

# Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 139 • Febrero 2013



## Entrevista

**Eladio Abad, Florentín Esteban  
y Pedro González**

Colegiados distinguidos con la Mención  
"A la Trayectoria Profesional"



## Hoy...

**La nueva Ley de  
Tasas Judiciales**  
y su **afectación** en  
las **comunidades**  
de **propietarios**


**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 ti y por el medio ambiente**



## La legislación que viene

Como consecuencia de la importancia que para la organización colegiada de los Administradores de Fincas puede tener la aprobación de la Ley de Servicios Profesionales (LSP), debemos de mirar hacia adelante con optimismo y dar respuesta profesional a la normativa que está por llegar y que va a afectar de igual modo a nuestros clientes, las comunidades de propietarios.

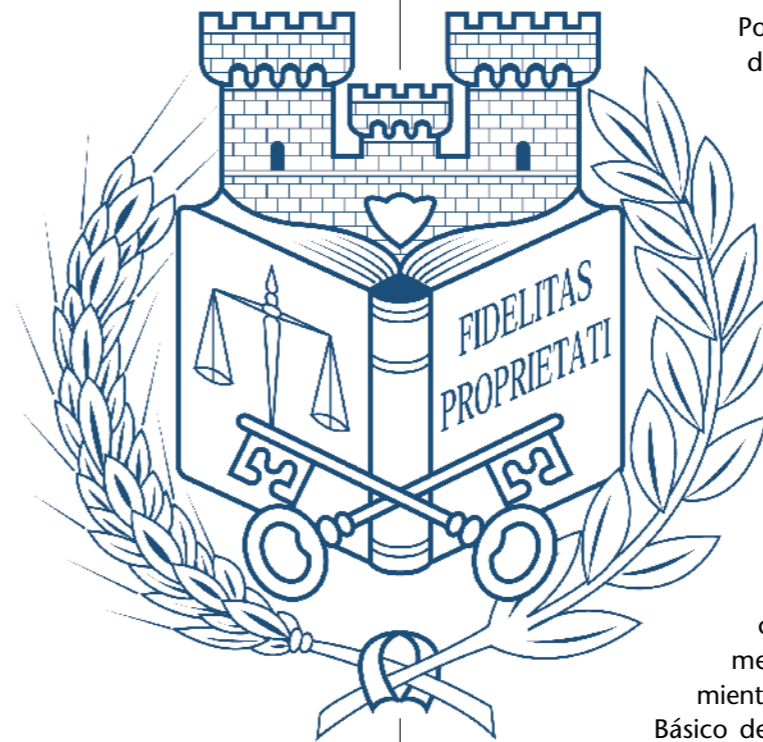
Para comenzar hay que destacar la aprobación del Plan de Vivienda 2013-2016, que se centrará sobre todo en la concesión de subvenciones para impulsar el acceso a la vivienda en régimen de arrendamiento y para fomentar la rehabilitación de los edificios, así como la regeneración de zonas urbanas.

Por lo que respecta a la rehabilitación, el Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 tiene como principales objetivos mejorar el estado de conservación, garantizar la accesibilidad y contribuir a la eficiencia energética.

Parece que el Gobierno tiene previsto subvencionar aquellas actuaciones que incluyan medidas específicas referidas a la habitabilidad, la seguridad y la salubridad del inmueble. Serán subvencionables, según el último borrador preparado por el Ejecutivo, las obras destinadas a mejorar la eficiencia energética (mejora de la envolvente térmica, implantación de sistemas de renovación de aire con intercambiador de calor...), la protección del medio ambiente (que sirva para mejorar el cumplimiento de condicionantes establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido) y la utilización de energías renovables (instalación de paneles solares), así como la adecuación de los elementos para garantizar la accesibilidad al edificio (la instalación de ascensores o adaptación de los mismos o la instalación o mejora de salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de acceso a los edificios).

No obstante, debemos ser muy cautos con todas estas medidas porque, los que estamos a pie del edificio, los administradores de fincas, sabemos que en estos momentos las comunidades de propietarios no tienen liquidez y, salvo que las ayudas procedan de fondos privados, será muy difícil acometer las obras requeridas. Y aún así, habrá que estar muy atentos a cómo y, a través de qué organismos, se gestionan las subvenciones.

Desde el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid no dejaremos en nuestro empeño por equilibrar la necesidad imperante de rehabilitar los edificios con la salvaguarda de los intereses económicos de las comunidades que administran los colegiados que lo conformamos.



## VIGILANTE VIRTUAL SUBVENCIONADO

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

### QUÉ INCLUYE:

1. Instalación 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 e instalaciones ya realizadas.

### NUESTRO SERVICIO:

- :: Vigilante virtual 365 días al año: rondas nocturnas realizadas desde la Central de Alarmas. Visualización remota, detección de fallos o sabotajes en tiempo real, aviso a policía (vandalismo, robo, delincuencia), bomberos, urgencias o S.A.T. (Servicio de Atención Técnica).
- :: Desplazamiento y mano de obra del S.A.T.
- :: Reposición de piezas averiadas.
- :: Revisiones, ajustes, limpieza y configuración de equipos.
- :: Asistencia telefónica para incidencias.
- :: Supervisión de ficheros de videovigilancia cada 6 meses.
- :: Actualización de usuarios, claves de acceso y reconfiguraciones obligatorias por la L.O.P.D. (Ley Orgánica de Protección de Datos).
- :: Extracción de imágenes con la privacidad garantizada, según normativa de la A.E.P.D. (Agencia Española de Protección de Datos).
- :: 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.

Una Ayuda con Fondos Limitados que finaliza en 2013

Otros servicios para Comunidades:  
**Control de ACCESOS**  
UN SISTEMA INTEGRADO para controlar todas las puertas de la Comunidad de Propietarios

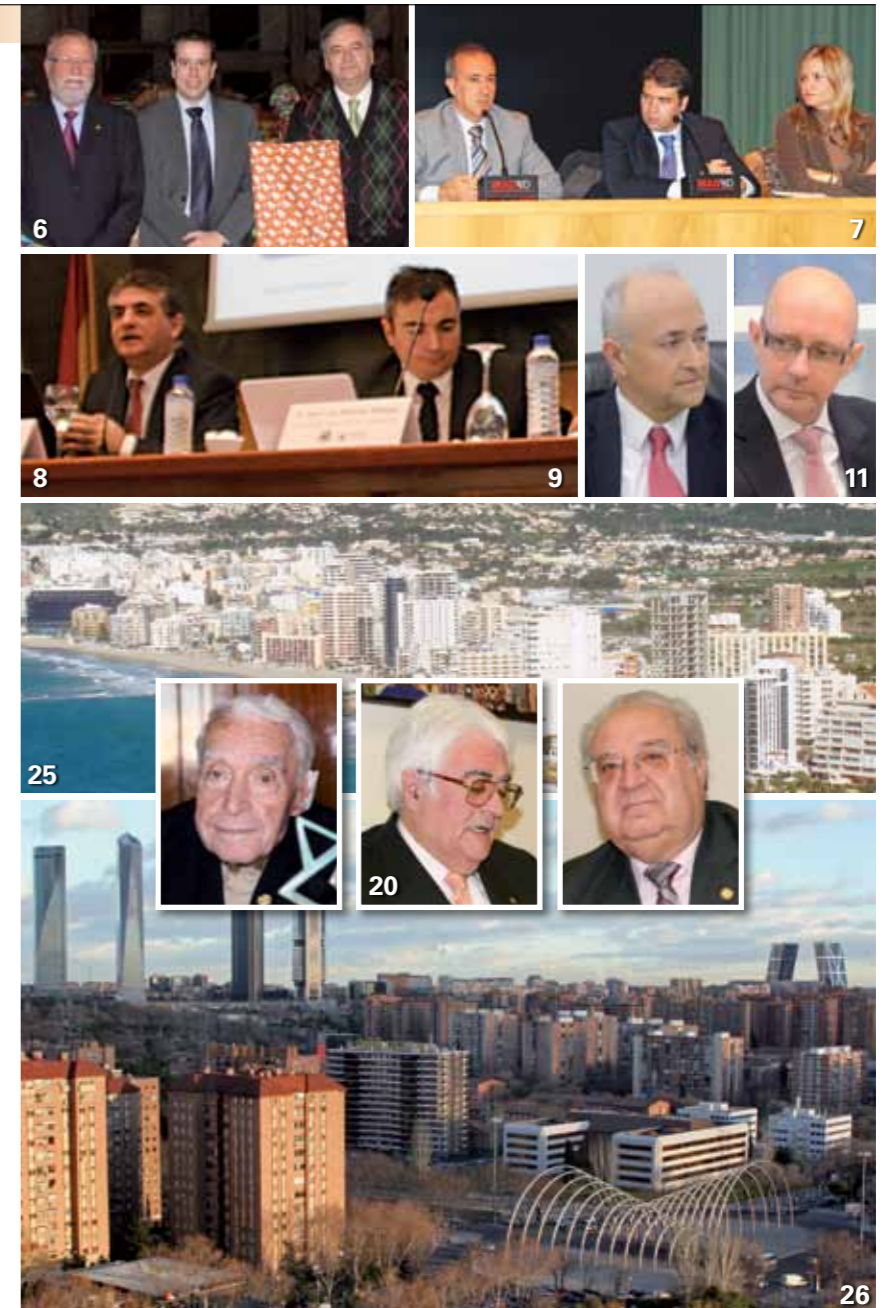
SOLICITE TAMBIÉN INFORMACIÓN SOBRE:  
**ProtégE-T** accesos  
Vehículos | Personas

### Sumario

- 6-9 **Nuestro Colegio**
  - Gran éxito de la campaña y entrega de recogida de juguetes
  - I Concurso de Fotografía "Madrid en sus cuatro estaciones"
  - Jornada sobre la conservación y mantenimiento de los edificios
  - Jornada sobre gestión energética, ahorro e individualización de consumos
  - Jornada sobre el sistema de notificaciones telemáticas de la Seguridad Social
- 11 **El Consejo General**
  - Los desahucios hipotecarios y sus posibles soluciones, a debate
- 13 **Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos**
- 15 **La Red**
  - Notificaciones telemáticas
- 17-18 **Noticario**
- 20-22 **Entrevista**
  - Eladio Abad, Florentín Esteban y Pedro González, colegiados en alta distinguidos con la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional"
- 25 **Nos interesa**
  - El "banco malo" o cómo crear la mayor inmobiliaria europea
- 26-28 **Hoy...**
  - La nueva Ley de Tasas Judiciales y su afectación en las comunidades de propietarios
- 30-31 **Secretaría Técnica**
  - Cómo actuar frente a una actividad molesta
- 32-39 **Información Técnica**
  - José Porras Aguilera
  - Enrique Fernández Ruiz
  - Arturo Posada
  - Carlos Olivé
- 40-47 **Colaboraciones**
  - Vicente Magro Servet
  - Gabriel Alvear Pardo
  - Jesús Flores Rodríguez
  - Nadia Mesa del Castillo
- 48-50 **Tiempo Libre • Libros**

Foto Portada: El Ayuntamiento de Madrid a través del objetivo de un fotógrafo

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Febrero 2013 • Nº 139

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.



## Gran éxito de la campaña y entrega de recogida de juguetes

**El Colegio** Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y Prevent Security Systems pusieron en marcha, durante el mes de diciembre, una campaña de recogida de juguetes para las familias que, debido a la crisis económica, no podían regalar ilusión a los más pequeños de la casa.

Con el fin de que ningún niño se quedara sin sonrisa, ambas entidades solicitaron a los administradores de

fincas, a los vecinos que residen en las comunidades que administran y, por supuesto, a todos los madrileños que quisieran colaborar, los juguetes que, con el paso del tiempo, ya habían dejado de ser utilizados.

La solidaridad no se hizo esperar y más de 300 bolsas de juguetes fueron entregadas en pocos días en la sede del

Colegio. Una vez reparados, en caso de haber sido necesario, y embalados, se entregaron a Ningún Niño sin Sonrisa, organización que los repartió el Día de Reyes.



### Entrega de regalos

En total, más de 200 niños pudieron sonreír gracias a los juguetes recibidos. Se entregaron alrededor de 2.500 juguetes, de los que más de 1.000 fueron recogidos por el Colegio y Prevent. Cada niño recibió un mínimo de ocho juguetes, incluyéndose en todos los casos un juguete didáctico y libros infantiles.

Al acto de entrega de regalos acudieron, además de empleados de Prevent, Miguel Ángel Muñoz y Luis de la Peña, presidente y tesorero del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

El lema "Esta Navidad regalaremos ilusión" se cumplió con creces.



Al acto de entrega de los regalos acudieron, además de Juan Antonio Díaz, de Prevent (en el centro de la imagen), Luis de la Peña y Miguel Ángel Muñoz, tesorero y presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. Fotos: Prevent.

## I Concurso de Fotografía "Madrid en sus cuatro estaciones"

Bajo el lema "Madrid en sus cuatro estaciones", el Colegio ha convocado el I Concurso de Fotografía que, con el patrocinio de Ibercaja, estará abierto durante todo el año.

Los ganadores del certamen serán los autores de las fotografías (administradores de fincas o colaboradores de despacho) que, a criterio del jurado, constituyan las mejores imágenes de la Comunidad de Madrid en las cuatro estaciones del año, primavera, verano, otoño e invierno.

Cada participante puede presentar hasta un máximo de tres fotografías por estación una semana antes a la celebración de las exposiciones que con las instantáneas elegidas (cinco) tendrán lugar en la sede colegial:



- INVIERNO: primera exposición, 15 de marzo.
- PRIMAVERA: segunda exposición, 21 de junio.
- VERANO: tercera exposición, 27 de septiembre.
- OTOÑO: exposición final y entrega de premios, 22 de noviembre.

Los premios para los ganadores no desmerecen:

- 1º Premio dotado con 800 euros.
- 2º Premio dotado con 500 euros.

3º Premio dotado con 200 euros.

Para participar sólo tienes que enviar tus fotografías al correo electrónico: concursofotografia@cafmadrid.es según las especificaciones técnicas contenidas en las bases que se adjuntan en la Circular 7/13.

## Jornada sobre la conservación y mantenimiento de los edificios

**El pasado** 12 de diciembre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó, conjuntamente con la Fundación Grupo Puma, una jornada técnica sobre la conservación y mantenimiento de los edificios en base al proceso de ejecución de la ITE.

Inaugurada por el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, la primera intervención corrió a cargo de Enrique Fernández, asesor de Arquitectura de la institución, quien describió pormenorizadamente el procedimiento de la nueva ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones del Ayuntamiento de Madrid, que cumple

un año en vigor. El objetivo de la Ordenanza es regular los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones, para mantenerlos en estado de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, a fin de preservar o recuperar en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La nueva norma interpreta el concepto de rehabilitación como un deber personal, distinto del deber de conservar, "que comprende obras que van más allá de la simple conservación por superar sus límites cualitativos", explicó Fernández. Como consecuencia, "el Ayuntamiento de Madrid requiere la ejecución de obras de mayor envergadura en los edificios existentes, obligándolos a ejecutar unas actuaciones más importantes".

Un año después de su entrada en vigor, las diferencias con respecto a la anterior Ordenanza no se han hecho esperar, "sobre todo con respecto a la intervención del Ayuntamiento en

la redacción de las obras a ejecutar", subrayó el asesor del Colegio. En este sentido, "debemos tener en cuenta que con la nueva Ordenanza los técnicos municipales pueden realizar una visita a la finca para comprobar la inspección realizada y los daños expuestos en el informe del técnico ejecutor de la ITE". Y posteriormente a esta visita, los servicios municipa-



De izda. a dcha.: Enrique Fernández, asesor de Arquitectura del Colegio; y los expertos José Antonio Carrasco y Antonia Seguí. Foto: Juanjo Bueno.

teriores. Cuando el acta se entrega con esta calificación, el expediente municipal queda archivado durante 10 años.

