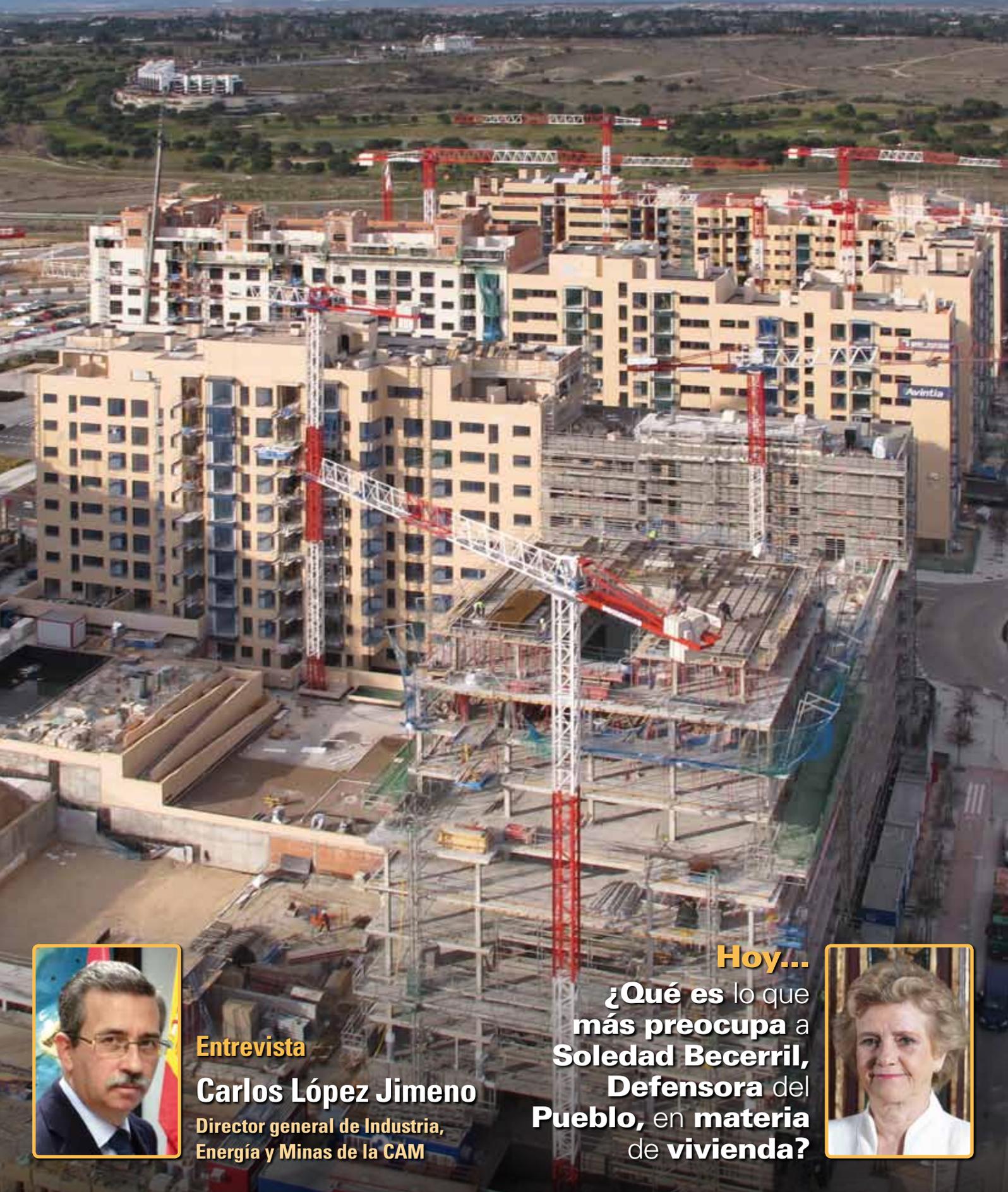


# Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 140 • Abril 2013



**Entrevista**

**Carlos López Jimeno**

Director general de Industria,  
Energía y Minas de la CAM

**Hoy...**

**¿Qué es lo que  
más preocupa a  
Soledad Becerril,  
Defensora del  
Pueblo, en materia  
de vivienda?**





MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CALEFACCIÓN

¡Gestionamos más de 11 millones de viviendas en Europa!

Nuestra experiencia nos avala  
100 años al servicio de las comunidades

¡Tus compañeros opinan!

