificios con más de 28 metros de altura de evacuación (10 ó más plantas) que originalmente fueron viviendas y han sido reconvertidos en edificios de oficinas, deben cumplir una serie de normas de seguridad "extra" para obtener licencia de funcionamiento.



GRUPO
SERCON

SEGURIDAD
SERVICIOS AUXILIARES

Tu tranquilidad al mejor precio

SERVICIOS:

- Vigilantes de Seguridad
- Vigilancia Electrónica
- Conserjes, Auxiliares de Servicios y Control de Acceso
- Servicios de Limpieza
- Servicios de Jardinería y Mantenimiento de Piscinas

T. 91 528 68 22

www.gruposercon.com
C/ Batalla del Salado, 37. 28045 Madrid

BySAMA
CONTROL DE PLAGAS

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

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

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

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

Viabilidad legal de la fijación de recargos a morosos



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Imposición de intereses usurarios

Con respecto al tipo de interés que se pueda aplicar en estos casos hay que estar al momento en el que se impone, e insistimos en que aunque se haya aprobado y no impugnado el tipo las comunidades deben moderarlo si está por encima del normal que se aplica por mora en el pago de las obligaciones. Hay que recordar que en la práctica bancaria, que es lo que se puede recoger como referente, se aplica la Ley Azcárate, que reprocha la práctica e imposición de intereses usurarios, aunque en la Propiedad Horizontal no es aplicable esta Ley, prevista para las operaciones de préstamos de dinero, cualquiera que sea la forma que revista el contrato y la garantía que se haya ofrecido. No obstante, los tribunales pueden aplicar, y de suyo lo hacen, esta ley para cualquier caso de imposición de un interés por mora en el pago de obligaciones aplicando la analogía legis, como un argumento lógico y válido.

Llegado el caso de oposición por un comunero demandado por impago acerca de que considera el interés por recargo como excesivo en cumplimiento de la facultad de graduación o moderación que corresponde a los Tribunales, incluso cabe reputar excesivo y desequilibrado el tipo de recargo aplicado por una comunidad, como hace la AP de Madrid, Sección 10ª, que en Sentencia de 20 Abril de 2002, que señala que "la aplicación en el supuesto de autos de un recargo del 10% mensual que se aplica de forma acumulada comporta una penalización excesiva y desproporcionada, aunque revista la fórmula externa de un interés, susceptible por ello de ser ponderada

La imposición de recargos económicos a los morosos por impago de cuotas ha sido y es una práctica habitual en las vías de gestión de las comunidades de propietarios para poder luchar contra el incremento de la morosidad. Pero ahora, con la crisis económica las comunidades se encuentran con la específica afectación de una gran morosidad que no se recuerda en muchos años y que hace difícil afrontar el pago regular de los gastos de funcionamiento de éstas, ya que el gasto corriente mensual que se debe afrontar puede mantenerse siempre que los comuneros aporten sus pagos en la cuenta de la comunidad, pero si no lo hacen éstas tampoco podrán afrontar el pago de sus deudas con terceros, y algunas de ellas con sus propios trabajadores.

Por ello, con mayor frecuencia se están aprobando estos acuerdos en junta por mayoría simple para fijar el tipo de interés que se le aplicará a las sumas adeudadas a devengar el tipo desde el incumplimiento de su obligación, que es al día siguiente al que estaba obligado a pagar según el sistema de pago que se hubiera aprobado en junta (mensual, trimestral, etc). Un tipo de acuerdo que es altamente disuasorio, porque supone un incremento de la deuda importante que debe obligar a los que pretenden eludir su obligación a actualizarse como puedan si no quieren que su deuda sea elevada y reclamable con

ejecución sobre el inmueble en su defecto.