### Rehabilitación estética y estructural

Por su parte, Antonia Seguí, arquitecta y especialista en patologías de la Edificación y Obra Civil, explicó

los diferentes tipos de rehabilitación (parcial, general y privada), prestando especial atención a la impermeabilización de cubiertas y aislamientos que hay que realizar en la actuación parcial.

Para diagnosticar el edificio objeto de la reforma, Seguí enumeró las distintas eta-

### Los técnicos municipales pueden intervenir en la redacción de las obras a ejecutar

pas, desde la evaluación del estado del elemento a reparar, pasando por estudiar la causa del deterioro y degradación del elemento, el planteamiento de las soluciones y objetivos de reparación y protección. "También es importante seleccionar los productos adecuados en función de la solución apropiada para proceder a la reparación del hormigón", señaló la arquitecta.

La jornada también abordó las oportunidades de ahorro que se pueden conseguir en una rehabilitación energética, fundamentalmente a través de los sistemas de aislamiento exterior (SATE). "A través de estas soluciones constructivas se mejora la eficiencia energética del edificio, lo que implica un ahorro económico en el gasto de calefacción o refrigeración", según explicó Francisco José Carrasco, licenciado en Ciencias Químicas. Además, "la instalación de los sistemas SATE no afecta al uso del edificio y permite un rejuvenecimiento de la fachada y, en consecuencia, una revalorización", matizó el experto.

so, la tasa por utilización privativa de dominio público. Debido al criterio "muchas veces subjetivo" de los técnicos municipales, los profesionales están incluyendo una valoración inicial o pre-ITE, "que tiene como fin facilitar información a la comunidad de propietarios acerca de las obras a realizar para obtener la calificación de favorable", señaló Fernández. Si estas obras son de pequeña envergadura, se ejecutan, de modo que, una vez terminadas, el acta favorable evitará todas las inspecciones de técnicos municipales pos-

La jornada también abordó las oportunidades de ahorro que se pueden conseguir en una rehabilitación energética, fundamentalmente a través de los sistemas de aislamiento exterior (SATE). "A través de estas soluciones constructivas se mejora la eficiencia energética del edificio, lo que implica un ahorro económico en el gasto de calefacción o refrigeración", según explicó Francisco José Carrasco, licenciado en Ciencias Químicas. Además, "la instalación de los sistemas SATE no afecta al uso del edificio y permite un rejuvenecimiento de la fachada y, en consecuencia, una revalorización", matizó el experto.

so, la tasa por utilización privativa de dominio público. Debido al criterio "muchas veces subjetivo" de los técnicos municipales, los profesionales están incluyendo una valoración inicial o pre-ITE, "que tiene como fin facilitar información a la comunidad de propietarios acerca de las obras a realizar para obtener la calificación de favorable", señaló Fernández. Si estas obras son de pequeña envergadura, se ejecutan, de modo que, una vez terminadas, el acta favorable evitará todas las inspecciones de técnicos municipales pos-



## Jornada sobre gestión energética, ahorro e individualización de consumos

*Cómo generar ahorros en las comunidades de propietarios fue el tema sobre el que versó la jornada que organizaron conjuntamente el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y la empresa de servicios energéticos Remica los pasados 28 y 29 de enero.*

**Moderada** por José Luis Ramírez, coordinador de Formación del Colegio, el primero de los ponentes, **José Porras Aguilera**, ingeniero técnico industrial y presidente de Remica, analizó para los asistentes la situación de dependencia energética en la que se encuentra España y que obliga, debido al incremento del precio de los combustibles, a adoptar medidas de ahorro energético para reducir la factura energética en las comunidades de propietarios.

Y es que, "las comunidades se encuentran inmersas en un laberinto energético del que sólo pueden salir aplicando medidas correctoras en sus instalaciones y cambiando los usos y costumbres de los usuarios de las viviendas", señaló Porras. En este sentido, y a fin de romper el "círculo vicioso" que agrava la situación económica de las comunidades y, por ende, de sus integrantes, "es aconsejable contratar una ESE (empresa de servicios energéticos) solvente que



José Porras Aguilera, ingeniero técnico industrial y presidente de Remica, a la izquierda, y José Luis Ramírez, coordinador de Formación del Colegio. Foto: JB.

aporte soluciones energéticas y, que además, se responsabilice de que los ahorros pactados se mantienen en el tiempo". De no ser así, "quien debe correr con los gastos es la empresa", añadió Porras. Por ello, recomendó solicitar a la empresa una auditoría energética del edificio.

Para poner techos de gasto en los presupuestos de las comunidades, el experto aconsejó contratar empresas que garantizan el ahorro por contrato. Misión que le corresponde realizar a la ESE, no así a la empresa instaladora o mantenedora. Tras una

Alberto Jiménez, jefe de Formación y Soporte Técnico de Baxi-Roca. Foto: JB.

auditoría del inmueble, el gestor o empresa energética debe diseñar soluciones e implantar y ejecutar MAEs.

Además de solicitar por contrato ahorros garantizados al 100%, Porras recomendó a los administradores que exijan garantías de servicios, fiabilidad y de equipos por largos periodos de plazo.

### La apuesta por la microgeneración

Entre los equipos de instalación a tener en cuenta por su capacidad de ahorro destacan las tecnologías de calefacción de alta eficiencia energética.

Sobre las posibilidades que tiene una instalación ya existente para me-

jorar este aspecto en un sistema de calefacción y ACS trató la ponencia de **Alberto Jiménez**, jefe de Formación y Soporte Técnico de Baxi-Roca. En este sentido, "es necesario actuar sobre la contabilización y regulación individual de la calefacción, así como implementar mejoras en el generador de calor o introducir sistemas de alta eficiencia y energías renovables", aclaró.

En cuanto a las ventajas de un sistema centralizado de calefacción con contabilización y regulación individual, Jiménez mencionó la mejora del confort de todos los vecinos al poder tener temperaturas diferentes en horarios distintos, el ahorro energético y, por consiguiente, económico, la libertad del funcionamiento del sistema individual y, finalmente, una mejora en el equilibrado hidráulico de la instalación. Asimismo, "la sustitución de calderas antiguas y de bajo rendimiento por otras de condensación a gas natural puede suponer un ahorro de más del 50% del combustible", explicó el ponente.

Asimismo, el representante de Baxi-Roca apostó por incorporar instalaciones de energías renovables, como pueden ser la solar térmica para producir ACS o la microgeneración, para la generación de elec-

tricidad, con el fin obtener ahorros de energía primaria y emisiones de CO<sub>2</sub>.

### Cómo reducir el consumo de demanda de calefacción

Las MAEs más importantes son las que tienen por objeto la reduc-



**"Es aconsejable contratar una ESE solvente y que se responsabilice de los ahorros pactados" José Porras**

ción del consumo de calefacción mediante el equilibrado hidráulico, la regulación de la temperatura individual y la individualización del

consumo. No obstante, "estas tres medidas deben tomarse al mismo tiempo", matizó el presidente de Remica.

El equilibrado hidráulico permite una correcta actuación de los cabezales termostáticos (a través de la llave reglaje), mientras que la regulación de la temperatura individual evita sobre calentamientos con el uso de cabezas o válvulas termostáticas y la individualización del consumo favorece un reparto de costes en función de las pautas de confort de los vecinos gracias a los calorímetros.

Sobre la individualización de consumos, José Porras recordó que el 14 de noviembre de 2012 fue publicada una Directiva europea, relativa a la eficiencia energética, en virtud de la cual será obligatorio instalar contadores de consumo individuales de calefacción en los edificios de apartamentos con una fuente central de calefacción/refrigeración antes

del 31 de diciembre de 2016. Además, "cuando el uso de contadores de consumo individuales no sea técnicamente viable o no sea rentable, para mediar la calefacción, se utilizarán calorímetros para medir el consumo de calor de cada radiador", concluyó.

## Jornada sobre el sistema de notificaciones telemáticas de la Seguridad Social

**El pasado** 10 de diciembre, el salón de formación del Grupo Francis Lefebvre acogió una jornada formativa para acercar el nuevo sistema de notificaciones telemáticas de la Seguridad Social a los administradores de fincas como agentes afectados por la aplicación.

En el marco de competencias de la Tesorería General de la Seguridad Social, dicho sistema será aplicable a diversos actos de gestión recaudatoria, sobre todo a reclamaciones de deuda, providencias de apremio, actos de vía ejecutiva y procedimientos de deducción.

Los ponentes Rodrigo Mares, director provincial de Madrid y Carmen Pasos, subdirectora provincial de Gestión Descentralizada de la Seguridad Social, respondieron todas las dudas suscitadas por los administradores de fincas en cuanto a sujetos obligados al pago de cuotas a la SS, y el autorizado Sistema Red y sus usuarios secundarios, entre ellas todos los procedimientos y pasos a seguir desde la obligatoriedad.

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

Aprovecha tus recursos

## Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

**Mutua de Propietarios**, especialista

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



**Formación continuada**  
**Apoyo de toda nuestra**  
**entidad.**



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



Especialista en el seguro de edificios



**Mutua de**  
**Propietarios**

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

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

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



El Consejo General

## Los **desahucios hipotecarios** y sus **posibles soluciones**, a debate

**El Observatorio** de las **Comunidades de Propietarios** organizó el pasado 23 de enero un nuevo encuentro informativo para poner sobre la mesa propuestas reales que pongan freno al incremento de lanzamientos que por falta de pago de alquiler e hipotecas se están registrando en nuestro país.

En la tertulia, moderada por **Ignacio San Juan**, abogado y miembro del Consejo de la Corte de Arbitraje "Arbitralia", participaron **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, el abogado **Manuel Gambín**, y **José Juan Muñoz**, abogado y secretario general del Programa de Fomento de Alquiler Garantizado.

Según las estadísticas aportadas por Magro, en 2012 se presentaron casi 90.000 ejecuciones hipotecarias y en 2011, 72.000. En lo que se refiere a lanzamientos llevados a cabo por los servicios comunes de órganos judiciales, en 2012 se presentaron unos 70.000 y en 2011, 58.241. Unas cifras que reflejan, según los expertos, la "nula efectividad" que ha tenido el Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios.

### **El Real Decreto-ley de moratoria de dos años y la dación en pago**

"Legislar en caliente", como expresó Salvador Díez, no ha traído más que confusión y pocas soluciones al grave problema de los desahucios. Una situación que para Vicente Magro pasa por modificar el **RD 6/2012** y ampliar el círculo de sujetos afectados que puedan optar a la dación en

pago. Y es que "el RD únicamente contempla la dación para las personas incluidas en el 'umbral de pobreza' y debería ser más extensivo a cualquier ciudadano que no pueda



**Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, a la izquierda, y **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Fotos: Grupo Francis Lefebvre.

hacer frente a su deuda hipotecaria", manifestó. No obstante, la dación en pago es "a veces" una figura que, a juicio del abogado Manuel Gambín, "queda superada por los propios ajustes y dinámica del mercado". Y por ello, "debe entenderse como una

### **En 2012 se registraron 160.000 lanzamientos por impagos de hipotecas o alquiler**

solución más, pero no la única, que resuelva el drama de los desahucios", aclaró.

Por lo que respecta al **RD 27/2012**, que suspende el lanzamiento de viviendas de aquellos que estén en riesgo de exclusión por un plazo de dos años, tampoco contempla una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil o la Ley Hipotecaria que permita la dación en pago con extinción de todo el débito. "Y esto sería lo deseable a fin de crear un parque mayor de viviendas sociales que permitiera a los afectados tener derecho a un

techo donde poder alojarse", según Magro. En la misma línea apuntó el abogado José Juan Muñoz, para quien "la trascendencia del RD es nula porque el ámbito de los sujetos sobre los que recae la aplicación es limitado".

### **Los desahucios por impago de alquiler, en aumento**

En materia arrendaticia, 2012 se cobró 70.000 desahucios por procedimientos de impago de renta, vencimientos del contrato y las causas que constan en la LAU de resolución del contrato.

Los expertos alertaron que no deben equipararse las ejecuciones hipotecarias con los desahucios por falta de pago de alquiler, pues "el arrendador no puede sustituir el papel del Estado y tener que conceder una moratoria al arrendatario cuando éste incumple con sus obligaciones del pago de la renta, ya que quien tiene la obligación de buscar fórmulas tendientes a que todo ciudadano tenga una vivienda digna es la Administración", explicó Magro.

Para finalizar el encuentro los expertos demandaron del Estado otras vías para parar la "sangría" de lanzamientos de viviendas.

Entre ellas, la posibilidad de pactar moratorias a deudores hipotecarios en desempleo con la obligación de que sigan pagando sus deudas con la comunidad de propietarios y/o obligaciones fiscales sujetas al inmueble o la creación de centros de mediación inmobiliaria para reducir el colapso judicial. También abogaron por la creación de un Registro de Morosos de Alquiler, en su día apoyado por colectivos de jueces, abogados, administradores de fincas y asociaciones de consumidores, ya anunciada por el Gobierno.

# 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](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)  
902 209 101

soluciones  
confort

gasNatural  
fenosa

## Sentencias

**Inexistencia de título de dominio a favor de la comunidad de terreno al no ser los estatutos donde se recoge título válido de propiedad**

STS Sala 1ª de 17 de noviembre de 2012  
Rec. 1335/2009 • Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier  
EDJ 2012/258907

**Acción** reivindicatoria. El TS rechaza la acción reivindicatoria ejercitada por la comunidad de propietarios en relación a una franja de terreno que considera parte de la comunidad. Los estatutos de la comunidad, de redacción unilateral, nunca pueden constituir un título válido de propiedad que afecte a terceros, por más que estén inscritos en el Registro de la Propiedad. Faltan los presupuestos de la acción reivindicatoria al no existir título de dominio ni quedar acreditada la identificación de la finca (FJ 3).

**Aplicación analógica de las normas del usufructo a contrato de arrendamiento**

STS Sala 1ª de 14 noviembre 2012, nº 703/2012  
Rec. 47/2010. Pte: García Varela, Román  
EDJ 2012/248606

**Arrendamiento** de local de negocio. Duración. El TS rechaza la resolución por transcurso del plazo del arrendamiento de local de negocio celebrado bajo la vigencia de la LAU 1994. La parte arrendadora no puede dar por extinguido el contrato al estar vinculada, en virtud de cláusula contractual, a la duración de treinta años por aplicación analógica de las normas del usufructo, según interpretación jurisprudencial, siempre que el arrendatario sea persona jurídica (FJ 5º).

**Delito contra el medio ambiente por los ruidos constantes más allá de los límites permitidos**

STS Sala 2ª, de 23 de octubre de 2012  
rec. 151/2012. Pte: Colmenero Menéndez de Luarca, Miguel  
EDJ 2012/242109

**EITS** desestima el recurso de casación interpuesto por el condenado en la instancia como autor responsable de un delito contra el medio ambiente, y dos delitos de lesiones imprudentes. Declara el Tribunal, entre otros pronunciamientos que, en cuanto a la idoneidad de la conducta, es necesaria la creación de una situación, debidamente probada, de riesgo suficientemente determinado para el equilibrio de los sistemas naturales o, en este caso, para la salud de las personas. No es necesaria la prueba de un efectivo perjuicio para la salud de las personas, que, de producirse, llevaría al concurso del delito contra el medio ambiente con otro más de lesiones, ha reiterado que la exposición a ruidos constantes, más allá de los límites permitidos socialmente, en cuanto están

prohibidos legal o reglamentariamente, es una conducta idónea para originar el peligro grave para la salud de las personas contemplado en el tipo.

**Obligación de todos los copropietarios de contribuir a la instalación del ascensor al no existir exoneraciones de dicha obligación**

STS Sala 1ª de 13 de noviembre de 2012  
Rec. 173/2010 • Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio  
EDJ 2012/258903

**Impugnación** de acuerdo para instalación de ascensor. El TS rechaza la impugnación, por la propiedad del local, del acuerdo comunitario sobre instalación del ascensor. La instalación de un ascensor incrementa el valor del edificio y redundará en beneficio de todos los copropietarios, de modo que todos tienen la obligación de contribuir a los gastos. Las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias no pueden interpretarse como exoneración de dicha obligación (FJ 3).