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

Administrador de Fincas. Col. 6.422 Miguel Ángel Fernández 



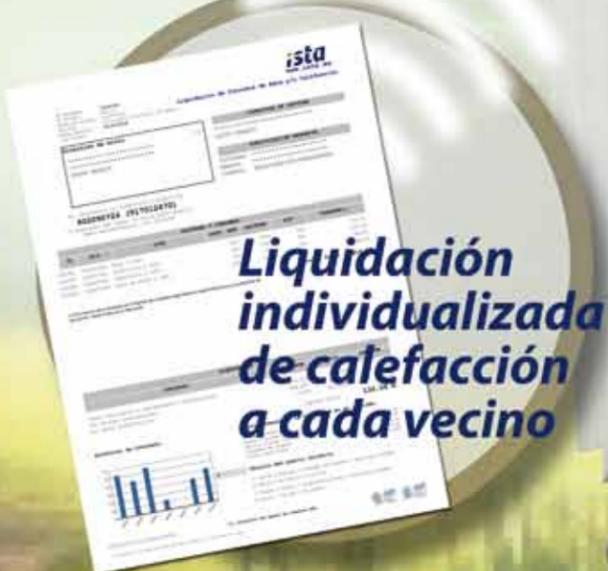
Contador de  
Calefacción



Repartidor  
de Costes de  
Calefacción  
doprimo®

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

Administrador de Fincas



Liquidación  
individualizada  
de calefacción  
a cada vecino

Miramos  
por y por el  
ti medio  
ambiente

## Nuevos aires para tratar de revitalizar el patrimonio inmobiliario español

Al cierre de la edición de este número de la revista, el Gobierno anunció, en la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, un "nuevo modelo de política de vivienda". Éste consiste en la aprobación del Proyecto de Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbana, Plan estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbana (2013-2016), Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Vivienda (en trámite parlamentario), trasposición de dos directivas europeas sobre certificación de eficiencia energética (que obligará a que las viviendas que se vendan o alquilen tengan el mencionado certificado) y Ayudas del IDAE y líneas de crédito ICO.

Como aseguró la ministra de Fomento, el objetivo del Plan Integral de Vivienda y Suelo es, entre otros, "mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas". Su argumentario está fundamentado en que en España hay unos 2 millones de viviendas en mal estado de conservación, y de los 10,7 millones de viviendas en edificios de 4 o más plantas, 4 millones todavía no tienen ascensor, ni salva-escaleras ni rampas que faciliten el acceso al edificio. Además, el 60% de las viviendas se construyeron sin ninguna normativa de eficiencia energética. El Anteproyecto de Ley de Rehabilitación prevé que cuando no sea obligatoria la instalación de los dispositivos que hacen más accesible los edificios de viviendas se facilite la decisión voluntaria para garantizar dicha accesibilidad en las comunidades de propietarios, mediante la adopción de un acuerdo por mayoría simple. Además, se facilitará la realización voluntaria de obras para mejorar el aislamiento térmico y reducir la factura energética de los hogares aumentando la edificabilidad de las viviendas, mediante el cerramiento de terrazas y balcones de manera uniforme, si con ello se consigue mejorar la eficiencia energética de todo el edificio en más del 30%.

Para la ejecución de obras de aislamiento térmico (envolvente), se podrán ocupar superficies de espacios libres o de dominio público, si técnicamente no existiera otra opción.

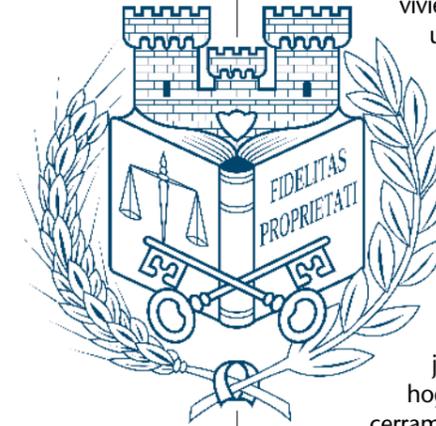
Preocupa, a priori, que el Anteproyecto de Ley de Rehabilitación contempla la modificación de la Ley del Suelo, la Ley de Ordenación de la Edificación, la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Técnico de la Edificación.

En lo que más afecta a nuestro colectivo, la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en cuatro artículos, de una norma ya de por sí breve, no hace más que confirmar nuestra demanda de una nueva Ley acorde a los tiempos y realidades actuales.

También el Anteproyecto deroga la ITE y se sustituye por un Informe de Evaluación del Edificio (IEE) que será obligatorio para edificios de bloque con más de 50 años y a partir de 2019.

Por lo que respecta a la aprobación definitiva del Certificado de Eficiencia Energética para Edificios Existentes, tan demandado por los agentes sociales, se trata de una buena noticia por cuanto nos permite conocer la eficiencia energética real de un inmueble en las operaciones de compraventa y alquiler, pero siempre y cuando se establezcan los mecanismos de control y registro anunciados.

Nuevos aires, sin duda, para tratar de revitalizar el patrimonio inmobiliario español.



# AdminTime

Reinventarse o Morir  
II Jornada - 10 de Mayo



Las jornadas de trabajo anuales AdminTime nacen con el objetivo de servir como punto de encuentro de los Administradores de Fincas del Colegio Profesional de Madrid, puesta en común de experiencias y lugar de formación en técnicas y estrategias empresariales que proporcionen nuevas herramientas al colectivo.

Cada edición, AdminTime trata la temática más demandada por los Administradores de Fincas, contando con ponentes de contrastado prestigio y experiencia.

[www.prevent.es/admintime](http://www.prevent.es/admintime)  
91 376 82 62



**Mesa redonda: ¿Por qué debe reinventarse el Administrador de Fincas?**

- D. Salvador Díez Lloris, Presidente del Consejo General de Administradores de Fincas de España.
- D. Miguel Ángel Muñoz Flores, Presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.
- Dña. Teresa Serra Rexach, Marketing Department Head en IE Business School.