Estos recargos son válidos en la propiedad horizontal, igual que lo son en el derecho en general, ya que se parte de la admisibilidad y licitud de los acuerdos de las comunidades de propietarios por el que se fija un interés de demora para los copropietarios que mantengan un descubierto en el pago de las cuotas de gastos comunes, en desenvolvimiento y concreción del principio de autonomía de la

Suele admitirse como tope el que resulte de aplicar 2'5 veces el tipo de interés legal del dinero

voluntad. Además, según lo previsto en el art. 1091 CC, dicha convención tiene fuerza de ley entre los interesados, mientras no se deje sin efecto por la vía adecuada, que lo sería que un comunero pudiera impugnar este acuerdo, o que también cuando se reclame la cantidad adeudada se pueda alegar la usura respecto a los recargos aplicados a la deuda, ya que se trata de un concepto que es anulable en sí aunque no se haya impugnado el acuerdo, y que al momento de reclamarse una deuda con interés pactado el tribunal siempre podrá considerar el tipo de interés firmado como de usura. Lo mismo pasa con los documentos bancarios firmados por las partes y que luego puede el juez aplicar la usura al tipo fijado.

ALTAIS Sistemas

Sistemas

Ley de Protección de Datos
Servicios especializados en Comunidades de Propietarios

Asesoramiento gratuito para los Administradores de Fincas.

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

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

Miembro de la Asociación Española para la Calidad



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



y atemperada. La efectividad prevista de dicha medida dirigida a fortalecer o asegurar el cumplimiento de una obligación principal, cual es el pago de las cuotas comunitarias, va más allá de esa función coercitiva o de garantía, resultando, en el concreto supuesto de autos, desproporcionada y abusiva, al aplicar a los deudores un interés anual muy superior al legal del dinero que regía en el mercado financiero en las épocas de su fijación, que justifica la reducción o suavización pedida por criterio de equidad y en evitación de un enriquecimiento injusto".

Tope de porcentaje a aplicar

Como vemos, lo que se toma como punto de referencia es el interés anual aplicado como recargo en los gastos de comunidad y si éste es superior al legal del dinero que regía en el mercado financiero en las épocas de su fijación, considerándose en ese caso que, obviamente, el del 10% es excesivo,

por lo que habrá que valorar cuál es el interés legal del dinero para aplicar el procedente y en su caso marcar un tipo modelable con esa cifra o punto de referencia. En estas circunstancias, suele admitirse como tope el que resulte de aplicar 2'5 veces el tipo de interés legal del dinero.

Por otro lado, habrá que recordar que estos recargos no se pueden aplicar de forma retroactiva, es decir, anterior a la fecha del acuerdo. Y así lo señala la SAP Alicante, Sección 5ª, Sentencia de 19 Nov. 2008, rec. 324/2008: "Respecto a los recargos por demora, esta Sección 5ª se ha manifestado en reiteradas resoluciones por su validez, y así, siendo la última en ese sentido la de 11 de enero del corriente año, en la que se argumenta lo siguiente: "El recargo no es contrario a la Ley ni a los Estatutos, por lo que los acuerdos que lo imponen no infringen lo establecido en el art. 18.1 de la Ley de Propiedad Horizontal". Lo que no está admitido, como ya se indica en esa resolución, es

que el recargo se aplique de manera retroactiva, esto es, a cuotas devengadas antes de la adopción del acuerdo estableciendo el recargo."

El Tribunal Supremo ha actualizado en sentencia de fecha 25 de Septiembre de 2012 que la comunidad de propietarios no puede en junta aprobar aquello que pueda suponer un acto contra legem, o para el que la ley ya establece una consecuencia jurídico cualquier acuerdo no impugnado es ejecutivo y vinculante. Si que es cierto que se podrán imponer al deudor todos los gastos privativos que a la comunidad le haya generado la reclamación judicial y los antecedentes para prepararlo y que en acuerdo de junta se pueden incluir recargos por morosidad como hemos expuesto, con los límites establecidos.

Fe de erratas: Por un error de edición, el titular correcto del artículo del n.º 138 era: "Instalación de ascensores con mayores de 70 años que se oponen a ello. ¿Se aplica el quórum de 3/5 o mayoría?"

ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

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

ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

La realidad por delante de la Ley



Por Gabriel de Alvear Pardo
Abogado

En materia de arrendamientos urbanos interesa ahora recordar dos extremos. En primer término, el alquiler de inmuebles consiste en un negocio jurídico regulado por el Código Civil, sin perjuicio de la existencia de una norma especial como la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Es conocido que, en último caso, el Código Civil resulta de aplicación supletoria a dicha Ley especial.

Además, y ya ciñéndonos a los arrendamientos regulados por la LAU, la potenciación del mercado de los alquileres que ésta persigue tiene base en un articulado dirigido a establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes.