**Sometimiento implícito de las partes a prórroga forzosa**

STS Sala 1ª de 12 noviembre 2012, nº 645/2012  
Rec. 149/2010 • Pte: García Varela, Román  
EDJ 2012/246225

**Prórroga** forzosa. Arrendamientos urbanos para uso distinto de vivienda. El TS acuerda no resolver el contrato de arrendamiento urbano por expiración del plazo. El contrato firmado bajo la vigencia del RDL 2/1985, produjo la supresión del régimen de prórroga forzosa automático. Sin embargo, del tenor literal del contrato se desprende que las partes acordaron de manera implícita el sometimiento a dicho régimen cuando establecieron que se prorrogaría automáticamente por periodos anuales a su vencimiento o al de sucesivas prórrogas, salvo notificación en contra efectuada al menos con un mes de antelación por el arrendatario (FJ 2).

**Indemnización del arrendador por lucro cesante**

STS Sala 1ª de 28 septiembre 2012, nº 578/2012  
rec. 648/2010 • Pte: Seijas Quintana, José Antonio  
EDJ 2012/212333

**EITS** desestima el recurso de casación formulado por la arrendadora contra la sentencia de la AP que estimó parcialmente la demanda sobre reclamación de indemnización a la arrendataria por la ocupación del solar arrendado tras la resolución del contrato de arrendamiento. Considera la Sala que el arrendador debe ser indemnizado por lucro cesante al haber ocupado el terreno arrendataria, desde la fecha de resolución del contrato hasta el momento en que se produjo el lanzamiento y tomando como base, para fijar la indemnización, la renta actualizada que se venía pagando.



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

## Notificaciones telemáticas

Las nuevas tecnologías de la comunicación cada vez tiene más presencia en nuestra vida personal y profesional. Prueba de ello es la reciente aplicación por parte de la Tesorería de la Seguridad Social y la Agencia Tributaria de las llamadas notificaciones telemáticas. El **Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre**, por el que se desarrolla parcialmente la **Ley 11/2007, de 22 de junio**, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, establece la implementación de un sistema de comunicaciones telemáticas a las empresas y ciudadanos que aunque ya se ha venido aplicando desde enero de 2011 a diverso tipo de contribuyentes, de forma voluntaria en el 2012, es ahora desde enero de 2013 cuando son obligatorias. La Agencia Tributaria utiliza el portal <http://notificaciones.060.es> y la Tesorería de la Seguridad Social [https://sede.seg-social.gob.es/Sede\\_1/MiSedeElectronica/index.htm](https://sede.seg-social.gob.es/Sede_1/MiSedeElectronica/index.htm).

Hay que distinguir varios aspectos importantes a la hora de valorar que implicación tiene este "servicio" para un colectivo profesional como es el de administrador de fincas.

### Agencia Tributaria

Están obligados a recibir las notificaciones telemáticas aquellos contribuyentes cuya letra del CIF comiencen con la letra A, B, U, N, W y V, además de otro tipo de entidades que no vienen al caso y no afecta a nuestro colectivo.

Lo primero que debemos tener en cuenta es que las comunidades de propietarios están fuera de esta obligatoriedad, pero no así las sociedades limitadas (letra B) o personas físicas que por relación profesional tengamos que apoderar y estar pendientes de sus cuestiones fiscales como es el caso de la administración vertical.

Las fases y pasos a seguir son los siguientes:

**Obtención del certificado digital**, clase 2ca de FNMT (Fabrica Nacional de Moneda y Timbre), recomendable realizarlo través de la adhesión al convenio de colaboración entre la Agencia Tributaria y el Colegio y seguir sus instrucciones, (el Colegio lo tiene a disposición de todos los colegiados).

Una vez obtenido el certificado digital e instalado en nuestro navegador, **activación del apartado postal electrónico** desde el sitio web <http://notificaciones.060.es>.

En relación a las circunstancias, "desde que visualice en sede electrónica o reciba por correo la notificación de inclusión en el sistema de **notificación electrónica obligatoria**, todas sus notificaciones le serán remitidas **exclusivamente**, sin más trámite, a su Dirección Electrónica Habilitada. Transcurridos 10 días naturales desde su envío sin haber accedido a las mismas, se entienden efectuadas las notificaciones. Necesita certificado electrónico o bien apoderar a alguien con certificado para poder acceder. No disponer del mismo



no impide que el sistema de notificación entre en funcionamiento con todos sus efectos. Esto significa que aunque las incidencias de nuevas notificaciones nos las van a notificar a una cuenta de correo, esto no garantiza que estemos enterados de las mismas porque bien por problemas del servidor de correo, spam, fallo de nuestro programa de correo, servidor o el PC, transcurridos 10 días se borrarán de nuestro apartado postal electrónico y se pondrá en marcha el sistema de notificación como si lo hubiéramos abierto. La alternativa pasa por entrar en el apartado postal electrónico habilitado al menos una vez cada 10 días para estar tranquilos nosotros y nuestros clientes administrados.

### Tesorería de la Seguridad Social

A diferencia con la Agencia Tributaria aquí si están obligados tanto nuestros clientes como comunidades de propietarios, propietarios de propiedad vertical y nosotros como profesionales o empresa con trabajadores dados de alta por cuenta ajena. De hecho la obligatoriedad se extiende a todas las empresas y profesionales que utilicen el sistema Red o Red Directo de la S.S. y como todos sabemos esta circunstancia ocurre desde enero de 2011.

Las fases y pasos a seguir son los siguientes:

**Obtención de certificado digital clase 2ca de la FNMT y/o SILCON**; esto es una recomendación para ser prácticos porque el nº y tipo de certificados admitidos es amplio, se puede acceder al listado desde el enlace abajo reflejado.

Una vez obtenido el certificado digital e instalado en nuestro navegador, en el caso del 2ca o el SILCON guardado en nuestro

PC, suscribirse al servicio "voluntario" de notificaciones telemáticas a través de la siguiente dirección: [https://sede.seg-social.gob.es/Sede\\_1/MiSedeElectronica/index.htm](https://sede.seg-social.gob.es/Sede_1/MiSedeElectronica/index.htm).

Tiene las mismas consecuencias que en el caso de la AEAT con la diferencia que el "autorizado Red", que en la mayoría de las veces en nuestro caso es el propio administrador de fincas, recibirá vía sistema Red las incidencias en cuanto a las notificaciones con independencia de recibirlas también la propia comunidad por correo electrónico. Tampoco está garantizada la eficacia del sistema y se recomienda acceder a SEDESS al menos 1 vez cada 10 días. Otro tema es el apoderamiento porque obliga al representante legal de la comunidad y al administrador a tener ambos certificado digital autorizado si lo queremos hacer de forma telemática, si esto no es posible, nos obliga a presentarnos de forma física y realizar el acto de apoderamiento en las oficinas de la TGSS.

### Las comunidades de propietarios están fuera de la obligatoriedad de recibir notificaciones telemáticas

## ASG10<sup>®</sup> 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.





**TELECOMUNICACIONES**

**INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO**

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

@ neutrocolor@neutrocolor.com



La **Comunidad de Madrid** facilita la **renovación** de las **instalaciones eléctricas** de los **edificios de viviendas**

La **Comunidad** de Madrid ha puesto en marcha el Plan Renove de Instalaciones Eléctricas Comunes (PRIEM), cuyo objetivo es ayudar a los madrileños, a través de incentivos, a la renovación de las instalaciones eléctricas comunes en los edificios de viviendas con la finalidad de incrementar la seguridad y la eficiencia energética en el sector residencial de nuestra región.

Para la puesta en marcha de este Plan Renove, el consejero de Economía y Hacienda, **Enrique Ossorio**, ha firmado un convenio de colaboración con la Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid (APIEM), la Asociación de Distribuidores de Material Eléctrico (ADIME), la Asociación de Entidades de Inspección y Control Industrial de la Comunidad

de Madrid (ASEICAM) y con las empresas distribuidoras de electricidad Iberdrola Distribución Eléctrica y Unión Fenosa Distribución.

En la región existe un parque de edificios destinados principalmente a viviendas superior a los 158.000, de

**La cuantía del incentivo es de 120 euros por contador**

los cuales aproximadamente **un 30% tienen instalaciones eléctricas comunes de una antigüedad superior a los 40 años**. Por ello, se hace necesario acometer una importante renovación de las instalaciones eléctricas existentes con la finalidad de mejorar sustancialmente las condiciones de seguridad, favoreciendo también la posibilidad de incorporar medidas de

ahorro en el sector residencial, responsable de cerca del 25% del consumo de energía en la región.

**Cómo tramitar la solicitud**

Podrán beneficiarse del Plan Renove de Instalaciones Eléctricas Comunes las comunidades de propietarios, comunidades de bienes o propietarios particulares de edificios que tengan más de dos suministros por vivienda.

La cuantía del incentivo es de 120 euros por contador y todas las tramitaciones se realizarán a través de la web [www.prienmadrid.com](http://www.prienmadrid.com) por empresas instaladoras autorizadas y adheridas al Plan.

Las actuaciones subvencionables serán la reforma de las instalaciones correspondientes a los servicios generales del edificio (alimentación eléctrica de ascensores, centrales de calor y frío, grupo de presión, alumbrado de escalera, etcétera) y otras instalaciones comunes (piscina, garaje o alumbrado exterior).

Esta actuación se va a llevar a cabo íntegramente con fondos privados.



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

## El registro de inquilinos morosos, cada vez más cerca

El Gobierno ha anunciado la creación de un registro de sentencias firmes de morosos. Así al menos se recoge en una de las 18 enmiendas presentadas en el Congreso por el PP al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

En este Registro se incluirán los datos de los ciudadanos que hayan sido condenados por sentencia firme, judicialmente en un desahucio o por la vía del laudo arbitral.

Según dice la enmienda, el Secretario Judicial o los órganos de arbitraje competentes estarán obligados a remitir los datos, aunque sin precisar cuáles de ellos, de estas personas al Registro, al que podrán acceder los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento, sean personas físicas o jurídicas.

Para consultar esta información, deberán "presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que

**En el Registro se incluirán los datos de los inquilinos condenados por sentencia firme, judicialmente en un desahucio o por la vía del laudo arbitral**

tendrá derecho a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario".

### Prevención y control

El objetivo de crear este Registro es la "prevención y control" para "incrementar la seguridad del arrendador" y conseguir así que puedan "colocar" su inmueble en alquiler a personas sin antecedentes por impago de la renta. De esta manera el

arrendador evita así solicitar el auxilio judicial o laudo arbitral.

El PP insta al Gobierno a presentar un Real Decreto que regule este Registro, que, según la propuesta, deberá borrar los datos de los inquilinos morosos al cabo de un máximo de seis años desde la inscripción de forma automática, o a requerimiento del deudor cuando haya satisfecho la deuda por la que fue condenado.

En otra de las enmiendas, se propone una modificación sobre las obligaciones del arrendador en caso de querer vender el piso. Así, siempre que se haya pactado la renuncia del inquilino en el derecho de adquisición preferente, el propietario de la vivienda en alquiler deberá comunicar a este último su intención de venderla con una antelación mínima de 30 días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Tiempo prudencial para que el inquilino pueda buscar otra vivienda.

**24 H**

**SPDPOCERÍA**  
POCERÍA - ALCANTARILLADO - ATASCOS

**Ecológicos**  
Eficacia

EXPERIENCIA

Tlfs: 91 255 40 66 / 650 692 767 | E-MAIL: SPDSANEAMIENTOS@GMAIL.COM



- A Rehabilitación Integral de Edificios
- B Termoeficiencia en Cubiertas y Fachadas
- C Consultoría Energética
- D Calificación Energética de Edificios
- E Estudios de Eficiencia Energética
- F Optimización de Recursos Energéticos
- G

## “Nuestra profesión al servicio de la ciudadanía es necesaria e imprescindible”

Recibieron la Mención Honorífica “A la Trayectoria Profesional” en distintos años. Se han desenvuelto en la Administración de Fincas de manera diferente. Y han transmitido su experiencia desde un prisma y una posición dispar. Pero lo que no cabe duda es que les une el mismo sentimiento de orgullo cuando hablan de la profesión de administrador de fincas y del Colegio de Madrid. 2006, 2009 y 2012 significaron para los entrevistados el año del reconocimiento de todos los compañeros.

### Eladio Abad, Florentín Esteban y Pedro González,

Colegiados en alta distinguidos con la Mención Honorífica “A la Trayectoria Profesional”

**Desde** que en 2005 la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid instituyera la mayor distinción de la Profesión, la Mención Honorífica “A la Trayectoria Profesional”, siendo su primer receptor Jaime Blanco Granda, presidente de Honor del Colegio, siete profesionales más han levantado la “estrella de los triunfadores”, una pieza escultórica única y numerada que les es entregada como reconocimiento a este galardón. En esta ocasión hemos entrevistado a **Eladio Abad**, compañero distinguido en 2006; a **Pedro González**, cuya labor fue reconocida en 2009; y a **Florentín Esteban**, último profesional que recibió de manos del presidente, Miguel Ángel Muñoz, la Mención en 2012.



Los avatares de la profesión, la situación actual del sector y las novedades legislativas que afectan a las comunidades de propietarios son algunos de los temas que han centrado la atención de los entrevistados.

Es innegable la proyección que ha experimentado la Administración de Fincas desde el punto de vista económico-social. “Una evolución que ha sido positiva y que ha permitido situar al administrador en un lugar importante dentro del sector gracias al cumplimiento de las exigencias marcadas en la ampliación de servicios”, asegura Esteban. “Por ello”, añade González, “es imprescindible que el Título de Administrador de Fincas sea homologado como título universitario reconocido oficialmente”.

#### Vocación al servicio de la sociedad

Los entrevistados coinciden en señalar que la situación económica actual ha motivado que los profesionales vean su incorporación al Colegio como una salida laboral satisfactoria. No obstante, “el administrador tiene que tener, además, vocación en el cargo, puesto que se trata de una profesión que requiere tiempo y ganas”, dice Florentín Esteban. Y son precisamente estas ganas por trabajar, con honradez y con un reciclaje formativo continuo, los consejos que quiere dar Pedro González a los colegiados más recientes.

No obstante, “los nuevos administradores son conscientes del sacrificio que deben realizar al inicio de la actividad”, dice Esteban. Y pone un ejemplo: “Cuando comencé en la administración, ejercida principalmente en la Sierra de

**“Los nuevos administradores son conscientes del sacrificio que deben realizar en los inicios de su actividad”**

**Florentín Esteban**

**“Nuestra profesión debe aspirar a actuar en todos los ámbitos de la actividad inmobiliaria”**

**Pedro González**

Madrid, todas las juntas de propietarios se celebraban los sábados y domingos, y el resto de los días de la semana tocaba trabajar en la oficina”. “Además”, continúa el administrador, “siempre tuve el teléfono disponible, lo que me ayudó para que no me faltaran comunidades. Las más importantes las he conservado durante muchos años”.

También los administradores de reciente incorporación deben estar predispuestos a solucionar aquellos problemas que vayan surgiendo en las comunidades. Aunque el rodaje profesional lo dará la experiencia, muchas veces la adquirirán de los propios compañeros. En este sentido, tanto Abad como González y Esteban aconsejan asistir a cuantos cursos de formación y Congresos y Encuentros organicen el Colegio y el Consejo General. Para Florentín Esteban una de las mayores satisfacciones recibidas en la profesión han sido precisamente las buenas relaciones con los colegas, “intercambios de vivencias que te hacen más seguro de ti mismo”. Por su parte, Eladio Abad recuerda con emoción el viaje a Roma en 1984, uno de los pocos que realizó con el Colegio. “Viajé mucho en mi época como empleado de Renfe, de ahí que no tuviera ganas de apuntarme a todas las excursiones”, se lamenta ahora.