**Crea el que cree.** D. José Ballesteros de la Puerta (Coach Empresarial, Fundador y Director de *Actitud en Acción*).



**Cómo ayudan las nuevas tecnologías a captar y fidelizar comunidades de propietarios.** D. Gerardo Aragón Rodríguez (Responsable de Marketing Online de *Prevent Security Systems*, Fundador y Responsable Ejecutivo de *Komunicae*).



**Qué haría un superhéroe en una crisis como esta.** D. Fernando Álvarez González (Coach Empresarial, Fundador de *Desde la Trinchera*).

**Comida.**  
**Risoterapia.**

**Sorteo de regalos** (exclusivamente participarán los colegiados que marquen la casilla de autorización de datos en el boletín de inscripción) por cortesía de las empresas patrocinadoras.

## Concurso: El Anecdótico



Seguro que recuerdas una situación que te haya dejado huella, una junta surrealista, una reunión disparatada... Cuéntanosla en [www.prevent.es/admintime](http://www.prevent.es/admintime) ¡Tus experiencias tienen premio!

Cuanto más experiencias nos envíes mejor. Las anécdotas ganadoras serán el resultado de una votación popular en la página web. Las 2 más originales y divertidas tendrán premio:

- Creación de un blog para incrementar tu presencia en Internet y entrada gratuita a la II Jornada AdminTime.
- Caja de vino español de alta reputación para que lo disfrutes con los tuyos y entrada gratuita a la II Jornada AdminTime.



Plan **Protége-T**

## VIGILANTE VIRTUAL SUBVENCIONADO

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

- Instalación de cámaras de seguridad.
- 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.

Una Ayuda con Fondos Limitados que finaliza en 2013

## Sumario

### 6-9 Nuestro Colegio

- AMITEL presenta la Guía Técnica del Mantenimiento a los administradores de fincas madrileños
- Jornada técnica sobre las ventajas del gas natural
- El "Paso a Paso", todo un éxito
- El Colegio, presente en Genera
- Curso sobre Juntas de Propietarios
- El Colegio renueva su confianza en Ibercaja
- Pase Privado de la obra de teatro "Deseo"
- La primera Reunión de Administradores de Fincas de Madrid celebra su 50 aniversario

### 11 El Consejo General

- La reforma de la LPH no ha impulsado la introducción del vehículo eléctrico en las comunidades

### 13 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

### 15 Al día...

- Aprobado el certificado energético para comprar o alquilar inmuebles

### 17-18 Noticario

### 20-22 Entrevista

- Carlos López Jimeno, director general de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid

### 25 Nos interesa

- Los nuevos barrios de Madrid, legales en agosto

### 26 Hoy...

- ¿Qué es lo que más preocupa a Soledad Becerril, Defensora del Pueblo, en materia de vivienda?

### 30-31 Secretaría Técnica

- Reglamento de régimen interno

### 32-39 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Carlos Olivé
- Enrique Fernández Ruiz
- Jorge Garrido

### 40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Gabriel de Alvear Pardo
- Jesús Flores Rodríguez
- José Luis Ruiz Bartolomé

### 49-50 Tiempo Libre

Foto Portada: Imagen aérea de Valdebebas cedida por su Junta de Compensación

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Abril 2013 • Nº 140

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.



## AMITEL presenta la **Guía Técnica del Mantenimiento** a los **administradores de fincas madrileños**

La **Asociación Madrileña de Instaladores e Integradores de Telecomunicación (AMIITEL)** presentó el **5 de marzo** la **Guía Técnica del Mantenimiento de las Antenas de Telecomunicación** de los **Edificios** a los **administradores de fincas madrileños**. Avalada por la Comunidad de Madrid, esta guía es "un instrumento eficaz y un documento vivo donde se pone en valor la importancia del mantenimiento de las estructuras comunes de telecomunicaciones en el edificio", explicó **Pedro Ramiro**, presidente de AMIITEL, durante la inauguración del acto.

En la presentación de la guía participaron también **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; **José Ramón Álvarez**, jefe del Servicio de Televisión y Radiodifusión de la Comunidad de Madrid; y **Juan José García**, vicepresidente de AMIITEL.

Según Muñoz, este proyecto, en el que se especifican los distintos protocolos de actuación por parte de la empresa instaladora y mantenedora,



De izquierda a derecha: **José Ramón Álvarez**, **Miguel Ángel Muñoz** y **Pedro Ramiro**.

"constituye un paso muy importante para garantizar que los servicios prestados en las comunidades sigan unas pautas de calidad".

### Adecuación a las nuevas normativas

Para acercar a los administradores de fincas el contenido técnico y normativo que contiene este documento, Juan José García, vicepresidente de AMIITEL, expuso sus principales capítulos, destacando en todo momento

la necesidad de normalizar y redefinir la prestación del mantenimiento ante los nuevos sistemas de telecomunicaciones (CCTV, eficiencia energética, Dividendo Digital, nuevas emisiones LPE -4G-, etc.). Y es que, "es necesario adecuar las actuaciones a las nuevas normativas y estándares que han surgido en los últimos tiempos, sobre todo en lo relativo a la ICT2, empresas instaladoras, prevención de riesgos y LOPD", señaló.

Asimismo, García aclaró a los administradores de fincas quién puede hacer el mantenimiento, cómo hay que realizarlo, qué se le puede exigir a la empresa contratada..., para que éstos a su vez se lo transmitan, como agentes claves, a sus administrados, las comunidades de propietarios.