Por consiguiente, retengamos: Código Civil y equilibrio adecuado entre las partes.

Realidad y actualidad

Hay una verdad irrefutable. Existe una gravísima crisis que sobremana afecta a personas y familias en situación de nítida debilidad. De modo que a diario se constatan muchos desahucios y reclamaciones de cantidad al no poder afrontar sus obligaciones económicas los arrendatarios de viviendas o de locales y naves comerciales. Alquileres que en su momento se concertaron sin que las partes pudieran conjeturar el vuelco de la situación económica y social que ha tenido lugar.

No es objeto de este artículo dictaminar las causas que han producido este nuevo estado social y económico. Ahora bien, tampoco aparcamos el hecho de que el tema es de enorme perniciosidad para muchas de las partes que han concertado arrendamientos.

Llama nuestra atención que ante las tan perjudiciales consecuencias de los desahucios que se están produciendo por fin hay en estudio soluciones para situaciones calificadas de especial vulnerabilidad. Pero en principio tales trabajos parecen ceñirse a los desahucios hipotecarios. Lo que no está mal. Como es habitual, la Ley va por detrás de la realidad.

Claro, la pregunta que se suscita es la de: ¿con los arrendamientos urba-

nos qué ocurre? Muchos alquileres se firmaron teniendo en consideración el trabajo del arrendatario como garantía de cumplimiento. Otros también por diferentes motivos. Y llega una crisis sin igual que desploma el mercado económico y deja a millones de personas en situación de desempleo. Evidentemente, se originan desequilibrios entre las partes de los contratos por un caso tan excepcional e imprevisible como la crisis.

Un posible paliativo

El tratamiento de estos problemas arrendaticios, que pueden acabar en el desahucio, está en nuestras manos dado que la normativa arrendaticia parece no ofrecer soluciones. La importancia y gravedad de cada caso determinará la viabilidad

de que las partes de los contratos de arrendamiento actúen por su cuenta. ¿Cómo? La respuesta la tenemos en lo que se denomina "cláusula rebus sic stantibus".

Recientemente una Sentencia del Tribunal Supremo ha traído a la palestra dicha cláusula como técnica jurídica para corregir el desequilibrio de las prestaciones de las partes que deban cumplir y, lo que es importan-

te, ha fijado doctrina jurisprudencial al respecto.

La cuestión consiste, en síntesis, en tener presente que frente al principio jurídico de que los pactos de los contratos han de cumplirse (*pacta sunt servanda*) está el posible contrapeso que supone aquella cláusula como doctrina que implica que se sobreentiende que las estipulaciones y acuerdos de los contratos lo son en atención a las circunstancias concurrentes en el momento de su concertación, de forma que algunas alteraciones sustanciales de las mismas pueden dar lugar a su modificación.

La STS de 27 de abril de 2012 ha fijado como doctrina que existe la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación de la cláusula rebus sic stantibus

La jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene asentado que la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* nace para resolver problemas derivados de la alteración del equilibrio de las prestaciones contractualmente establecidas como consecuencia del cambio sobrevenido fortuito de las circunstancias contempladas por las partes al establecer la relación contractual. Y mediante Sentencia de

27 de abril de 2012 el Alto Tribunal ha fijado como doctrina jurisprudencial que existe la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* cuando concurren los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de su consumación, y desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido un riesgo imprevisible, y la subsidiariedad por no haber otro remedio.

Esta doctrina, aunque fijada en un litigio relativo al arrendamiento de locales de negocio, refuerza la posibilidad de enmendar desequilibrios en las prestaciones de las partes en todos los alquileres de inmuebles de concurrir tales requisitos.

En numerosos casos la actualidad revela la viabilidad de la utilización del cauce expresado con amparo incluso en situaciones de vulnerabilidad que afectan a derechos básicos.

Definitivamente, el conocimiento de la materia nuevamente otorga posibilidades de que los particulares intenten corregir en los tribunales las graves consecuencias de la situación económica y social actual.



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

DES RATIZACION



**ECOLOGICO
SEGURO
EFICAZ**

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

¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD

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

¿Es posible prorrogar el contrato del administrador?



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Llegado el cumplimiento del plazo, surge el interrogante de si el administrador debe cesar automáticamente con obligación de rendir cuentas y entregar la documentación a la comunidad; o si, por el contrario, puede continuar en el ejercicio de sus funciones mientras la junta no se pronuncie.