#### El devenir de la profesión

Muy reservado y discreto. Así es como recuerdan los compañeros a Eladio Abad, exvocal y exvicepresidente del Colegio desde 1981 hasta 1997 e Instructor de los Expedientes tramitados por la Comisión de Deontología del Colegio. Y éste, para “devolvérsela”, les responde: “A pesar de todo, no ha salido nadie del Colegio sin ser atendido”. Muy mayor, aunque no desvelaremos su edad (él mismo cuenta la anécdota de que al ser preguntado por sus años siempre decía que tenía los mismos que su mujer), todavía tiene pasión por el Colegio. Su sobrina, Dina, que le acompaña durante la entrevista, confiesa que Eladio aplazaba muchos viajes porque tenía que ir al Colegio. “¿Pero otra vez al Colegio? ¡Pues quédate a vivir allí!”, recuerda Dina que le espetaba su mujer.

Sobre el corporativismo de la profesión, Pedro González no tiene dudas: “Como en todas las profesiones

**“No ha salido nadie del Colegio sin ser atendido”**

**Eladio Abad**



se tiende al asociacionismo, ya que cuanto mayor sea la agrupación, más fuerza y reputación social tendrá”. No obstante, “en las profesiones liberales, como es la nuestra, es necesaria la atomización, dado que es la persona la que diariamente ejerce la actividad”.

A juicio de los entrevistados, las oportunidades profesionales de un administrador de fincas tampoco pueden ▶





► limitarse a los inmuebles en régimen de propiedad horizontal o vertical. En este sentido, "el profesional debe abrirse a todos los ámbitos de la actividad inmobiliaria, como son los centros comerciales, polígonos industriales u oficinas", aconseja González. Y es que, según su experiencia, "nuestra profesión debe aspirar a actuar en todos los campos, como la intervención en la comercialización de inmuebles, arrendamientos, asesoramiento urbanístico, etc.". También Florentín Esteban se muestra partidario a que el administrador diversifique su negocio hacia polígonos industriales y centros comerciales, porque "aunque producen una serie de problemas por constituirse en Entidades Urbanísticas de Conservación, estamos capacitados para sacar su gestión adelante".

La legislación en materia arrendaticia se ha convertido en otro caballo de batalla para la profesión. No en vano, a la espera de la puesta en marcha de la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler, los administradores entrevistados discrepan de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos por la desprotección jurídica del arrendador. No les falta razón: "Tras el lanzamiento de la vivienda la deuda acumulada por rentas impagadas es normalmente irrecuperable debido a la insolvencia del arrendatario", asevera

González. Además, continúa, "la actual regulación del proceso civil de desahucio por falta de pago sigue siendo dilatoria debido al colapso judicial". Según los expertos, la Ley de Propiedad Horizontal

también debería adaptarse a la situación social actual. Igual de exigente que es la normativa vigente, lo son las comunidades de propietarios. "Cada día hay más servicios que atender y mantener en las fincas, por lo que nuestros cometidos también son más", explica Esteban. Servicios que, por otra parte, y como consecuencia directa del incremento de la morosidad en las comunidades, están siendo suspendidos o parados (ascensor, limpieza...). Una lacra a la que "es difícil" poner freno dada la mala situación económica, opinan los administradores. No obstante, según González, "se debería prohibir automáticamente a los morosos el uso de los elementos comunes no necesarios como son las piscinas, canchas de tenis, etc.".

Sobre el futuro de la administración de fincas, los entrevistados comparten una visión optimista, por tratarse de una profesión al servicio de la ciudadanía necesaria e imprescindible. Por ello, y para conocer su visión, en otra entrega entrevistaremos a jóvenes administradores. ■

# 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

## SGS es la respuesta OCA (Organismo de Control Autorizado)

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

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

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

### Otros Servicios

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

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE

**SGS**

## “Los mejores profesionales y empresas de cada sector en una sola guía”

### ¿Qué es Dservicios y qué motiva su nacimiento?

Dservicios es una guía ONLINE de **profesionales y empresas especializadas** en el mantenimiento y gestión de Comunidades de Propietarios, empresas e incluso particulares.

Este proyecto nace tras años de experiencia en el sector de las Comunidades de Propietarios y detectar la necesidad urgente de aglomerar a las **mejores empresas y profesionales** de Servicios en una sola guía online, profesionalizada y sectorizada.



### ¿Cómo seleccionáis a las empresas? ¿Puede publicitarse todo el mundo?

Todos y cada uno de los profesionales y empresas que están en Dservicios, pasan una selección previa necesaria para poder anunciarse en la guía [www.dservicios.com](http://www.dservicios.com), lo que garantiza la profesionalidad y fiabilidad de cada una de ellas.

Las empresas y profesionales que están en Dservicios, poseen una **experiencia contrastada, un alto nivel de profesionalidad, y por tanto son fiables y estables** tanto profesional como financieramente.

No todo el mundo puede estar en Dservicios, como decía, sólo aquellos profesionales y empresas que aporten experiencia, calidad y seriedad.

### ¿Cuáles son las distintas opciones para estar dentro de Dservicios, y cuáles las ventajas?

Existen varias posibilidades para anunciarse destacando el anuncio **Premium**, Anuncio **Recomendado** y Anuncio **Solidario**.



El espacio dentro de la guía más interesante, tanto para el profesional que quiere estar en Dservicios, como para los usuarios que consultan nuestra guía, es el posicionamiento **Premium**.

Entre otras ventajas destacar que a estas empresas y tras un estudio pormenorizado, se les otorga nuestro sello de calidad como Empresa Reconocida por su Calidad, Excelencia y Buen servicio.

Además tiene un posicionamiento destacado en la guía, siempre entre las SEIS primeras posiciones del epígrafe en el que esté incluido.

Y lo que es más importante, recibirá los presupuestos de servicios que tanto Administradores de Fincas como Presidentes y en general cualquier usuario de nuestra guía, soliciten a través de nuestra página [www.dservicios.com](http://www.dservicios.com).

### ¿Además del posicionamiento web, y resto de acciones online, vais a realizar otras acciones para potenciar el portal y a vuestros clientes?

Claro, no somos una guía convencional. Tenemos previstas una serie de acciones para convertir [www.dservicios.com](http://www.dservicios.com) en una guía de referencia en el sector.

Entre lo más reseñable está la edición de una revista en papel. Te preguntarás, **¿qué hace una guía online, publicando una revista en papel?** Sencillo, esta revista nace con la intención de ser un canal más de comunicación entre nuestros clientes y todos aquellos usuarios que necesiten acceder a profesionales y empresas especializadas en los distintos epígrafes que en nuestra guía online manejamos.

Lo segundo es la organización de **eventos deportivos SOLIDARIOS** que en colaboración con importantes entidades promoveremos. Ya está en marcha una carrera de 10 kilómetros, en la que participarán alguno de nuestros más importantes deportistas nacionales. Pero habrá mucho más.

Nuestra intención es **que se conozca mejor a nuestros clientes, a nosotros** y por supuesto las últimas noticias que se producen en nuestro sector.

### ¿Este es el presente pero, qué futuro le espera a Dservicios?

Enorme. En Dservicios estamos continuamente desarrollando nuevas iniciativas que servirán para beneficiar aun más a las empresas que participan en nuestra guía, y que sin duda constituirán **nuevas vías para acceder a clientes** y para darse a conocer, siempre con la premisa de la calidad como principal parámetro de trabajo. Y por supuesto ampliar la actividad a otras provincias. Estamos seguros que nuestro proyecto cumplirá de sobra con las expectativas de nuestros clientes y nuestros usuarios tanto en el presente como en el futuro haciendo de Dservicios una imprescindible herramienta de trabajo y consulta.

Rubén García González CEO DSERVICIOS

## El “banco malo” o cómo crear la mayor inmobiliaria europea

**Está** destinada a ser la mayor inmobiliaria, aunque quizás no tanto por su estructura comercial, como por el volumen de activos que ya tiene en cartera. El pasado 1 de enero el Gobierno y el Banco de España dieron luz verde a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), más conocida como el “banco malo”. Desde entonces las informaciones que a cuentagotas llegan desde esta entidad, presidida por Belén Romana, copan las páginas de la prensa generalista y especializada. No es para menos, o eso debería pensar el grueso de la sociedad, pues la Sareb constituye el nuevo vehículo que posibilitará desarrollar el proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario. ¿Y cómo? Pues gestionando los activos tóxicos inmobiliarios que las entidades financieras han tenido que traspasar, con ayudas públicas, a dicha entidad.

### Traspaso de activos inmobiliarios con cargas

El tamaño máximo del conjunto de activos transferidos al “banco malo” se ha fijado en 90.000 millones de euros, aunque se estima que

### La Sareb tendrá 15 años de vida

la cifra se situará en unos 62.000 millones de euros. Y además de los activos líquidos (viviendas, locales, etc.) por encima de 100.000 euros, se incluye en su “balance” el crédito promotor a partir de 250.000 euros y las participaciones en sociedades inmobiliarias.

Sin embargo, y pese a que el Ejecutivo nacional califica de “transparente y profesional” la actual estructura de la Sareb, surgen dudas en torno a su funcionamiento. Nadie sabe a ciencia cierta, por ejemplo, si conjuntamente

con las viviendas están siendo transferidas las cargas (cuotas de comunidad impagas y obligaciones fiscales, como es el IBI...). De ser así, los fondos de inversión extranjeros que la Sociedad espera atraer para colocarles lotes enteros de activos tóxicos podrían convertirse en los nuevos propietarios morosos de cientos de miles de comunidades de propietarios. En este caso, la deuda sería difícilmente recuperable, por no decir imposible, dicen los administradores de fincas.

### ¿Quién “vigila” a la Sareb?

La supervisión e inspección correrá a cargo del Banco de España, que estará reforzada por una Comisión de

jero delegado de Metrovacesa; Mikel Echavarren, consejero delegado de IREA; Ángel Cardo, ex responsable del área jurídica inmobiliaria del BBVA; José Barta, consultorio inmobiliario; y José Antonio Pérez, director de la

### Su supervisión e inspección correrá a cargo del Banco de España

cátedra inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE).

En un principio serán las cuatro primeras entidades nacionalizadas (Bankia, Catalunya Banc, Nova-



La mayor parte de los activos líquidos traspasados a la Sareb se concentran en las zonas costeras.

Seguimiento para garantizar el adecuado cumplimiento de este instrumento, que nace con una esperanza de vida de 15 años. Transcurrido este tiempo, la entidad será liquidada.

Al margen, la **Asociación Profesional de Gestión de Adjudicados** ha creado un Observatorio de la Sareb para “poner orden” a la información y “vigilar” su funcionamiento. El comité de expertos asesores lo componen Fernando Vara, ex conse-

galicia y Banco de Valencia) cuyos activos han pasado a formar parte del “banco malo” las encargadas de gestionarlos. Para ello están negociando recibir comisiones de hasta el 6%. Un suculento pastel del que también quieren recibir su parte los promotores y constructores. Por el momento ya la Sareb ha empezado a gestionar los primeros activos, aunque le quedan tres lustros por delante.

# La nueva Ley de Tasas Judiciales y su afectación en las comunidades de propietarios

Desde el pasado mes de diciembre los españoles tenemos que pagar tasas para acceder a la justicia en procesos sociales, civiles y contencioso-administrativos. La Ley 10/2012, que entró en vigor en noviembre, no sólo amplía las cuantías, sino también el ámbito de aplicación, ya que ahora tanto los ciudadanos como las personas jurídicas están obligados a sufragar desde los 100 euros que cuesta un monitorio hasta los 1.200 que implica un recurso ante el Supremo.

Según el Programa de Lucha contra la Morosidad en las Comunidades de Propietarios (PLCM), las comunidades de propietarios están obligadas a cumplir esta medida y abonar las tasas judiciales con una sola excepción: en los supuestos de presentación de petición inicial del procedimiento monitorio y la demanda de juicio verbal en reclamación de cantidad cuando la cuantía de las mismas no supere 2.000 euros.

En el resto de los casos no existe exención subjetiva posible. Así, tendrán que pagar por interposición de

demanda en toda clase de procesos declarativos y de ejecución de títulos ejecutivos extrajudiciales en el orden jurisdiccional civil, la formulación de

## El Ejecutivo ha anunciado que introducirá cambios en la Ley con "modulaciones a la baja" en las cuantías fijas y variables

reconvenión y la petición inicial del proceso monitorio y del proceso monitorio europeo.

También cuando se solicite concurso necesario y demanda incidental en

procesos concursales, oposición a la ejecución de títulos judiciales o en los casos de interposición de demanda contencioso-administrativa, recurso extraordinario por infracción procesal en el ámbito civil, recurso de apelación contra sentencias y de casación en los órdenes civil y contencioso-administrativo y recursos de suplicación y de casación en el orden social.

El justificante de pago de la tasa deberá presentarse al inicio de cualquier tipo de procedimiento. Además, la ley premia el uso de medios telemáticos



El ministro de Justicia, Alberto Ruiz-Gallardón, junto a la vicepresidenta del Gobierno, Soraya Sáenz de Santamaría.

con una bonificación del 10% sobre cualquier tipo de tasa por actividad judicial.

### Aplicación de la "cuantía procesal"

Un informe publicado en diciembre por el Centro de Estudios de Consumo (CESCO) de la Universidad de Castilla-La Mancha cita numerosos ejemplos de aplicación de la tasa judicial en procesos civiles, los más comunes en relación con la copropiedad, los arrendamientos y otras figuras vinculadas al trabajo diario del administrador de fincas colegiado.

En el citado documento, la profesora Verónica del Carpio toma como base los 300 euros fijos que la norma establece para el juicio ordinario, a los que debe sumarse el 0,5% por demanda que se calcula sobre la llamada "cuantía procesal", es decir, el valor económico asignado al pleito por la ley procesal. El resultado de la aplicación de la tasa en algunas de

vecinos entre dos comunidades, la suma de la cuantía procesal adicional a los 300 euros fijos sobre la que se calcula el variable del 0,5% es el valor completo de los dos inmuebles dividido entre 20.

- Si la comunidad de propietarios reclama contra la constructora por vicios de construcción, la cuantía procesal sumada a los 300 euros fijos sería el 0,5% de lo que cueste efectuar la reparación, con lo que la tasa llegaría con toda seguridad a varios miles de euros.

### Soluciones del sector asegurador y extrajudiciales

Y un apunte más de esta especialista en Derecho Civil: subirán las primas que abonamos por nuestros seguros. La mayoría de las pólizas que incluyen defensa jurídica gratuita no cubren las tasas, así que aumentarán la cuantía que repercuten al consumidor, particular o comunidad, ►

### En el orden jurisdiccional civil:

Verbal y cambiario	Ordinario	Monitorio, monitorio europeo y demanda incidental en el proceso concursal	Ejecución extrajudicial y oposición a la ejecución de títulos judiciales	Concurso necesario	Apelación	Casación y extraordinario por infracción procesal
150 €	300 €	100 €	200 €	200 €	800 €	1.200 €

Cuando después de la oposición del deudor en un monitorio se siga un proceso ordinario se descontará de la tasa la cantidad ya abonada en el proceso monitorio.

### En el orden jurisdiccional contencioso-administrativo:

Abreviado	Ordinario	Apelación	Casación
200 €	350 €	800 €	1.200 €

### En el orden social:

Suplicación	Casación
500 €	750 €

Además, se satisfará la cantidad que resulte de aplicar a la base imponible determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior el tipo de gravamen que corresponda, según la siguiente escala:

De	A	Tipo	Máximo variable
0 €	1.000.000 € Resto	0,5 € 0,25 €	10.000 €

► para poder asumir las jugosas cantidades que, de forma genérica, resultarán de abrir procedimientos en los juzgados. De ahí la importancia del asesoramiento profesional de un experto mediador de seguros.