Ramiro cerró el acto esperanzado en que esta guía sea normalizada a nivel nacional, puesto que "cubre una laguna, que aunque no es obligatoria, sí lo es de facto".

necesidad de transformar las salas de calderas de carbón o gasóleo a otras más eficientes, priorizando el ahorro energético y económico en las comunidades.

### Balance del Plan Renove

Mientras que los representantes de las empresas distribuidoras y comercializadoras de gas natural destacaron las principales ventajas de esta fuente de energía, así como los ahorros que tiene su uso y los productos específicos para las comunidades de propietarios, López Jimeno informó de los resultados que el Plan Renove de Salas de Calderas ha tenido desde su implantación en 2009. En concreto, según la DGI, han sido sustituidas más de 1.067 calderas con una inversión realizada de 62.769.190 euros.

menor, director general de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid (DGI); **Alejandro Lafarga**, director general de Madrialeña Red de Gas; **José Manuel Belda**, director general de Gas Distribución; y **Alberto Fariza**, delegado de Gas Natural Servicios.

Muñoz calificó esta jornada de "oportuna" por la importancia que para los administradores tiene conocer los beneficios de esta fuente de energía natural e insistir en la

**Carlos López Jimeno**, director de la DGI. Fotos: JB.



## Jornada técnica sobre las ventajas del gas natural

El pasado 21 de febrero, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid colaboró en un acto que, convocado por Gas Natural Soluciones, reunió, en torno a un almuerzo, a cerca de 100 administradores de fincas para explicarles de primera mano las ventajas que el uso del gas natural reporta en las comunidades de propietarios.

En esta jornada técnica, cuya apertura corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio, participaron además **Carlos López Ji-**

## El "Paso a Paso", todo un éxito

El pasado 18 de febrero tuvo lugar el acto de inauguración de una nueva edición del curso "Las comunidades de propietarios paso a paso", dirigido a administradores de fincas de reciente incorporación.

Patrocinado por la empresa **Alcantarillado Técnico (ALC)**, el curso, con una larga trayectoria entre las actividades de formación que el Colegio organiza, posibilitará que hasta el próximo 1 de marzo **24 alumnos** adquieran los conocimientos básicos para iniciar con éxito su actividad profesional.



**Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio, en el acto de inauguración, acompañado por **Carlos Zaragoza**, director general de ALC.

La inauguración del curso corrió a cargo del presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, que no dudó en calificar la formación como

**ALC ha cedido 24 tablets como apoyo para la formación de los administradores**



el pilar básico en el que se sustenta el buen hacer profesional, siempre al servicio de las comunidades de propietarios.

También **José Luis Ramírez**, coordinador de la Comisión de Formación y vicepresidente segundo del Colegio, acudió al acto de apertura para animar a los alumnos a sacar el máximo provecho a las asignaturas impartidas. Muñoz agradeció a la empresa **Alcantarillado Técnico** y, en particular a su director general, **Carlos Zaragoza**, la apuesta que ha tenido con el plan de formación desarrollado por el Colegio cediendo 24 tablets como apoyo para la enseñanza de los alumnos. Además, la empresa patrocina el primer cuatrimestre de formación de la institución.

Al finalizar el curso, y tras felicitar el presidente a los alumnos, el Colegio ofreció un cocktail de despedida que sirvió para que tanto los asistentes al curso como los profesores intercambiaran impresiones de una manera más cordial y distendida.

## El Colegio, presente en la Feria Genera

La **Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos (ANESE)** organizó el pasado 26 de febrero, durante la celebración de la **Feria Genera**, la jornada técnica "Presente y futuro de los servicios energéticos".

Con el objetivo de conocer las oportunidades y los problemas existentes en el sector de la rehabilitación, ANESE invitó a destacados expertos, entre ellos **Salvador Jiménez**, vocal del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Jiménez compartió mesa redonda con **Fernando García**, técnico de proyectos del Departamento Doméstico y Edificios del IDAE; **Álvaro Martínez**, director general del Grupo Proyecta; y **José Carlos Greciano**, secretario general de ANERR.

Los expertos aportaron las claves que pueden hacer atractiva la rehabilitación energética, centrándose principalmente en la falta de financiación pública y la ausencia de conocimiento por parte del cliente

Los ponentes coincidieron en destacar la falta de financiación pública.

final, en este caso las comunidades de propietarios. A este respecto, Salvador Jiménez manifestó que "los administradores de fincas somos los primeros profesionales interesados en el ahorro energético, y por ello estamos trabajando como prescriptores para procurar una mayor eficiencia energética en las comunidades". "Ahora bien", continuó, "la falta de liquidez y las imposiciones normativas que obligan a la renovación e inspección de instalaciones están perjudicando económicamente a los usuarios de viviendas".

Para finalizar, el vocal del Colegio abogó por la creación de un fondo de liquidez para la rehabilitación gestionado directamente por las comunidades.





## Curso sobre Juntas de Propietarios

**Durante** los pasados 20 y 21 de marzo el Salón de Actos de la **Mutua Fraternidad Muprespa** acogió el curso que sobre juntas de propietarios ha impartido la abogada y asesora permanente de la Asesoría Jurídico-Técnica del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Patricia Briones**.