En realidad, aproximándose la fecha de finalización del plazo, lo correcto sería convocar una nueva junta para decidir la continuidad del administrador, y acordar la renovación o su cese definitivo. Ahora bien, en la práctica es muy habitual que continúe en el cargo

permaneciendo la junta general inactiva, en cuyo caso se plantea en nuestro Derecho si ello tiene como consecuencia la prórroga tácita del cargo o bien su confirmación.

Ante la ausencia de junta al efecto, la Ley de Propiedad Horizontal no prevé ninguna consecuencia jurídica. Precisamente por ello, es necesario determinar cuál es la situación en la que se encuentra el administrador

una vez finalizado el plazo de duración de su mandato sin haber sido renovado ni removido, y, especialmente, cuál es el valor de las actuaciones realizadas por aquél, una vez finalizado el mismo.

Cese automático

A diferencia de lo que sucedía bajo la vigencia del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal en su anterior redacción, el actual art. 13, tras la re-

La LPH no contempla de forma expresa la prórroga tácita por iguales periodos anuales en la duración de los cargos

forma de 1999, ya no contempla de forma expresa la prórroga tácita por iguales periodos anuales en la duración de los cargos, lo que ha llevado a algunos a entender, sin sopesar suficientemente las consecuencias, que, salvo que en los estatutos se señale lo contrario, el administrador debe cesar automáticamente, llegada la fecha del cumplimiento del plazo, sin necesidad de que la junta de pro-

pietarios deba adoptar un especial acuerdo de remoción. Otros añaden que el mandato debe finalizar automáticamente al expirar el plazo de duración establecido, salvo que de forma expresa los estatutos o la junta de propietarios hayan previsto la prórroga del mandato hasta que se proceda a la renovación de los órganos de gobierno.

En cambio, otros últimos consideran que los cargos no cesan automáticamente por el simple transcurso del tiempo para el que fueron nombrados, sino que deberían seguir en una prórroga de hecho o en funciones hasta que en la primera junta que se celebre sean designadas las personas que hayan de sustituirlas.

El problema no es baladí, pues la solución que se adopte tiene una especial trascendencia añadida sobre la relación contractual cuando el nombrado para el cargo es un administrador profesional, pues si se admite la prórroga o confirmación tácita por periodos iguales al año (ya no por imperativo de la Ley, como ocurría en el derogado art. 12, sino por voluntad implícita de la comunidad), la remoción anticipada del cargo prorrogado para el siguiente ejercicio puede originar la necesidad de indemnizar

los daños y perjuicios que el cese imotivado y anticipado haya podido irrogar al administrador, importe que la jurisprudencia suele hacer coincidir con el "periodo diferencial", esto es, el que media entre la fecha de remoción y la fecha previsible de la finalización del plazo prorrogado.

A nuestro juicio, la intención de la reforma de la Ley 8/1999 en ese punto, no habría sido la de eliminar la prórroga tácita del cargo en todos los casos, sino, sencillamente, la de evitar que dicha prórroga tenga que ser necesariamente por periodos de un año. Admitida, por tanto, la vigencia de la prórroga tácita sin vincularla a plazos anuales, sino al día a día, el administrador, como el resto de cargos, sólo permanecerá en funciones hasta que la junta, en cualquier momento, adopte una decisión sobre su continuidad. Esta última opinión resulta más acorde con la sencillez interpretativa que exige la Ley de Propiedad Horizontal, a la vista de

su dimensión social. Además, evita la necesidad de acudir a la multitud de complejas y farragosas soluciones antes expuestas para salvar el trámite, ya sea convocar con previsión y antelación suficiente a la fecha en que expire el mandato una junta al efecto, o convocar una junta de propietarios a instancia de la "cuarta parte de los propietarios o de propietarios que representen la cuarta parte de las cuotas de participación" (art. 16.1 LPH), y, en el peor de los casos, acudir al juez de instancia para que resuelva el problema y provea un nuevo cargo.