A este respecto, el sector asegurador ya está diseñando nuevos productos para que los ciudadanos "sigan disfrutando de un servicio, la justicia, que antes era gratuito y ahora no", dice José Silva, mediador de seguros. Para ello, está adaptando los seguros de Defensa Jurídica, un producto que es más necesario que nunca para las comunidades de propietarios y el administrador de fincas. "Sabemos que es un coste añadido que deberemos asumir, en un momento de marcadas dificultades, pero que reportará un grado de libertad y grandes satisfacciones si el profesional administrador de fincas lo observa como una



oportunidad de añadir un servicio mediante la externalización del mismo", asegura Silva.

A este respecto, los expertos recomiendan que un seguro de Defensa

**El pago de la tasa es reembolsable en un 60% en caso de acuerdo extrajudicial**

Jurídica posibilite la libre elección de letrado, asegure el cobro de los honorarios del administrador y el pago por las certificaciones que emita. Además también debe incluir las tasaciones periciales, informes técnicos, la reclamación y adelanto de cuotas or-

dinarias y derramas impagadas y la reclamación de honorarios profesionales.

Pese a todo, corren buenos tiempos para la mediación, el arbitraje y la resolución pacífica de conflictos. Y es que el pago de la tasa es reembolsable en un 60% en el caso de alcanzar acuerdo extrajudicial.

Ahora bien, en opinión de Ana Criado, presidenta de la Asociación Madrileña de Mediadores, "los ciudadanos desconocen la cuantía exacta de la subida de las tasas, y pagarán lo que les pida su abogado sin preguntar". Para que la mediación en las comunidades de propietarios prospere es muy importante que la gente se conciencie que hay otra manera de resolver conflictos y que además el administrador de fincas conozca y crea en la mediación para poder aconsejar a sus clientes que acudan a ella, señalan desde la Asociación. ■

**SERVICIOS:**

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

**GRUPO SERCON**

SEGURIDAD  
SERVICIOS AUXILIARES

**Tu tranquilidad al mejor precio**

**T. 91 528 68 22**

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



## ¡Reduzca los gastos de calefacción en sus comunidades!

### 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

Individualice los gastos de calefacción.

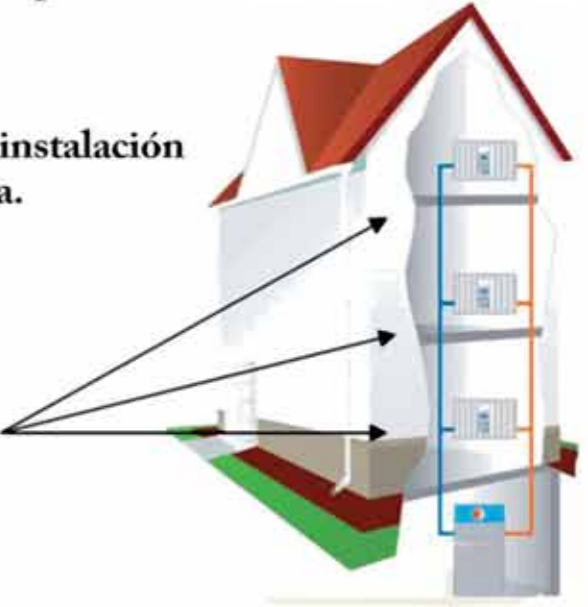
Cada vecino paga lo que consume, de esta forma contribuiremos a hacer un consumo más responsable de la calefacción.

**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.

Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

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



## Cómo actuar frente a una actividad molesta



Por Patricia Briones Gómez

Abogada

Son muchas las comunidades en las que se plantea el problema de propietarios o inquilinos de viviendas o locales que de forma continuada causan molestias al resto de los propietarios perturbando gravemente la habitabilidad.

Con el objetivo de garantizar el derecho de todo propietario a vivir de forma tranquila, la Ley de Propiedad Horizontal en su art. 7.2 regula el procedimiento que pueden utilizar las comunidades en defensa de sus derechos.

Es necesario interpretar y aplicar este artículo de forma restrictiva ya que lleva aparejado una sanción consistente en la privación de uso de la propiedad privada o la resolución de un contrato de arrendamiento cuando sea el ocu-

pante el que cause las molestias. A este respecto, es reseñable la STS del TC de 21 de octubre de 1993 que señala que "(...) no se trata de una expropiación sino de una específica sanción o, más precisamente, una obligación cuyo cumplimiento puede ser exigido por los órganos judiciales (...)".

### Requerimiento previo al propietario u ocupante

El cumplimiento de este requisito es absolutamente imprescindible de forma que si no consta que se ha realizado no prosperará la acción. A modo de ejemplo la STS de la AP Madrid de 5 de octubre de 2011 según la cual no puede prosperar la acción de cesación al no haber realizado la comunidad un requerimiento previo a quien

realizaba las actividades prohibidas para que cesara inmediatamente las mismas bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales precedentes.

El requerimiento para el cese de la actividad prohibida debe ser anterior al acuerdo de junta autorizando el ejercicio de la acción de cesación. La STS de la AP Madrid en sentencias de 9 de marzo de 2004, 3 de noviembre de 2009 y de 21 de diciembre de 2010 afirman en este sentido que "(...) se establece un orden temporal para la concurrencia de ambos requisitos. Así, deberá hacerse en primer lugar el requerimiento y, tan solo en el caso de que no fuera atendido (en el plazo fijado en el requerimiento o en el que prudentemente proceda), tras constatar la persistencia en la actividad, deberá adoptarse el acuerdo autorizador en la junta de propietarios, previamente a la presentación de la demanda deduciendo la acción de cesación (...)".

La LPH no establece ningún requisito formal en el apercibimiento aunque

es aconsejable, sobre todo cuando tiene visos de terminar en los tribunales, que se realice de forma fehaciente.

Tampoco requiere de forma clara que deba otorgarse a quien causa las molestias y así conste en el requerimiento un plazo para que modifique su conducta. Sin embargo, se deduce cuando dice "si el infractor persistiera en la conducta".

Asimismo, no determina el plazo que la comunidad debe conceder aunque debe entenderse el tiempo necesario para resolver la situación entendiendo que 15 o 30 días es un tiempo suficiente aunque será la junta la que, atendiendo las circunstancias, podrá fijar dicho plazo.

En el caso de que la vivienda o local esté ocupado por quien no sea el propietario, no es necesario que previamente se le aperciba al titular ni tampoco conjuntamente con el ocupante aunque puede resultar aconsejable poner los hechos en su conocimiento por si adopta medidas que pueda evitar a la comunidad verse inmersa en un procedimiento judicial.

El requerimiento deberá realizarlo el presidente a iniciativa propia o de cualquier propietario u ocupante, como representante legal de la comunidad, aunque existen sentencias

como la de la AP Madrid de 13 de junio de 2003 que se muestra a favor del apercibimiento realizado por el administrador al ser un gestor de la comunidad siempre y cuando indique que se realiza en nombre y siguiendo instrucciones del presidente.

### Acuerdo de la junta

Si transcurrido el plazo indicado en el requerimiento (de ahí su importancia), el propietario u ocupante persiste en su conducta, la junta de propie-

### El requerimiento para el cese de la actividad prohibida debe ser anterior al acuerdo de junta autorizando el ejercicio de la acción de cesación

tarios (nunca el presidente unilateralmente) podrá adoptar el acuerdo por mayoría simple de entablar contra él la acción de cesación a través del correspondiente procedimiento ordinario.

A este respecto, la AP Madrid en la sentencia de 3 de marzo de 2011 declara que "(...) la desestimación de la demanda por inobservancia del requisito de procedibilidad previsto en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, bien por inexistencia del acuerdo con el contenido que invoca la demandante, bien porque la convocatoria de la junta en la que se trató el tema relativo a las mo-

lestias que causaba el ocupante del piso no contenía expresamente la previsión de autorizar al presidente el ejercicio de la acción judicial de cesación, ha de ser confirmada en esta alzada (...)".

Con la demanda, pueden solicitarse medidas cautelares para que se decrete la cesación inmediata de la actividad prohibida. Para ello, es necesario que se acrediten suficientes indicios de que la actividad y su perjuicio a la comunidad son claros y persistentes por lo que la aportación de pruebas que justifiquen de forma clara la infracción es fundamental (STS TS de 18 de mayo de 1994 y de 13 de mayo de 1995).

Asimismo, puede solicitarse una indemnización de los daños y perjuicios ocasionados. Estos daños deben ser materiales (ya que no se contemplan los morales) y deberán ser cuantificados y consecuencia de la actividad que sea objeto de infracción.

El procedimiento judicial que corresponde es el ordinario (art. 249.1.8 LEC). Con la demanda debe acompañarse como requisitos formales tanto el requerimiento previo como el acuerdo de la junta así como todas las pruebas necesarias que acrediten la actividad como, por ejemplo, fotos, testigos o denuncias.



## 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



**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

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



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

**CANAL+ HD**

**HDTV**

• TV INTERACTIVA, DOMÓTICA E INTERNET POR SATÉLITE

• INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Porteros y Videoporteros

**CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS**





## Diferencias entre el mantenimiento de instalaciones y la gestión energética



Por José Porras Aguilera  
Ingeniero Industrial

**El gasto** energético es una de las partidas más importantes cuando se contemplan los costes habituales de una comunidad de propietarios. Un gasto que, a medida que suben los precios de los combustibles y las instalaciones son más antiguas, va en aumento.

Sin embargo, aunque económicamente existe la necesidad de ahorrar, la partida energética no es fácil de reducir, ya que implica limitar el consumo con la consecuente pérdida de confort, o llevar a cabo una inversión, con el consiguiente desembolso económico por parte de los propietarios. Dos opciones muy poco atractivas.

La empresa de mantenimiento de las instalaciones productoras de energía de una comunidad de propietarios es la responsable de la seguridad y el buen funcionamiento de las mismas, es decir, que por ejemplo los vecinos no se queden sin calefacción. Sin embargo, no es responsable del rendimiento de las mismas, no es responsable de que, para dar ese servicio de calefacción, las instalaciones estén consumiendo más de lo que deberían. Entre otras cosas, porque es una medición o control que no se lleva a cabo.

En el mundo de la ingeniería, el término de mantenimiento ostenta varias referencias, entre ellas: comprobaciones, mediciones, remplazos, ajustes y reparaciones que resulten de vital importancia para mantener o reparar una unidad funcional de manera que ésta pueda cumplir sus funciones pertinentes. También se refiere al mantenimiento de materiales en una condición adecuada o a los procesos para lograr esta condición y que un elemento continúe cumpliendo el cometido para el cual está destinado

o fue creado, así como las rutinas recurrentes y necesarias para mantener en buen estado y funcionamiento las instalaciones (plantas industriales, edificios, propiedades inmobiliarias).

### Garantizar el rendimiento de las instalaciones

En los objetivos de una empresa de mantenimiento está la seguridad y el confort de los usuarios, el buen servicio, la durabilidad y el buen funcionamiento de las instalaciones. La empresa de servicios energéticos (ESE) que lleva a cabo la gestión energética del edificio añade un parámetro más,

### La empresa de mantenimiento es la responsable de la seguridad y el buen funcionamiento de las instalaciones, pero no de su rendimiento

ya que ofrece a los usuarios todo lo anterior, pero garantizando el rendimiento de las instalaciones, es decir, las mismas o mejores condiciones, pero con el mínimo consumo de energía.

Aquí es donde radica la principal diferencia entre la empresa mantenedora y la empresa de servicios energéticos. Esta última tiene ligados sus beneficios al cumplimiento de los objetivos: **conseguir ahorro energético.**

A ello, hay que sumar los riesgos que las instalaciones conllevan y quien asume los mismos. Cuando la instalación no tiene gestión energética, el riesgo de que consuma más de lo que debe, lo asumen los propietarios; en cambio, con una empresa encargada de la gestión energética, sería ésta quien asumiría el coste económico si hay un funcionamiento poco eficiente de las instalaciones.

La misma situación nos encontramos ante una avería, la primera op-

ción sería que el coste de solucionarla la asuman los usuarios, mientras que en el segundo caso, la ESE ha garantizado las instalaciones y, por tanto, asume la reparación de las mismas.

La **Directiva Europea 2006/32/CE** define Empresa de Servicios Energéticos (ESE) como: persona física o jurídica que proporciona servicios energéticos o de mejora de eficiencia energética en las instalaciones o locales de un usuario y afronta cierto grado de riesgo económico al hacerlo. El pago de estos servicios prestados se basará (en parte o totalmente) en la obtención de mejoras de eficiencia energética y en el cumplimiento de los demás requisitos de rendimiento convenidos.

### Contabilidad energética

En las funciones de una ESE está identificar y evaluar el consumo actual y los gastos asociados de las instalaciones y servicios que consumen energía en el edificio (calefacción, agua caliente sanitaria, iluminación, etc.). Después debe aplicar soluciones que garanticen el ahorro energético desde el primer momento de forma garanti-

zada. Posteriormente, se hace cargo del mantenimiento, para asegurar el buen rendimiento de las instalaciones y que, por tanto, los ahorros se mantengan en el tiempo.

La gestión energética de las instalaciones consumidoras de energía conlleva una optimización tecnológica de las mismas y el seguimiento posterior (Contabilidad Energética). Es decir, **a través de la gestión energética, una comunidad de propietarios está asegurando un ahorro económico y un uso eficiente de sus instalaciones a largo plazo, siempre con total garantía.**

La eficiencia energética, instrumentada a través de soluciones de gestión energética, es la fuente más sostenible y económica que existe, ya que implica disminuir notablemente el consumo de energía y, con ello, la factura de los propietarios y las emisiones de gases de efecto invernadero.

# 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.

## Los muros de carga con entramado de madera



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

Muchos de los edificios existentes en los centros de nuestras ciudades tienen una estructura formada por muros de carga, sobre los que se apoyan las viguetas que forman los forjados.

Los muros de carga, también llamados muros maestros, están formados por un material constructivo, el cual soporta sobre todo su canto la carga que le transmiten los forjados de planta apoyados sobre él, así como de los muros coincidentes de plantas superiores. Estos muros tienen unos espesores muy considerables, creciendo a medida que van descendiendo las plantas. En edificios de cuatro o cinco plantas, el espesor en la planta alta será de 25 cm., mientras que en la planta baja puede tener un espesor entre los 50 y los 75 cm.

Para aligerar el espesor de estos muros, se introdujo un entramado de madera, formado por unos elementos verticales (denominados pies derechos) y unos elementos horizontales (denominados carreras y zapatas). Entre estos elementos de madera, se encuentra realizada una fábrica de

ladrillo macizo, conformando así el muro de carga. En algunos casos, esta fábrica de ladrillo se sustituye por otros tipos de relleno, formado por cascote y yeso.

Posteriormente, estas estructuras de muros de carga, se sustituyeron por estructuras entramadas, formadas por vigas y pilares, a través de las cuales se transmitía la carga de los diversos

### Antes de manipular los muros de carga se deben tener en cuenta los elementos que lo forman

forjados que forman el edificio. Estas estructuras son realizadas con perfiles metálicos de acero, o bien con hormigón armado.

### Estudio de los elementos que forman los muros

Los entramados de madera están estudiados para trabajar de manera conjunta con el muro del que forman parte.

Los elementos verticales no son elementos calculados para trabajar como pilares de una estructura en-

tramada. Así mismo, las carreras de madera, elementos sobre las que se apoyan las viguetas de los forjados, no están previstas para trabajar a flexión, como si fuera una viga en una estructura entramada.

Es importante conocer que dicho muro está pensado para trabajar en su conjunto, tanto la fábrica o relleno, como las piezas de madera que lo forman. Por este motivo, antes de manipular este tipo de muros, se deben tener en cuenta los elementos que lo forman.

Se puede observar en algunas reformas realizadas en edificios con este tipo de estructura, como se eliminan zonas de fábrica de ladrillo, dejando el entramado de madera, como si fuera un pórtico formado por vigas y pilares. Debemos tener en cuenta que este tipo de muros está calculado para trabajar a compresión simple. Para realizar dicho cálculo se deberá conocer la carga transmitida al muro, la resistencia de éste, y la superficie de apoyo, pudiendo obtener así la resistencia de trabajo del mismo.