Con una asistencia cercana a 80 personas, este curso fue inaugurado por el presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz Flores**, y **Natalia Fernández Laviada**, subdirectora general de Organización y Red de la Mutua Fraternidad Muprespa. Compartieron mesa inaugural el gerente del Colegio, **Alfredo Ortega**, quien fue presentado por el presidente a los colegiados asistentes, y la formadora **Patricia Briones**.

Tras agradecer la buena acogida del curso y la plena colaboración de la Fraternidad Muprespa para acoger en su Salón de Actos el desarrollo del mismo, Muñoz Flores quiso destacar la importancia de una formación continuada para el reciclaje profesional de los administradores de fincas,

Celebrado en la Mutua Fraternidad Muprespa



De izda. a dcha.: Alfredo Ortega, Natalia Fernández, Miguel Ángel Muñoz y Patricia Briones. Fotos: JB.

quienes "deben adecuar sus amplios conocimientos en distintas materias al complejo funcionamiento de las comunidades de propietarios".

Por su parte, Fernández Laviada manifestó su satisfacción por recibir en "su casa" a los administradores de fincas, para a continuación poner a disposición del Colegio sus instalaciones para cuantos actos organicen.



Patricia Briones en uno de los momentos de su intervención.

El curso sobre Juntas de Propietarios, patrocinado

por **Alcantarillado Técnico**, sirvió para dar respuesta a los administradores y colaboradores de despacho sobre algunas de las materias que más problemática plantean en las comunidades de propietarios: redacción del acta, convocatoria de junta (ordinaria y extraordinaria), requisitos legales que debe cumplir la emisión de un certificado de deudas, sistema de notificaciones, así como una breve referencia a la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Aunque todas las materias fueron ampliamente tratadas y objeto de debate, Briones hizo especial hincapié en los requisitos formales para la redacción del acta y en la posible subsanación de los errores

**Cerca de 80 administradores de fincas y colaboradores asistieron al Curso**

producidos en su confección. El curso se completó con un interesante turno de preguntas por parte de los asistentes que, sin duda alguna, enriqueció la impartición del mismo.

## El Colegio renueva su confianza en Ibercaja

**El Colegio** Profesional de Administradores de Fincas de Madrid e Ibercaja han firmado la renovación del acuerdo de colaboración que mantienen ambas entidades.

Según este acuerdo, ratificado el pasado **14 de marzo** por el presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, y el gerente de colectivos de la dirección territorial de Ibercaja en Madrid, **Demetrio Montero**, la entidad bancaria ofertará, a través de canales físicos y telemáticos, determinados productos y servicios que puedan resultar de interés para los administradores madrileños.



Miguel Ángel Muñoz y Demetrio Montero ratifican el Convenio. Foto: JB.

## Pase Privado de la obra de teatro "Deseo"

**El pasado** 9 de febrero, **400 personas**, entre administradores de fincas y familiares, pudieron disfrutar de la obra "**Deseo**" en el Teatro Cofidis de Madrid.

Patrocinada por la empresa de servicios energéticos **Remica**, el pase privado de "Deseo", magistralmente interpretado por Luis Merlo, Emma Suárez, Gonzalo Castro y Belén López, que dan vida a los personajes protagonistas, fue del agrado de gran parte del público. Y es que, un halo

Patrocinado por Remica



La obra "Deseo" congregó a cerca de 400 personas. Fotos: JB.

de misterio, sexo y mentiras se entremezclan en esta obra, dirigida por Miguel del Arco, ganador de varios



Remica sorteó un viaje a Roma para dos personas.

**La obra de teatro reunió a 400 administradores de fincas y familiares**

Premios Max de las Artes Escénicas, entre otros reconocimientos.

Los asistentes participaron del sorteo de un viaje a Roma para dos personas, cortesía de Remica, siendo el afortunado el administrador **Siro Martín**.

El pase privado de teatro, que por tercera vez patrocina Remica, se ha convertido en uno de los eventos más demandados y que mejor acogida tienen por parte de los administradores de fincas madrileños. Y es que, siempre es un placer conocer las sensaciones que transmiten en directo los artistas. El teatro se convierte, con independencia de que guste o no la obra, en un espacio de comunicación que pone en valor las distintas situaciones o realidades sociales.



Miguel Á. Muñoz felicita a Siro Martín, el administrador de fincas agraciado con el viaje.

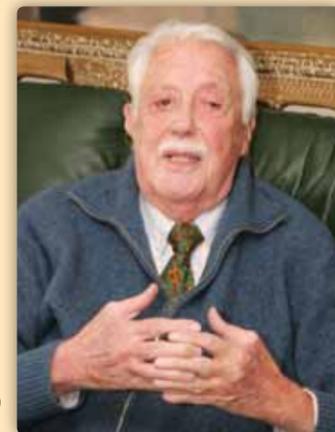
## La primera Reunión de Administradores de Fincas de Madrid celebra su 50 aniversario

**El 27** de marzo de hace 50 años tuvo lugar la primera Reunión de la Junta Provincial de Madrid de Administradores de Fincas, el primer paso de lo que hoy es el Colegio del mismo nombre.