Jurisprudencia menor

También la jurisprudencia menor se ha pronunciado sobre este problema, y admite la prórroga en funciones sobre la base del respeto a la voluntad de la comunidad. Ahora bien, esta jurisprudencia no diferencia claramente entre lo que significa la prórroga de hecho o en funciones,

y la confirmación o renovación tácita, pues mientras que la primera, a nuestro juicio, no entraña la renovación del cargo por igual periodo de tiempo, sino su mera permanencia, la segunda sí, pues implica una inequívoca voluntad de la comunidad de continuar con el mismo administrador durante aquel plazo, porque así se deduce de los propios actos de aquélla.

En esta última dirección, la **SAP Asturias de 18 de enero de 2008** ha señalado que "esta nueva dicción acentúa las notas de temporalidad y revocabilidad de los cargos de la Ley de Propiedad Horizontal y deja en el aire el interrogante sobre la posibilidad de la renovación o prórroga tácita de los órganos de la comunidad..."

En análogo sentido se han pronunciado la **SAP Murcia de 7 de julio de 2003**, la **SAP Granada de 25 de febrero de 2004** o la **SAP Almería de 22 de marzo de 2004** (RJ 2004, 127985), entre otras muchas.



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.ascensoreseleva.com
info@ascensoreseleva.com

Más de 40 años aportando Soluciones....

Diseño - Instalación - Renovación - Mantenimiento

TELECOLVER
GRUPO INTEGRADOR

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES



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

Trabajamos en toda la Comunidad de Madrid



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



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

Empresa Homologada

Instaladora de Telecomunicación: Nº 3472
Instaladora de Sistemas de Seguridad: Nº 3632
Instaladora y mantenedora de PCI: Nº IPCI 514/ MPC 464





Por José María Santiago
Administrador de fincas

Aplicación de los sistemas de Códigos QR en la Administración de Fincas

El sistema de Códigos QR tiene sus orígenes en el año 1990, cuando la firma de automóviles Toyota desarrolló una nueva etiqueta de identificación de las piezas que utilizaban en sus cadenas de vehículos, sustituyendo al código de barras, y dando origen al código QR, un nuevo formato que demostró ser más rápido de leer y menos propenso a los errores.

Sin dudas son muchas las ventajas que nos puede ofrecer la aplicación de Códigos en nuestra actividad profesional, tanto a nivel global en el sector inmobiliario como en el específico de la Administración de Fincas.

En el primero de los ámbitos citados, el inmobiliario, podemos afirmar que existen multitud de formas originales de aprovechar esta tecnología y hacer uso de los Códigos como estrategia de marketing promocional, anunciando

visitas virtuales a los distintos inmuebles en venta o en alquiler, resaltando videos corporativos impresos en un objeto, fidelizar con redes sociales.

Es importante interpretar que detrás del simple recuadro de un Código podemos obtener todo tipo de información sobre nuestros pro-



Es importante determinar qué tipo de información queremos exponer dentro de nuestro Código QR

ductos, promociones, inmuebles, y todo haciendo uso de nuestro móvil conectado a internet.

Información completa

También son destacables las aplicaciones que los Códigos pueden aportar al sector de la Administración de Fincas. Cualquier colegiado puede exponer su Código en su tarjeta de visita, carta personalizada,

folleto publicitario, etc... Pero lo más importante es determinar qué tipo de información queremos exponer dentro de nuestro Código, ya que las posibilidades son muy amplias.

Sin duda, la opción más completa será la publicación de nuestra página web, a la que se podrá acceder sin tener que introducir datos de forma manual. Y dentro de nuestra web, cada usuario que sea propietario de alguna de nuestras comunidades podrá acceder a los datos e información almacenada de una comunidad en concreto, mediante una clave de acceso.

Por otro lado, si el usuario está buscando simplemente información sobre el colegiado, sin duda la encontrará y le ayudará a adoptar una decisión favorable a la hora de elegir sobre la demanda de información que tiene planteada.



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"

Promoción y comunicación

Podemos barajar otras opciones distintas a la web, como el diseño de una información promocional sencilla y atractiva, y también con un vídeo personalizado.

Con el sistema de Códigos se pueden transformar ideas en realidades, poniendo en marcha acciones muy diversas hasta lograr una imagen más innovadora y aumentando su efectividad hasta lograr dos objetivos básicos e importantes: promoción y comunicación.