Este tipo de actuación está haciendo trabajar los elementos verticales de madera como pilares. Dado que la resistencia de la madera es superior a la resistencia de cálculo del muro en su conjunto, si la distancia entre pies derechos no es grande, éstos pueden

absorber el sobreesfuerzo al que se les somete. En cualquier caso, no conviene someter a estas piezas de madera a tensiones superiores, dado que son piezas con muchos años, posiblemente afectadas a los largo del tiempo por algunas plagas típicas de la madera o por humedad, disminuyéndose la resistencia de la pieza.

Los elementos horizontales están calculados para estar apoyados en toda su longitud. Cuando sometemos estos elementos a cargas uniformemente apoyadas, sin la base inferior de apoyo, la carrera de madera trabaja a flexión. Que este elemento aguante dicho esfuerzo dependerá de la sección de la carrera, la resistencia de la misma dependiendo el tipo de madera, la distancia entre los apoyos, y la carga a la que se someta. Igual que se ha comentado con los elementos verticales, no se debería someter a estos elementos a sobreesfuerzos, dada la edad de los mismos y las posibles alteraciones que presenten.

### Problemas por humedades y plagas

Cuando estos elementos son afectados por humedades o algún tipo de plaga, pueden llegar a perder parte de su sección de trabajo y, por tanto, ceder capacidad portante. Si se trata de un pie derecho, debido a la forma de trabajo de este elemento en su conjunto, supone que una pequeña sección de muro no está trabajando adecuadamente. Dicho área representa una superficie muy pequeña en relación con la sección del conjunto del muro, por lo que, aun dentro de la gravedad que representa, no presenta un peligro inminente o colapso de la estructura. En el caso comentado anteriormente, en que los pies derechos actúan como pilares, esta situación puede representar el colapso estructural, con graves daños en el inmueble.

Si un elemento horizontal se ve amenazado por plagas o humedades, se producirá un asentamiento del mu-

ro superior, generándose grietas horizontales en la parte superior del muro, o grietas a 45°, formando un arco de descarga. Este tipo de reparación es más compleja, debido a que se debe sustituir dicho elemento actuando en fragmentos pequeños de forma alternativa, con objeto de evitar el descalzamiento del muro. En el caso de que dicho elemento estuviera trabajando a flexión por eliminación de fábrica o material de relleno, se producirían graves daños en el resto de la estructura de dramáticas consecuencias.

Por todo ello, concluimos que los muros de carga con entramado de madera están pensados para trabajar conjuntamente los dos materiales en su disposición original. Las posibles modificaciones que se realizarán en los mismos deberán ser estudiadas por un técnico que se responsabilice de dicha acción. En ningún caso, se debería identificar un entramado de madera, con una estructura de pórticos formada por vigas y pilares.

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

Además ahora  
le regalamos  
**225€**  
de su cuota semestral  
del colegio.

### 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**



- 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.

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

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



## Así funciona

Nuestro método consiste en crear nuevos conductos dentro de los viejos, utilizando éstos como molde. Es un sistema rápido, con un impacto mínimo en las viviendas, y además su coste es mucho menor que el sistema tradicional de albañilería y fontanería.

Nueva tubería dentro de la antigua  
Tubería de desagüe



1

Desmontamos los inodoros y registros necesarios de toda la vivienda.



A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni

siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

2

Se realiza una inspección minuciosa de todas las canalizaciones mediante una cámara. Todas las anomalías son registradas y los puntos críticos anotados. Si hay alguna zona de tubería excesivamente dañada, también disponemos de nuestra propia técnica de reparación previa a la aplicación del método Proline.



3



Mediante una herramienta patentada, se proyecta el polímero que formará la nueva tubería. Se aplican varias capas, con un tiempo de secado de una hora entre ellas. Al final, se habrá formado una nueva tubería de unos 3-5 mm de espesor, dentro de la antigua.

## Ventajas

- o Ahorro
- o Comodidad
- o Rapidez
- o Limpieza
- o Calidad

Con el método Proline creamos tuberías nuevas extremadamente duraderas utilizando las antiguas como molde.

**10 Años de GARANTÍA**  
**15 Años de EXPERIENCIA**  
**50 Años de DURABILIDAD**

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Relining, S.L.

Polígono Malpica, Calle E, 54-55, 50016 Zaragoza (España)

Tel: 976 45 76 58

www.prolinesl.es info@prolinesl.es

## Información Técnica

### Soluciones a las patologías de humedad en las construcciones



Por Arturo Posada

Director de expansión  
Empresa especializada  
en tratamientos contra la humedad

Los problemas de humedad estructural son la patología principal de las edificaciones y pueden llegar a provocar graves consecuencias en las construcciones y en la salud de las personas.

Las humedades estructurales en los edificios suponen un problema a la hora de dar con la solución adecuada. De hecho, si no se detecta la patología en cuestión, resulta difícil acabar con el problema.

Por tanto, lo primero y más importante es conocer el tipo de humedad

hongos, bacteria y microorganismos nocivos que la humedad provoca, hace no sólo que se vean deteriorados los bienes del interior, sino la salud de las personas.

#### Tratamientos del aire

La humedad por capilaridad y por infiltraciones laterales, debido a su origen, por la filtración del agua desde el terreno a través de cimientos y muros, hace necesario un tratamiento preciso de impermeabilización entre la tierra

#### Un nivel excesivo de humedad en los edificios produce un desgaste con mermas de hasta un 50% en el poder de carga

que afecta al edificio, para poder reconocer sus síntomas y poner los tratamientos específicos con los que eliminar el problema de raíz. Así, nos encontramos con tres tipos de patologías fundamentales de humedad estructural, que son: por capilaridad, por condensación y por infiltraciones laterales.

En cualquiera de los casos, la detección temprana y el diagnóstico profesional son las herramientas básicas para evitar las graves consecuencias que provocan en la estructura, en el interior de las viviendas y en la salud de sus habitantes. Un nivel excesivo de humedad en los edificios afecta a sus condiciones de mantenimiento, generando un desgaste acelerado que provoca pérdidas de solidez, estabilidad y equilibrio, con mermas de hasta un 50% en el poder de carga.

En cuanto a la salubridad del ambiente, la proliferación de ácaros,

y el material de construcción de la estructura. Crear una barrera estanca en la base de los muros para obstruir los poros por los que penetra el agua, es la única solución eficaz

para evitar que este tipo de patologías vuelvan a producirse. Estos tratamientos requieren el uso de inyecciones a base de emulsiones de resina siliconada.

De forma prolongada, esta humedad que asciende por las paredes, hace caer revestimientos y mamposterías, desconcha pinturas de las paredes, produce manchas y aparición de salitre, y pudre y destruye los objetos y suelos de madera.

En el caso de la condensación, fenómeno que se produce en el interior de la casa, entre otros motivos por excesivo aislamiento y hermetismo de puertas y ventanas, irregular temperatura del ambiente o los hábitos de vida actuales que generan continuamente vapor de agua, como cocinar, secar la ropa, planchar, duchas, etc. requieren de un mantenimiento de la humedad ambiental adecuado y a los niveles saludables. En estos casos, las cen-

trales de tratamiento del aire profesionales y patentadas como tal, son la única y posible solución para esta patología. Los síntomas indicativos de la condensación son la aparición de manchas negras de moho y hongos en paredes, techos y suelos, vaho persistente en cristales, espejos y carpinterías de las ventanas, malos olores, ropa y armarios húmedos...

#### Contrastar métodos

Los problemas de humedad estructural a menudo no son tratados como deberían. El uso de parches y remedios caseros, hacen reaparecer las humedades, aumentan el gasto en calefacción y prolongan la situación con un consecuente despilfarro económico. Los administradores de fincas, así como propietarios o arrendatarios, responsables del buen funcionamiento de los edificios y viviendas, deben contrastar métodos, y, en todo caso, contar con profesionales y especialistas que ofrezcan garantía en sus servicios, seguridad de los tratamientos y compromiso de efectividad en sus obras a largo plazo.

La presencia de la humedad, además de poner en peligro la resistencia de la propia construcción, también incide en la salud de las personas debido a la situación de insalubridad que se crea. De hecho, agrava enfermedades y dolencias de tipo respiratorio como el asma, rinitis, sinusitis, bronquitis; de tipo reumático como la artritis, la artrosis o la fibromialgia; de tipo dermatológico con alergias, sarpullidos, eczemas, erupciones, picores en piel y ojos o dermatitis crónica... Un compromiso tan grave que no debe asumirse de ninguna manera ni en ningún caso.

# De cubierta inclinada de teja a cubierta ajardinada de uso comunitario



Por Carlos Olivé  
Arquitecto

ralmente como tendedero y eran de uso comunitario.

Las construcciones más recientes han hecho intensivo el uso de las cubiertas planas, pero por lo general han reservado estos espacios y azoteas como uso privativo para los áticos.

### Cómo aprovechar el espacio

Descartados los edificios de nueva construcción con cubiertas planas transitables -ya sean privativas o comunitarias- existen una gran cantidad de fincas con cubiertas inclinadas de teja que, como decíamos al principio, no tienen más función que la de evacuar el agua y crear una cámara de aire.

Desde nuestro punto de vista, se trata de un enorme -tan grande como la última planta del edificio- espacio comunitario desaprovechado. En su día fueron construidos así para "no complicarse la vida". Una cubierta inclina-

En Madrid existe una gran cantidad de edificios con un enorme espacio comunitario infrutilizado que podría dotarse de un uso potencial muy atractivo y que, sin embargo, se

### La obra requerirá reagrupar las instalaciones dispersas sobre la cubierta

limita a una función de evacuación de aguas. Nos referimos a las cubiertas inclinadas de teja. Son grandes paños sin más uso que el de evacuar las aguas de lluvia y crear una cámara de

aire que proteja térmicamente a las viviendas de la última planta: funciones trascendentales en el edificio, pero que pueden ser igualmente desempeñadas por otras soluciones constructivas alternativas que permitirían además un mejor aprovechamiento de esas grandes superficies.

En los edificios de la segunda mitad del siglo XX (década de los 60, 70, 80...) estas cubiertas empezaron a dar paso a cubiertas planas transitables "a la catalana", con un tablero "plano" (con ligeras pendientes para desaguar) formando una cámara de aire sobre el forjado de la última planta. Estas azoteas se usaban gene-

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

nuestros expertos en Seguros de Comunidades de Propietarios las compara y asesora a los Administradores de Fincas del CAF Madrid desde 1997

**JS JOSÉ SILVA** CORREDURÍA DE SEGUROS S.L. **SEGURO COMPARADOR**

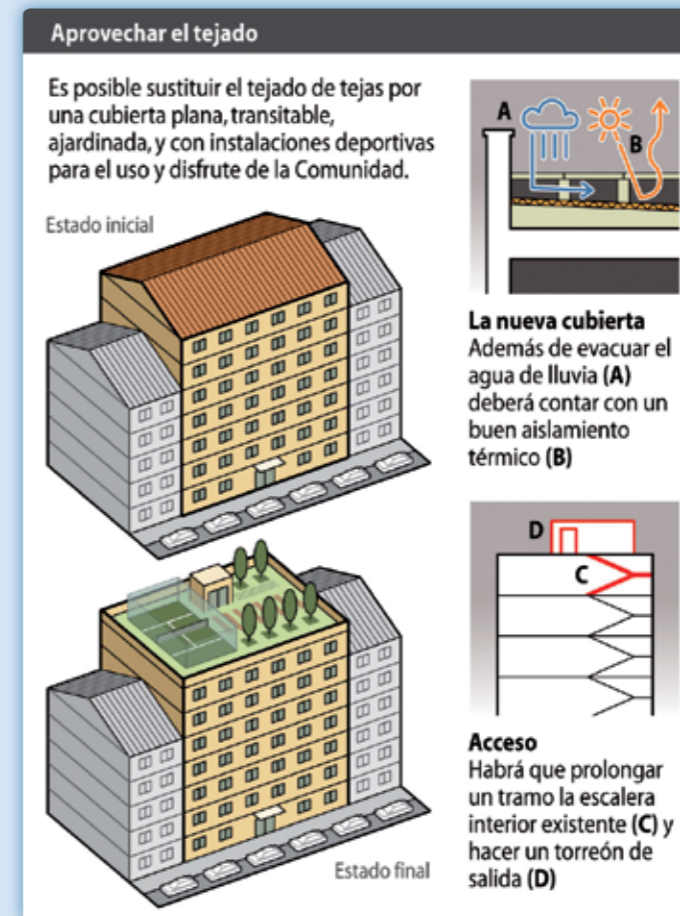
www.josilva.com  
www.segurocomparador.es  
91 535 30 09

da desalojaba las aguas de lluvia fácilmente y su construcción resultaba muy sencilla y asequible. Además su mantenimiento resultaba rápido y barato: repaso periódico de las tejas y limpieza de limas y canalones.

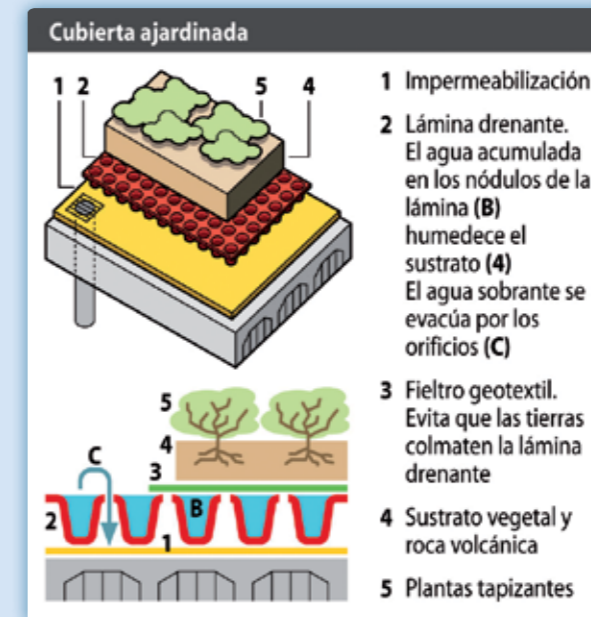
Pero hoy en día existen sistemas constructivos capaces de garantizar la evacuación del agua de lluvia de forma tan eficiente como las cubiertas inclinadas de teja, con un nivel de mantenimiento equivalente o incluso más sencillo al no requerir la salida de operarios con arneses a trabajar por planos inclinados y aleros. Incluso existe la posibilidad de que dichas cubiertas sean ajardinadas. De este modo un edificio entre medianeras, sin urbanización, en el casco urbano, puede llegar a tener su propio jardín comunitario en la cubierta dotado de instalaciones deportivas, columpios para niños, etc.

### Crear una cubierta "invertida"

La obra consistirá en demantelar la cubierta de teja (generalmente construida con tableros de ladrillo sobre tabiques "palomeros") y crear sobre el forjado de la última planta una nueva cubierta "invertida": formación de pendientes para desaguar, con hormigón aligerado, más impermeabilización, más aislante térmico que realice la función que anteriormente realizaba la cámara de aire que formaba el tejado inclinado. Sobre estos elementos de desagüe y aislamiento, puede disponerse un pavimento flotante nivela-



### El PGOU de Madrid permite estas instalaciones en azoteas



do, de manera que las pendientes quedan ocultas bajo este pavimento. Incluso pueden llegar a ejecutarse soluciones de cubiertas ajardinadas si el forjado de techo de la última planta es capaz de soportar dichas sobrecargas.

La obra requerirá otra serie de actuaciones auxiliares tales como reagrupar las instalaciones que pudiera haber dispersas sobre la cubierta (antenas, condensadoras de aire acondicionado, depósitos, etc.) así como crear un último tramo de escalera desde la última planta y un torreón en cubierta para salir a la nueva azotea. Sobre esta nueva cubierta podrían incluso disponerse instalaciones deportivas como pistas de pádel.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid permite estas instalaciones en azoteas, siempre y cuando queden retranqueadas de las fachadas, por debajo un plano virtual que formase 45 grados con el alero.