Esa reunión estuvo presidida por **Jaime Blanco**, hoy presidente de Honor del Colegio, y sin duda representa la conmemoración de un día importante para la organización de la profesión, tanto a nivel local como nacional, ya que se demostró la necesidad de institucionalizar la Administración de Fincas de una manera más ordenada y específica.

También participaron en aquella primera sesión **Mariano González**, como tesorero; **Benito Sánchez**, en calidad de vicepresidente; **Pablo Martín**, **Francisco Pacheco** y **Ramón Menéndez**, como vocales; **José María de Arce**, cumpliendo la función de asesor jurídico; e **Ignacio Iznaola**, como secretario.

Jaime Blanco Granda, presidente de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.



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

Aprovecha tus recursos

## Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

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

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

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

Especialista en el seguro de edificios



[www.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

## La reforma de la LPH no ha impulsado la introducción del vehículo eléctrico en las comunidades de propietarios

*El pasado 6 de febrero, Salvador Díez, presidente del Consejo General, intervino en la mesa redonda organizada por la Agrupación Española de la Infraestructura de Recarga del Vehículo Eléctrico –AEDIVE- en colaboración con el IDAE, que reunió en Madrid a más de un centenar de profesionales para debatir sobre las lagunas legislativas y técnicas del mercado del coche eléctrico en España.*

**La Ley** 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, modificó el art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal que regula el régimen de mayorías necesarias para adoptar los diferentes acuerdos en el seno de una comunidad de propietarios. Esta modificación, para **Salvador Díez**, “no ha conseguido el objetivo que se pretendía de impulsar el desarrollo del mercado de coches eléctricos, y por tanto, tampoco mejoras de carácter económico y medioambiental. Ha sido una reforma que se ha realizado, como tantas otras en España, con tan buenas intenciones como falta de acierto”.

El presidente del Consejo General realizó un exhaustivo análisis de cómo esta normativa podría afectar a las comunidades de propietarios para la instalación de puntos de carga para el coche eléctrico. La primera de las cuestiones planteadas es cómo entender la definición de uso privado, ya que la norma parece excluir, de su aplicación, cualquier otro uso que se pueda dar al vehículo, por ejemplo, si el vehículo es un taxi, o un vehículo oficial, o incluso los coches de empresa. Muchos de estos vehículos se aparcan en los garajes de las comunidades de propietarios y no estarían afectados, teóricamente, por este régimen especial establecido en la Ley 19/2009. “Quizás habría sido más efectivo regular determinados aspectos técnicos o cuestiones relativas al tamaño del punto de recarga necesario y, sobre todo, dejar claro que la

modificación no produzca problemas de maniobrabilidad a otros usuarios del garaje, por lo que considero que el concepto de “uso del vehículo” no parece ser el criterio más acertado para determinar que se pueda aplicar esta norma”, explicó Díez.

### Su adecuación para plazas individuales

La norma también establece que si se usa una sola plaza individual, no es necesaria la autorización de la comunidad, extremo que es muy difícil que se produzca puesto que siempre



Más de 100 profesionales se dieron cita en esta jornada centrada en las posibilidades del vehículo eléctrico.

se utilizarán zonas comunes para transportar la energía hasta la plaza de garaje, y además, no se contempla el hecho de que numerosos aparcamientos no están constituidos como fincas independientes, sino que se trata de locales o sótanos en régimen de pro indiviso. Es decir, que estos garajes ocupan una sola finca sobre la cual los propietarios disponen de una parte alícuota que da el derecho de uso de un determinado espacio que, en ocasiones, ni siquiera es un sitio concreto, sino que está sometido a sistemas periódicos de sorteo o rotación.

En estos supuestos, el presidente del Consejo General aconsejó que se intente “extender esta regla de asimilación al Régimen de Propiedad Horizontal y confiar que esta propuesta sea aprobada por el conjunto de los copropietarios. Lo cierto es que en casos similares, los tribunales han venido a aceptar la voluntad de la mayoría de los propietarios si admiten asimilar la gestión de estos condominios al régimen de las comunidades de propietarios, aunque siempre nos puede quedar una incertidumbre jurídica”.

Salvador Díez finalizó su intervención manifestando que la mejor ayuda que pueden obtener las comunidades de propietarios viene de la mano de los profesionales. Por un lado, técnicos cualificados que encuentren la solución adecuada para cada caso, y, por otro, los administradores de fincas colegiados que sabrán orientar a cada comunidad para encontrar la mejor forma de incorporar la

solución que el técnico proponga y que se adapte a sus necesidades, considerando todas las particularidades de cada caso.

Además de Díez, asistieron, como representantes institucionales, **Luis Maqueda**, subdirector de Transporte, Distribución y Calidad de Servicio de la Dirección de Energía Eléctrica de la Comisión Nacional de la Energía (CNE) y **Eduardo Peña González**, Técnico de la Red Española de Ciudades por el Clima, de la Subdirección de Coordinación Territorial de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).

# ESTE AÑO SUS VACACIONES



## GRATIS POR SOLO LLAMARNOS\*

\*Sorteamos 2 estancias gratuitas de 15 días en apto. exclusivo a pie de playa en Cee, la Coruña.

Por llamarnos: 1 participación.  
Por recibirnos: 2 participaciones más.  
Por contratarnos: 3 participaciones más.



Pídanos cita ahora  
**91 677 04 60**



**Servilan**  
Confort Limpieza Seguridad



20 años trabajando por la **confortabilidad** de sus comunidades.