Las estrategias de marketing móvil han tomado un rumbo mucho más creativo, interactivo y divertido

Con la ayuda de un móvil conectado a internet (también desde PC, o tablet) es posible recuperar la información contenida en el Código. Y con la comodidad de no tener que introducir datos de forma manual en los teléfonos y en términos de

Marketing, el usuario se ve motivado a leerlo y descifrarlo. Gracias a la aparición de los smartphones o teléfonos inteligentes y las aplicaciones creadas para leer estos Códigos, las estrategias de marketing móvil han tomado un rumbo mucho más creativo, interactivo y divertido.

Nos encontramos ante un nuevo sistema que ha entrado con fuerza en el sector de la Publicidad y del Mar-

Diferencias entre Código BIDI y Código QR

Pese a que a simple vista, pueden resultar iguales los Códigos BIDI a los ya explicados QR, las diferencias en cuanto a privacidad y gratuidad son muy importantes.

Para empezar, BIDI es un código cerrado, privado, no lo puede generar cualquiera (Movistar, Vodafone y Orange tienen licencia para su explotación) y no siempre es una aplicación gratuita.

Además de llegar a más usuarios, el Código QR permite almacenar más información que los Bidi.

Por último, Los QR se diferencian visualmente por tener tres cuadrados más grandes en tres de sus esquinas. Los BIDI no los tienen.



10 años

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

www.encuentrogirona2013.com



Innovación, Tecnología y Comunicación

24-25 MAYO | GIRONA 2013
Os esperamos!



Patrocinadores



Exposición

Torres y Rascacielos, de Babel a Dubái

CaixaForum acoge la exposición "Torres y Rascacielos, de Babel a Dubái". La muestra parte del mito de la torre de Babel, una construcción que desafiaba las leyes naturales y el poder divino y que fue una fuente de inspiración para pintores europeos desde el siglo XIII al XIX, hasta los rascacielos proyectados en el siglo XXI.

La exposición evoca la tendencia del ser humano de afrontar retos imposibles y de superar barreras. Las formas arquitectónicas son el reflejo de su fascinación por la verticalidad y nos recuerda esa búsqueda de creatividad, de una inventiva marcada por la audacia, la excelencia y el dominio absoluto de los materiales y de la obra.

Iconos de la modernidad

Las torres reflejan uno de los aspectos más importantes de la modernidad y constituyen referencias indispensables en términos de planificación urbana. El rascacielos es uno de los iconos de la modernidad. La imagen del rascacielos ha pasado a convertirse en una respuesta interesante a la falta de espacio, no solo en las grandes ciudades de occidente, sino en todo el mundo.

Durante el siglo XIX, los adelantos de la industria y la confianza en el progreso, ligados al cambio de escala de las ciudades, aceleran el proceso experimental en Occidente y, claro está, Estados Unidos fue el país que encabezó hasta la década de los años setenta estos nuevos desafíos.



Cuadro comparativo de la altura de los grandes monumentos del mundo. Reproducción de un grabado de 1889. Colección particular. © RMN/Agence Bulloz.

A partir de la década de 1980 se produce una ruptura que hizo que el modelo de rascacielos se extendiera al resto del mundo. En 2012, dos tercios de los grandes rascacielos se encuentran en Extremo Oriente y en Oriente medio. Uno de los ejemplos más elocuentes es la Burj Khalifa de Dubái, que con una altura de 828 metros es el rascacielos más alto del mundo.

Esta exposición, que es gratuita y estará abierta de lunes a domingo, de 10 a 20 horas, ambiciosa explorar, a través de pinturas, grabados, dibujos, maquetas, fotografías y filmes, la diversidad de arquitecturas que a través del tiempo han demostrado una búsqueda de lo inaccesible, por su desmesura y por su deseo de vencer cualquier límite material.

La muestra esta estructura en varias etapas: El mito de la Torre de Babel; La construcción hacia el cielo: catedrales, torres y minaretes; La Torre Eiffel; La primavera de los rascacielos, 1885-1919; Triunfo de la escena norteamericana. Reciprocidad de los intercambios entre Estados Unidos y Europa (1919-1939); La proyección del modelo norteamericano (1939-1973); y La difusión planetaria de los rascacielos (1973-2013).