No obstante, este tipo de actuación no es posible en todos los edificios con cubierta de teja. Existen edificios en Madrid -generalmente de las primeras décadas del siglo XX, o de una construcción modesta- donde la cubierta inclinada de teja no apoya sobre un forjado en la última planta, sino que la teja apoya directamente sobre una estructura inclinada y de ésta pende un cielo raso de escayola que conforma el techo de la última planta. En estos edificios no podría plantearse una actuación como la aquí descrita.

## Ejercicio del administrador de fincas como letrado de la propia comunidad



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Son muchos los administradores de fincas que al mismo tiempo tienen hoy en día la condición de letrados en ejercicio, por lo que suscitamos la cuestión de si es posible que, a fin de optimizar el trabajo y actividad del administrador de fincas en quien concurra también la condición de letrado en ejercicio, puede llevarse a cabo la realización de las actividades que además requiere la comunidad de propietarios de un letrado en ejercicio.

Entendemos que no hay ninguna incompatibilidad recogida o reflejada al respecto en la ley, ya que en

**La LPH legitima expresamente al administrador para la reclamación judicial de las cuotas a través del proceso monitorio**

primer lugar deberán cumplirse los requisitos de colegiación en ambos colegios de administradores de fincas y abogados y, además, ya en el plano procesal, lo único que no podrá hacer es proponerse como testifical él mismo, pero en cuanto se refiere a la reclamación judicial no hay problema. De todos modos, lo preferible

es que la junta además le autorice a interponer la reclamación en el caso de gastos de comunidad por la vía del art. 21 de la LPH.

### Representación en juicio

En primer lugar no puede olvidarse que, como señala la jurisprudencia (entre otras AP A Coruña Auto de 18 Feb. 2008), el administrador de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal sí tiene capacidad procesal por expreso mandato del legislador. Resulta esta previsión acorde con una interpretación teleológica de la norma -siguiendo así el canon hermenéutico al que otorga especial relevancia el art. 3.1 del CC - que facilite los fines para los que está concebido el procedimiento monitorio de agilizar el pago de deudas de dinero por comuneros morosos que estén documentadas, y en particular, el sostenimiento de las comunidades que precisan de la contribución de sus componentes para sufragar sus gastos comunes.

Esta afirmación es tomada del propio tenor literal de la norma contenida en el art. 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en tanto que le otorga la representación para actuar en el proceso que dicho precepto regula al presidente o al administrador, si así lo acuerda la junta de propie-

tarios, en lo que supone una especialidad respecto de la regla general constituida por la representación de la comunidad de propietarios, en juicio y fuera de él, únicamente por su presidente (art. 13.3 de la LPH).

En la redacción que le dio a este precepto la Ley 8/1999, de 6 de abril, facultaba al administrador para la reclamación de las cuotas a los comuneros morosos a través del procedimiento previsto en dicho precepto, en cuyo número ocho se contemplaba la oposición del deudor y la tramitación de la cuestión contenciosa por los cauces del juicio verbal, previo traslado al demandante del escrito de oposición. En la vigente redacción del citado art. 21.1 de la LPH, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final 1.2 de la LEC, también se legitima expresamente al administrador para la reclamación judicial de las cuotas «a través del proceso monitorio».

No obstante ello, su actuación como letrado realmente no está prohibida si el administrador de fincas además de estar colegiado en su Colegio lo está en el de abogados y tiene capacidad para asumir la dirección técnica del procedimiento judicial, ya que en modo alguno existe regulada prohibición alguna y en su caso si se le propone como testigo

por la otra parte sí que tendrá que deponer con respecto a las preguntas que le formulen aprovechando para hacer las aclaraciones necesarias en el interrogatorio, pero la condición de administrador no debe ser excluyente a la de letrado. De suyo existen muchos profesionales que detentan las dos condiciones, y ello debe ser más un beneficio que un demérito.

### Ahorro de costes para la comunidad

Para la comunidad supone un ahorro de costes, ya que los honorarios que pueda percibir el administrador de fincas por este ejercicio profesional de letrado serán más

beneficiosos para la comunidad que si se tratara de la contratación de otro profesional. Y ello, con independencia de que de obtener sentencia en costas éstas serán abonadas por el demandado condenado, lo que es

circunstancia o situación habitual, sobre todo en reclamación de deudas comunitarias, ya que la privilegiada regulación del art. 21.6 de la LPH sabemos que permite a la comunidad el uso de abogado y procurador aunque la reclamación sea inferior a los 2.000 euros y que aunque en este caso no sea preceptiva la intervención de letrado y procurador si la comunidad los utiliza podrá

**La actuación como letrado realmente no está prohibida si el administrador de fincas además de estar colegiado en su colegio lo está también en el de abogados**

reclamar su inclusión en la tasación de costas para que se le carguen al condenado. Y ello solo de obtenerse una sentencia favorable, ya que si es desfavorable nos encontramos con que el demandado que ha ganado

no podrá solicitar la inclusión en costas de su letrado y procurador si la reclamación ha sido inferior a los 2.000 euros. Solo podrá hacerlo si esta ha sido superior a esta cifra al ser en este caso preceptiva la intervención de letrado y procurador.

Esta dualidad de intervención de letrado y administrador de fincas en una comunidad refuerza la necesidad de que las comunidades de propietarios cuenten con un administrador colegiado en el colegio territorial correspondiente de administradores de fincas y que, además, pueda tener también la condición de letrado, habida cuenta la posibilidad

de compaginar ambas esferas o actividades profesionales. Y para la comunidad siempre le supone una garantía de un mejor ejercicio profesional concentrado en una sola persona.



Miembro de la Asociación Española para la Calidad



**Ley de Protección de Datos**  
Servicios especializados en Comunidades de Propietarios

**Asesoramiento gratuito para los Administradores de Fincas.**

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

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

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





Grupo Zardoya Otis

EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE SU FINCA EN LAS MEJORES MANOS.

MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.

TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS 902 42 52 62

MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS



EXTINCIÓN DE INCENDIOS



MANTENIMIENTO DE BAJA TENSION



## Obligación de la comunidad de propietarios de reparar los daños de fincas alquiladas



Por Gabriel de Alvear Pardo  
Abogado

En el año 1960 la Ley de Propiedad Horizontal ya apuntaba un hecho incontrovertible consistente en la necesidad de edificaciones destinadas tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de actividades fundamentales constituidas por el comercio, la industria y el ejercicio de profesiones. Es notorio el cambio de nuestras ciudades y pueblos. El levantamiento de numerosas edificaciones ha supuesto un nuevo perfil de aquellas. Y, en lo que aquí interesa, se constata el aumento de edificios o de sus apartamentos destinados al arrendamiento, a lo que debe sumarse la circunstancia de que mayoritariamente

te las fincas urbanas alquiladas están sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Lo habitual es que los arrendamientos de viviendas o locales de negocio los realicen sus propietarios, bien sean personas físicas o jurídicas. No obstante, la comunidad es ajena a la relación arrendaticia, por lo que los derechos, obligaciones y relaciones de las partes no la afectan. El contrato de alquiler únicamente vincula a quienes lo suscribieron.

Sin embargo no siempre es así. Hay una clara situación en que la comunidad de propietarios pese a ser ajena al arrendamiento debe responder frente

al arrendatario como si fuera el propio arrendador. Es el caso de los daños causados a la vivienda o local arrendado por defectos de los elementos comunes de la finca.

### Obligaciones del arrendador de reparación

El Código Civil en su art. 1554 de modo general, así como el art. 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos con mayor especificidad, estipulan la obligación del arrendador de realizar en la finca alquilada, mientras tenga vigencia el contrato locativo, todas las reparaciones precisas para conservarla en estado de servir para el uso

a que ha sido destinada así como a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, imposición legal de fuerte exigencia ya que el art. 1556 del citado Código señala que si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

Con esta base legal, de naturaleza contractual, el arrendatario de una vivienda o local de negocio puede recabar del arrendador la reparación de los daños que sufra la finca por causas como humedades, rotura de redes de saneamiento, etc.

### La excepción

Pero no siempre ocurre así. Sucede que a veces los daños y menoscabos en las fincas alquiladas tienen su origen en elementos comunes del edificio del que forman parte. Caso en que el arrendador no responde frente al arrendatario.

Así lo ha establecido el Tribunal Supremo, como doctrina jurisprudencial, en sentencia de 29 de febrero de 2012. La Resolución asienta que ante fincas urbanas arrendadas y

sometidas al régimen de propiedad horizontal de los daños que sufrieran no responderá el arrendador si han sido producidos por defectos existentes en elementos comunes. El soporte de dicha doctrina lo conforman las numerosas sentencias del Alto Tribunal que declaraban que no cabe confundir las reparaciones relativas a la vivienda o local como finca individual, con las que correspondan a la comunidad de pro-

### El arrendador no responderá de los daños si han sido producidos por defectos existentes en elementos comunes

pietarios del inmueble, toda vez que las irregularidades en los elementos comunes no pueden ser imputadas a la parte arrendadora de la finca, como tampoco las posibles innovaciones para prevenir nuevos daños, pues ello carece de oportunidad en el régimen de propiedad horizontal cuando el menoscabo hay que referirlo a los elementos comunes y son por entero ajenos los daños a las instalaciones y componentes propios del inmueble arrendado.

Nos encontramos, pues, ante una enmienda a la creencia del arrendatario, apoyada en los mencionados preceptos del Código Civil, que es-

timaba que una de las obligaciones contractuales del arrendador era la de reparación en todo caso de los daños, y ello a fin del mantenimiento de la conservación del inmueble en estado de servir para el uso a que fue destinado.

El Derecho carece de la característica de exactitud de las matemáticas. El ámbito jurídico está en continuo desenvolvimiento, lo que implica que la resolución de problemas no siempre es sencilla.

La materia objeto de este artículo es más compleja de la exposición que sobre su esencia recoge. Por ejemplo, ante daños en los inmuebles alquilados para la aplicación de la doctrina mencionada es necesaria la prueba de que su origen está en los elementos comunes al objeto de que el arrendador no tenga obligación de reparación, siendo también preciso que el arrendatario haya cumplido con su obligación de comunicar urgentemente al arrendador la aparición de los daños y que éste a su vez hubiera actuado dentro de sus posibilidades como comunero para subsanar los daños. No son pinceladas. Son otros aspectos que revelan la posible complejidad de la materia, lo que aconseja su tratamiento, llegado el caso, por profesionales.

**grupo LASSER**

DESDE 1960, TODA UNA ORGANIZACIÓN A SU SERVICIO

**Instalación, Reparación y Mantenimiento**

**Tel.: 902 327 111**

**www.grupolasser.com**

**CONTROL DE PLAGAS** **DESINSECTACION**

**PROFINAL**

**ECOLOGICO SEGURO EFICAZ** **DESRATIZACION**

- 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**

## La responsabilidad de los auxiliares y colaboradores del administrador



Por **Jesús Flores Rodríguez**  
Profesor de Derecho Civil  
de la Universidad Rey Juan Carlos

En el día a día de la gestión de una comunidad de propietarios, el administrador se sirve habitualmente del apoyo técnico de sus empleados o de otros profesionales o empresas de servicios, en el ámbito de su propio despacho. El régimen de la responsabilidad del administrador de fincas es generalmente de orden civil y de naturaleza contractual. Su

**Aunque el administrador de fincas acuda al auxilio de terceros profesionales, la responsabilidad seguirá siendo suya frente a la comunidad**

contenido queda delimitado a tenor de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, del Código Civil y, en último término, por lo acordado por la junta en lo que no se oponga a normas coactivas. De esta forma, la responsabilidad contractual del administrador derivará del incumpli-

miento del mandato que ha recibido, y quedará delimitado a tenor de las normas generales civiles.

### Culpa in eligendo

Ahora bien, el administrador puede encargar a otra persona, de dentro o de fuera de su despacho, la ejecución de alguna de las actuaciones gestoras, asumiendo plena y personalmente su responsabilidad frente a la comunidad de propietarios por la gestión de aquéllos. En estos casos, nos encontramos ante una relación de colaboración que no comunica responsabilidad fuera del ámbito interno del administrador titular. Éste será responsable de los actos realizados por sus auxiliares en el ejercicio de sus funciones, por tratarse de un supuesto de culpa *in eligendo* o *in vigilando*.

La culpa *in eligendo* significa que el empleador es responsable de los

actos que realizan sus empleados en el desarrollo del trabajo de despacho. El administrador empleador debe asumir la responsabilidad civil de los actos que llevan a cabo sus trabajadores, objetivizando así la responsabilidad en caso de daño a terceros de su actividad profesional. Tratándose de responsabilidad extracontractual, dice el **art. 1903 del CC** que son responsables "los dueños o directores de un establecimiento y empresa respecto de los perjuicios causados por sus dependientes en el servicio de los ramos en que los tuvieran empleados, o con ocasión de sus funciones".

Desde el punto de vista estrictamente jurídico, no nos hallamos ante un caso de sustitución en la prestación principal, por lo que no es de aplicación el **art. 1722 del CC**, sino de colaboración o auxilio por cuenta del administrador –para sí mismo–, no por cuenta de la comunidad. En el momento de ejecutar una determi-

nada actividad, toda persona puede necesitar de cierta cooperación, pero no en el sentido jurídico de delegación, sino en el de "auxilio material". Por tanto, en estos casos el mandatario tiene capacidad para nombrar colaboradores o auxiliares, sin que ello suponga una auténtica delegación o sustitución del mandato.

### Responsabilidad frente a terceros profesionales

En efecto, en la práctica profesional, el administrador recurre constantemente al auxilio de terceros que coadyuvan, completan o complementan parte de las actividades en que consiste su gestión, hasta el punto de que, ocasionalmente, asumen directamente la gestión de algunos asuntos, no sustantivos, de su deber frente a la comunidad; así, por ejemplo, es habitual que determinados auxiliares o empleados del despacho se ocupen de la responsabilidad con-

table (gestión económica) de ciertas comunidades.

También el administrador suele encomendar determinadas actuaciones a terceros profesionales, como puede ser un gestor administrativo o un graduado social expertos en la burocracia laboral (nóminas, seguros sociales, tramitación de impuestos, etc.), sin perjuicio de que este auxilio no modifique la posición del administrador frente a la comunidad, ni comunique responsabilidad al tercero que le ayuda o en quien se apoya.

A este respecto, no puede calificarse como mandatario a quien recibe un encargo accesorio a la propia gestión, como es el caso de aquellos profesionales que realizan operaciones técnicas -como una valoración, un informe o un asesoramiento-, como tampoco, en general, a las personas encargadas de algunos aspectos internos de la gestión enco-

mendada al administrador. Aunque éste acuda al auxilio, cooperación o colaboración de terceros, la responsabilidad seguirá siendo suya frente a la comunidad mandante, exclusivamente, por las gestiones que hayan sido realizadas por las personas de las que él debe responder. Una cosa son los auxiliares del mandatario y

**El administrador empleador debe asumir la responsabilidad civil de los actos que llevan a cabo sus trabajadores**

otra los auxiliares del mandato en sí mismo que, a diferencia de aquéllos, estarían interviniendo como verdaderos mandatarios. Los auxiliares no intervienen como tales, pues sólo prestan una colaboración de naturaleza material, técnica o perita, situación de hecho que no crea relación alguna con terceras personas.



**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](http://www.ascensoreseleva.com)  
[info@ascensoreseleva.com](mailto:info@ascensoreseleva.com)



Más de 40 años aportando Soluciones....