Hay visitas comentadas a la exposición, los lunes y miércoles, a las 19:00 horas; martes y jueves, a las 13:00 horas; los viernes, a las 18:00 horas; sábados, domingos y festivos; a las 12:00 y a las 19:00 horas. Para realizar la reserva se puede hacer media hora antes del inicio de las visitas. CaixaForum Madrid se encuentra en Paseo del Prado, 36.

level
ASCENSORES
SOLUCIONES EN TRANSPORTE VERTICAL

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

VISITE NUESTRA WEB: levelascensores.com

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

Una tienda en París

Maxim Huerta
Editorial Martínez Roca



Tras el éxito de Máxim Huerta con su obra "El Susurro de la Caracola", ahora nos presenta su nueva novela "Una tienda en París". Ambientada en los años veinte, las protagonistas son dos mujeres irresistibles y arrebadoras.

Dos vidas que se cruzan. La de Teresa, una mujer que necesita marcharse y dejarlo todo para encontrar sentido a su existencia, y la de Alice, una joven modelo que de la nada ascenderá al olimpo del París más bohemio.

Esta es la tercera novela de Máxim Huerta. Periodista que tras licenciarse en Ciencias de la Información inicia su trayectoria profesional en radio y medios escritos en Valencia. Da un salto a la televisión en 1997 con su incorporación a Canal 9, y en 1999 pasa a ser presentador de informativos de Telecinco. En 2005, dio un giro a su carrera profesional y se convirtió en uno de los presentadores de "El programa de Ana Rosa", un magazín de Ana Rosa Quintana.

Máxim Huerta es miembro de la Academia de las Ciencias y las Artes de la Televisión y colabora en Vanidad y Divinity.

Manuel Díaz. El Cordobés

Manuel Díaz
Editorial Martínez Roca



Después de diecisiete años de carrera, dieciocho cornadas y más de tres mil toros, Manuel Díaz, el Cordobés, lo cuenta todo en unas memorias recogidas en este libro.

Esta crónica retrata la historia apasionada y emotiva de la lucha de un hijo, Manuel Díaz, por labrarse un futuro mejor para él, para sus hermanos y, sobre todo, para María Dolores, su madre. Una vida difícil, una mujer que se quedó embarazada, que sufrió el rechazo de su padre, que padeció las estrecheces económicas y que tuvo que sacar sola a sus hijos. Sin embargo, su hijo Manuel Díaz, le daría alegrías ya que pronto supo cuál era su verdadera vocación, hacer feliz a su madre y ser torero.

Manuel Díaz es uno de los toreros más renombrados de todos los tiempos e hijo no reconocido del mítico torero Manuel Benítez, el Cordobés. Debutó en el mundo del toro, visitándose de luces por primera vez, el 15 de agosto de 1983, en Abenójar. Recibió la alternativa en Sevilla, el 11 de abril de 1993, su padrino es Curro Romero y el testigo, Juan Antonio Ruíz, Espartaco.

Mis recetas favoritas

Carlos Herrera
Editorial Martínez Roca



Su autor es Carlos Herrera, uno de los periodistas más importantes e influyentes de nuestro país. Nos presenta este libro de cocina basado en una de las secciones estrella de su programa en Onda Cero, Herrera en la Onda.

Este libro recopila las mejores recetas, algunos trucos y recomendaciones especiales de sus oyentes para saber dónde degustar los mejores platos del amplio panorama gastronómico español, desde un bacalao al pilpil, hasta unas deliciosas empanadillas.

Carlos Herrera nació en Cuevas del Almanzora (Almería) y desarrolló su trayectoria profesional principalmente en la radio aunque también ha ejecutado una labor destacada en otros medios, como la televisión y la prensa escrita. Su debut en el medio radiofónico se produjo en 1977, en Radio Sevilla, trabajando a continuación en Radio Mataró. Después entró en Radio Miramar de Barcelona y en Radio Popular, en Sevilla y Madrid, hasta que finalmente entró en grandes cadenas nacionales, como la SER, la COPE y Onda Cero, donde actualmente dirige el programa Herrera en la Onda.



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: 91 4052298 • www.conceptdecoracion.es • info@conceptdecoracion.es

Llama al: 900 30 11 30 y olvídate de las humedades.

Visita y
diagnóstico
GRATUITOS



MURPROTEC®

Tratamientos Definitivos Contra la Humedad desde 1954

www.murprotec.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