Diseño – Instalación – Renovación – Mantenimiento

**INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES**



- + Televisión TDT y satélite
- + Portero / Vídeoportero
- + 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](http://www.telecolver.es)  
[comercial@telecolver.es](mailto: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/ MPCI 464



## La nueva normativa de facturación



Por **Nadia Mesa del Castillo**

Abogada  
Asesora fiscal del CAF de Madrid

El Real Decreto 1619/2012 de 30 noviembre, publicado en el BOE el 1 de diciembre, aprueba el Reglamento de obligaciones de facturación que entró en vigor el pasado 1 de enero de 2013.

Con la finalidad de establecer un sistema armonizado de facturación y de promover y facilitar el funcionamiento de las pymes, así como de los profesionales, se establece un sistema basado en dos tipos de facturas: la factura completa u ordinaria y la factura simplificada.

La principal novedad la constituye la factura simplificada, que viene a sustituir al tique.

Este tipo de factura ha de contener lo siguiente:

- N° y serie correlativos.
- Fecha de expedición.
- Fecha de las operaciones.
- NIF del emisor.
- Identificación del tipo de bienes entregados o los servicios prestados.
- Tipo del impuesto aplicado o la expresión "IVA incluido".
- Desglose por tipos de IVA con consignación de cada una de las bases imponibles.
- Contraprestación total.
- En caso de ser rectificativa, referencia a la factura rectificativa y lo que se modifica de ésta.
- En caso de que el destinatario sea empresario o profesional, o

bien, si no lo es, la necesitara para cualquier derecho de naturaleza tributaria, la identificación del destinatario, su NIF y la cuota tributaria desglosada.

### Emisores autorizados

Para poder emitir este tipo de factura el importe máximo de la contraprestación total no puede superar los 400 euros (IVA incluido), salvo que sea factura rectificativa o bien sea un emisor autorizado por Hacienda y el total facturado no supere los 3.000 euros.

### La factura simplificada sustituye al tique

Los emisores autorizados, en este caso, son:

- Ventas al por menor.
- Venta ambulante.
- Servicio de transporte de personas y equipajes.
- Hostelería y restauración.
- Salas de baile y discotecas.
- Servicios telefónicos a través de cabinas o tarjetas.
- Peluquería e institutos de belleza.
- Instalaciones deportivas.
- Revelado de fotos y servicios de estudios fotográficos.
- Servicios de aparcamiento y estacionamiento de vehículos.

- Alquiler de películas.
- Servicios de tintorería y lavandería.
- Autopistas de peaje.

Las facturas han de emitirse en el momento del devengo de la operación, es decir, cuando ésta se realice, pero si el destinatario es empresario o profesional el plazo para ello se amplía hasta el 16 del mes siguiente al del devengo.

Las facturas han de ser entregada en el momento o dentro del mes siguiente a su expedición y se deben conservar durante 6 años.

### Expedición de factura electrónica

El RD también regula las facturas electrónicas. Pone en igualdad de trato la factura en papel y la electrónica ampliando, por tanto, las posibilidades para que el sujeto pasivo pueda expedir facturas por vía electrónica.

Estas facturas pueden ser expedidas por cualquier medio, en papel o formato electrónico que garantice su autenticidad, contenido y legibilidad. Ello se garantiza a través de la utilización de varios sistemas, como firma electrónica avanzada, intercambio electrónico de datos (EDI) u otros validados por la AEAT.

La expedición de factura electrónica se condiciona al consentimiento de su destinatario.

Por tanto, a partir de la entrada en vigor de esta nueva normativa ya no van a existir los tiques, cuya validez a la hora de su deducción como gasto en IRPF o en IVA era más que dudosa.

Los administradores de fincas habrán de seguir emitiendo facturas completas tal y como venían haciendo hasta ahora porque las comunidades de propietarios, aunque no actúen como empresarias, sí son sujetos tributarios.

A su vez podrán requerir a los proveedores las facturas necesarias, por ser las comunidades de propietarios sujetos de derechos u obligaciones tributarias, por lo que aquéllos están obligados a emitirlos en la forma legal adecuada: factura completa o simplificada, en papel o electrónica.

Las obligaciones de facturación derivan por tanto de la Ley General

Tributaria y de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, L37/1992, que establecen las obligaciones de los empresarios y profesionales. A este respecto, el art. 29 de la Ley General Tributaria dice que "son obligaciones tributarias formales las que, sin tener carácter pecuniario, son impuestas por la normativa

### Si el destinatario es empresario o profesional el plazo para la emisión de la factura se amplía hasta el 16 del mes siguiente al del devengo

tributaria o aduanera a los obligados tributarios, deudores o no del tributo, y cuyo cumplimiento está relacionado con el desarrollo de actuaciones o procedimientos tributarios o aduaneros". El desarrollo de este mandato legal se realizó por el Reglamento de facturación aproba-

do por Real Decreto 1496/2003. Es esta norma la que se ha visto derogada por la nueva legislación que aprueba el reglamento vigente.

Este nuevo reglamento viene a dar respuesta a una necesidad clamorosa en las relaciones económicas actuales, que es la del uso de la factura electrónica. Y aunque en la legislación anterior ya estaba regulada, lo cierto es que los requisitos eran excesivos como para poder ser usada por la mayoría de los contribuyentes. La realidad es que en muchas ocasiones

ya las facturas se enviaban por medios electrónicos (vía correo electrónico) pero no tenían validez legal (no daban derecho a deducción según la ley). Por eso ahora la nueva norma viene con ánimo de ampliar su uso al mayor número de obligados tributarios.



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

**DECORACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES**

**DECORACIÓN FLORAL PARA EVENTOS**  
Decoraciones y composiciones para eventos y catering

**DECORACIÓN DE NAVIDAD**

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

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



Arquitectura, ingeniería, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

- Ingeniería de obras y servicios energéticos
- Arquitectura e ingeniería de rehabilitaciones
- Servicios integrales de conservación y mantenimiento
- Servicios integrales de pocería
- Estructuras metálicas y cerrajería
- Sistemas de elevaciones.



www.grupoureka.com

Tlf. (+34) 902 108 068



NUEVA tarifa plana de mantenimiento  
Evite gastos imprevistos

Polígono Industrial Puerta de Madrid, C/ Roma n 4-6 nave K, 28977 Casarrubuelos (Madrid)



### Impresionismo y aire libre. De Corot a Van Gogh

Del 5 de febrero al 12 de mayo, el Museo Thyssen-Bornemisza acoge la exposición *Impresionismo y aire libre. De Corot a Van Gogh*. Con 116 obras de artistas como Turner, Constable, Corot, Rousseau, Courbet, Daubigny, Monet, Sisley, Renoir, Seurat, Van Gogh o Cézanne, la muestra abordará el fenómeno de la pintura al óleo al aire libre en su conjunto, como una práctica artística que ofrecía nuevas e insospechadas posibilidades



Vincent Van Gogh.  
Hospital en Saint-Remy, 1889.

a la representación del paisaje, y que revolucionó la pintura del siglo XIX en su conjunto.

La exposición se estructura temáticamente en torno a algunos de los motivos más frecuentados por la pintura del natural: árboles, rocas, riachuelos, etc. Cada sala, dedicada a uno de estos temas, reúne ejemplos del arte de diversas épocas y escuelas, con el fin de enfatizar, por una parte, la continuidad de la tradición de la pintura al aire libre y, por otra, la diversidad de soluciones plásticas adoptadas.

La primera cita expositiva que propone el Museo Thyssen Bornemisza para este año, analiza la génesis y el desarrollo de esta nueva manera de abordar la creación plástica, desde su

carácter formativo en los paisajistas de finales del siglo XVIII hasta sus derivaciones expresionistas a comienzos del siglo XX.

#### Los estudios al aire libre

La costumbre de pintar paisajes al aire libre, tal como la conocemos hoy, no arraigó entre los artistas hasta el siglo XIX. Tradicionalmente los paisajes se elaboraban en el estudio, siguiendo las reglas clásicas de composición, gradación tonal, perspectiva, etc. No representaban la naturaleza tal cual era, sino tal como debía ser; escenario idealizado de héroes y personajes legendarios extraídos de la historia, la

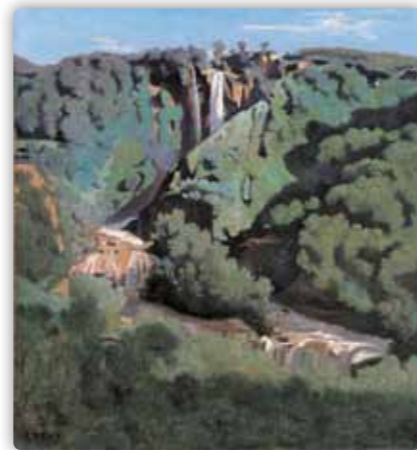
#### La muestra abordará el fenómeno de la pintura al óleo al aire libre

mitología o las sagradas escrituras. Así ocurría tanto con las obras destinadas a encargos privados como a las exposiciones oficiales.

Desde finales del siglo XVIII, sin embargo, fue frecuente que los jóvenes paisajistas se ejercitasen durante su formación en Italia con pequeños estudios al óleo pintados al aire libre. Considerados por la teoría académica neoclásica como obras menores, su función principal era la de servir de ejercicios de destreza para el ojo y la mano. Indirectamente, se pretendía que a través de ellos el paisajista adquiriese un repertorio de posible uso en sus composiciones ejecutadas en el estudio y que no tuviese que recurrir tanto a la imaginación como a la memoria. En cualquier caso, los estudios al aire libre quedaban restringidos al ámbito privado del artista.

Durante la primera mitad del siglo XIX, la neta distinción entre obras del natural y composiciones de estudio se fue desdibujando. Desde la década de 1820 se produjeron trasvases

entre ambos formatos que implicaron un acabado más cuidado de los óleos pintados al aire libre y la utilización frecuente de motivos tomados del natural en los cuadros llevados a cabo en el estudio. Artistas como Corot y Constable extendieron la práctica de la pintura del natural al conjunto de su producción. De manera paralela, los estudios pintados en el exterior ganaron reconocimiento e incluso fue frecuente que algunos paisajistas optasen por presentar algunos de ellos



Camille Corot. La cascada de Mormore en Terni, 1826.

en los certámenes oficiales junto a sus obras más acabadas.

Durante aquellos años el bosque de Fontainebleau se convirtió en punto de confluencia de varias generaciones de pintores. Los paisajistas neoclásicos coincidieron allí con los componentes de lo que más tarde se conoció como la Escuela de Barbizon, Rousseau, Diaz de la Peña, Daubigny, etc., y el propio Corot participó de ambas corrientes. Ello contribuyó a dar continuidad a la pintura al aire libre y situarla en el centro del debate artístico francés del siglo XIX. Entre los pintores de Barbizon los estudios al aire libre y las obras ejecutadas en el taller adquirieron una categoría a veces paralela, prevaleciendo en ocasiones los segundos y en otras, como en el caso de Daubigny, los primeros.

CAFMadrid



2013

## I Concurso de Fotografía



1.500 €  
en premios

Sólo para  
colegiados y  
colaboradores  
de despacho



Información  
y bases

MADRID EN  
SUS CUATRO  
ESTACIONES

Patrocinado por:

iberCaja

COLEGIO PROFESIONAL  
DE ADMINISTRADORES  
DE FINCAS DE MADRID

### Belleza Inteligente

**Carmen Navarro**  
Editorial Martínez Roca



Es un auténtico fondo de armario de consejos, salud y belleza orientado a conseguir que brilles como una estrella. Su autora, Carmen Navarro, una de las principales gurús de la estética a nivel internacional, muestra por primera vez, todos los secretos que la han convertido a lo largo de sus cuarenta años de profesión en uno de los pilares del cuidado personal.

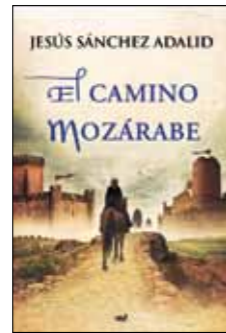
Este libro ofrece un recorrido por el mundo de la cosmética con el objetivo de potenciar la belleza a cualquier edad.

Carmen Navarro se ha convertido en el principal referente del mundo de la estética. A ella recurren todo tipo de mujeres y hombres así como algunas de las *celebrities* de moda: Letizia Ortiz, Beatriz de Orleans, Tita Cervera, Carmen Lomana, Alaska o Mario Vaquerizo.

Gracias a este manual, su autora desvela sus secretos de belleza mejor guardados para mejorar nuestra cara y cuerpo: desde los cuidados que debes proporcionarles a tu piel, las tendencias que existen hoy día en el mundo de las cremas, los incombustibles en los tratamientos faciales, anticelulíticos o lociones, lo último en la medicina estética, la nutricosmética o los tratamientos de lujo, los mejores trucos para hacer frente al sol o la cosmética exprés más revolucionaria de cara a una glamurosa fiesta.

### El camino mozárabe

**Jesús Sánchez Adalid**  
Editorial Martínez Roca



Doce años después de la publicación de *El mozárabe* con más de un millón de ejemplares vendidos, Jesús Sánchez Adalid vuelve al siglo X para mostrar el esplendor del denominado "Camino Mozárabe", una ruta hoy muy desconocida que unía Norte y Sur, Al-Andalus con "El fin de la Tierra" (donde está el sepulcro de Santiago).

Poder, prestigio, intrigas y anhelos de paz se encuentran en esta novela que rescata los olores y aromas de Córdoba del califato así como una bucólica Galicia.

Jesús Sánchez muestra este camino de la mano de personajes inolvidables a través de episodios legendarios. Así, seremos testigos de la batalla de Simancas donde Abderramán III perdió su precioso ejemplar del Corán, de la misión de la viuda del Rey de Gallaecia para rescatar las reliquias de San Paio, las misiones de las embajadas enviadas por Abderramán III y el Rey Radamiro.

La obra de Sánchez Adalid es un símbolo de acuerdo y armonía entre Oriente y Occidente, entre las religiones, razas y pueblos que forman la humanidad. Porque su ideario se sostiene sobre la base de que cualquier cultura necesita de la mezcla de muchas influencias.

Ha publicado, entre otras obras, *La luz del Oriente* y *El mozárabe*.

### Ordena tu casa para ordenar tu vida

**Cuca García de Vinuesa**  
Editorial Martínez Roca



Si no eres capaz de levantarte y hacer tu cama, jamás serás capaz de poner en marcha una empresa. Si no sabes cerrar un cajón y guardar tus calzoncillos, jamás cerrarás un buen negocio. Estas son algunas de las frases que Cuca García de Vinuesa plasma en este libro en el que muestra algunos de sus trucos para conseguir vivir en un entorno ordenado sin perder la cabeza.

En esta obra enseña a confeccionar un plan de ataque para enfrentarse a la casa, a preparar el listado de la compra sin que nada falte, a reciclar, a cuidar de los animales y plantas o a conocer tus principales armas contra el desorden y conseguir llevar tu casa al día sin morir en el intento.

Cuca García de Vinuesa ha trabajado muchos años en Televisión Española y en RNE; Telecinco; Canal Nou; Antena 3; Popular Televisión; Cope y Radio Nou y ha dedicado más de quince años a la promoción de grandes cadenas hoteleras tanto en España como en el extranjero. Actualmente, trabaja en el grupo Intereconomía y colabora como tertuliana para diferentes cadenas, entre ellas Telecinco y Antena 3.

La periodista Cuca García de Vinuesa lleva publicados varios libros, entre ellos "Diario del corazón", "Somos novios", "Hijos de...madre: La adolescencia continúa después de los 30" e "Hijos adolescentes".

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



Visita y diagnóstico  
GRATUITOS

**GARANTÍA**  
de hasta  
**30 años**

# MURPROTEC®

Tratamientos Definitivos Contra la Humedad desde 1954

www.murprotec.es



# OTIS

MÁS DE 150 AÑOS  
OFRECIENDO  
EXCELENCIA EN  
SERVICIO Y  
MANTENIMIENTO.

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

TELÉFONO A SU SERVICIO  
24 HORAS

901 24 00 24

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



# OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA  
DE ASCENSORES DEL MUNDO