\*Promoción válida hasta el 10 de noviembre de 2013. Exclusiva para administradores de fincas, presidentes de comunidades de vecinos y gerentes de empresa. Bases del sorteo depositadas ante notario de Torrejón de Ardoz. El regalo consiste en el sorteo de dos premios de 15 días de estancia gratuita en apto. a pie de playa en la zona más exclusiva de la costa gallega, en Cee, La Coruña. Los sorteos se realizarán el 15 de junio y el 15 de noviembre de 2013 y se comunicará a los ganadores antes del 20 de junio y el 20 de noviembre de 2013. Una sola llamada da derecho a una participación, si accede a que le visitemos para presentarle nuestros servicios le dará derecho a obtener dos participaciones más, y por cada presupuesto aceptado de sus clientes le daremos tres participaciones más (cuantos más presupuestos aceptados más participaciones y más posibilidades de conseguir el premio).

## Sentencia

**El hecho de que otras obras hayan sido consentidas por la comunidad obedece a la distinta trascendencia e importancia en la estética del edificio**

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

TS, Sala Primera, de lo Civil, 768/2012, de 12 de diciembre. Recurso 1139/2009. Ponente: José Antonio Seijas Quintana SP/SENT/698827

“.. El segundo motivo se formula por infracción de los artículos 12, 13 y 14 de la LPH, en relación con los artículos 3 y 7, e infracción de la doctrina contenida en las SSTs 31 de octubre de 1990 y 5 de marzo de 1998, por cuanto «consta acreditado que la mayoría de los propietarios de la comunidad han realizado determinadas reformas, instalaciones y obras en las fachadas de sus viviendas», sin que tales múltiples alteraciones de la fachada hayan sido removidas, cuando aquellas sí que producen un perjuicio estético.

Se desestima.

El motivo se fundamenta en una discriminación o desigualdad de trato que en ningún caso contradice la jurisprudencia de esta Sala para atribuir interés casacional a un supuesto en el que el criterio aplicable depende de las circunstancias fácticas del caso. La sentencia recurrida niega que exista esa pretendida desigualdad de trato a que se refiere la sentencia que se invoca de 31 de octubre de 1990, dictada en un supuesto en el que las obras efectuadas no suponían una alteración o modificación de la fachada del inmueble, ya modificada por anteriores obras, y lo que se procuraba no era más que una igualación de la fachada. Lo que dice la sentencia, valorando los hechos, es que no se ha producido esta situación de desequilibrio que señala la recurrente, pues, aun reconociendo cierta permisibilidad de la comunidad respecto de la fachada interior del edificio que da a un patio y no a la vía pública, lo cierto es que la fachada principal no ha “sufrido alteraciones hasta el punto de considerar inútil la pretensión de conservarla sin la alteración que pretende la recurrente o que constituya abuso de derecho el ejercicio de la acción tendente a restituir la fachada al estado que tenía”.

La vulneración de esta doctrina no se sustenta, por tanto, en la existencia de un supuesto similar, porque, como expone la Audiencia Provincial, el hecho de que otras obras hayan sido consentidas por la comunidad de propietarios, obedece sin duda a la distinta trascendencia e importancia de unas y otras en la estética del edificio. La interposición de la demanda objeto de este procedimiento persigue un fin claro amparado por la norma, como es que no se lleven a cabo alteraciones importantes en elementos comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, si no es con la autorización unánime de los copropietarios. La actuación de la demandante se funda en una justa causa y su finalidad es legítima, por lo que no puede ser calificada su pretensión como abusiva...”.

## Consultas

**Horario de apagado de las luces de las escaleras y de la entrada a la finca**

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

SP/CONS/82493

Es una cuestión de mero funcionamiento de los servicios comunes, por lo que, en principio, es suficiente el acuerdo de la mayoría simple, aplicando el art. 17, regla 4.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal.

Si algunos propietarios consideran que apagar las luces de entrada y de la escalera a las dos de la madrugada, en la finca de veraneo, produce inseguridad, no tienen otra vía que la impugnación judicial, acreditando con hechos y, en su caso, informes de la policía de esa peligrosidad, considerando que el éxito dependerá de los antecedentes y de la situación de la finca.

Naturalmente, también pueden convocar otra junta, con el quórum del art. 16.1.º de la misma LPH, para tratar de convencer a la mayoría de que la luz se apague a otras horas.

**Apertura del espacio de debajo de la cubierta y pago de una cuota complementaria**

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

SP/CONS/82670

Salvo que haya acuerdos voluntarios y amistosos entre la comunidad y los propietarios, no hay posibilidad legal alguna para exigir el pago de un complemento de la cuota por el hecho de que los adosados hayan abierto espacios bajo la cubierta de sus respectivas propiedades.

En definitiva para este complemento de cuota o para cambiar los coeficientes, hace falta unanimidad de todos los propietarios, aunque también podría conseguirse a través de juicio declarativo, participando en el mismo la comunidad y todos los que se nieguen a modificar la cuota, aplicándose al respecto los arts. 5 y 17, regla 1.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Consideración jurídica de las abstenciones**

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

SP/CONS/82879

SEPIN mantiene el criterio firme de que la abstención (o la negativa a votar) no permite luego impugnar judicialmente, sin que después se permita cambiar el voto a ningún propietario, pues de ser así sería recomendable para todos no comprometerse con el voto afirmativo o negativo. Por otro lado, la contestación en el plazo de 30 días del art. 17, regla 1.ª, LPH queda exclusivamente reservada para los ausentes, como dice expresamente este precepto, y no es válida para los que, estando presentes, pudieron votar negativamente y no lo hicieron.



# UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

## SIN COSTES SIN DERRAMAS



### EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE :

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

\* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

### DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA \*\*

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

\*\* Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

# ASG10

## UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



Sociedad de Servicios Integrales

### NUESTROS SERVICIOS:

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



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

### Al día...

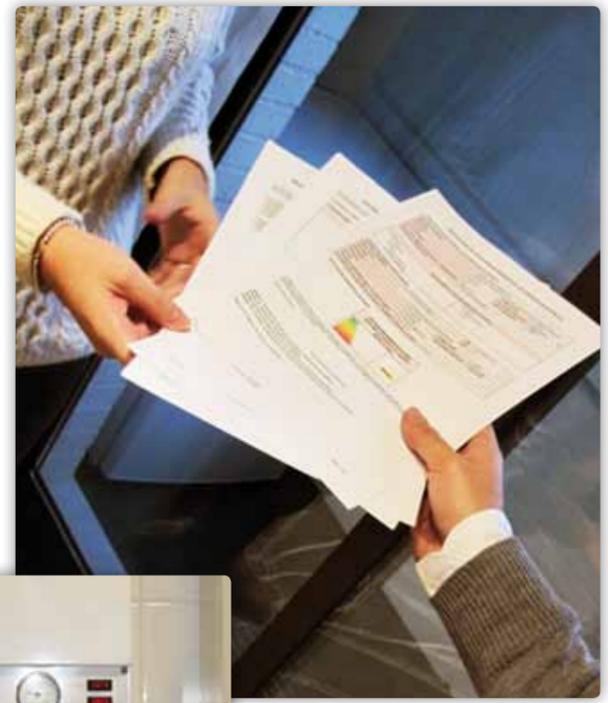
## Aprobado el certificado energético para alquilar o comprar inmuebles

El Consejo de Ministros ha aprobado el Real Decreto para trasponer a la normativa española el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes.

La normativa, que ya existe en España para los edificios de nueva construcción desde el RD 47/2007 del 19 de enero, establece que a partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio poner a disposición de los compradores o arrendadores de edificios o de parte de los mismos (siempre que los alquileres tengan una duración superior a cuatro meses), un certificado de eficiencia energética.

Este certificado evaluará la eficiencia energética del inmueble (edificio entero o parte del mismo), otorgándole una calificación en una letra que variará de la A (la más eficiente) a la G (la menos eficiente). El documento tendrá una validez de 10 años.

No obstante, no es necesario tener una calificación determinada en la "etiqueta energética" para vender o alquilar un inmueble; es simplemente una información que el potencial inquilino o comprador tendrá en cuenta a la hora de tomar una decisión.



### Recomendaciones de mejora

Además de la información objetiva sobre sus características energéticas, el certificado deberá incluir recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética del inmueble.

El objetivo de la medida es fomentar el ahorro y la eficiencia, así como que se pueda valorar y comparar los edificios, con el fin de favorecer la promoción de aquellos que tengan alta eficiencia y las inversiones en ahorro de energía.

El propietario del edificio o de la vivienda o local será responsable de encargar la realización del certificado de



El estudio medirá la eficiencia energética de las calderas individuales, entre otros elementos. Fotos: JB.

eficiencia energética, así como de su correcta conservación.

Asimismo, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios habilitará un registro donde se deberán depositar los certificados.

Se calcula que esta normativa conllevará ahorros anuales de aproximadamente 32.000 tep. Suponiendo que se realizaran actuaciones de mejora de la eficiencia energética en un 10% de los edificios certificados y se consiguiera un ahorro medio de un 20% con las medidas que se adopten.

### El certificado tendrá una validez de 10 años



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

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

## CONTROL DE PLAGAS

¡ sin plazo de seguridad !

Tlf.: 91 723 01 11

www.servicioscomunitarios-sa.es

- Desratización
- Desinsectación
- Desinfección

**TELECOMUNICACIONES**

INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO

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

@ neutrocolor@neutrocolor.com



**91 464 36 94**

C/ Sepúlveda, Nº 111  
28011 - Madrid

**SISTEMA INTEGRAL CCTV  
SIN COSTES DE INSTALACIÓN**

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

**Por sólo  
60€/mes**

@ divisionseguridad@neutrocolor.com



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

Duración Mínima del contrato: 60 meses

**Noticario**

**El Salón Inmobiliario de Madrid calienta motores**

La decimoquinta edición del Salón Inmobiliario Internacional de Madrid, SIMA 2013, se celebrará del 30 de mayo al 2 de junio en IFEMA.

Entre otras novedades, SIMA 2013 pondrá en marcha un nuevo proyecto dirigido a las ciudades (SIMACITIES), contará con Florida como región invitada y pondrá en marcha una nueva área denominada **Luxury Homes**, un espacio exclusivo concebido para empresas promotoras y comercializadoras de viviendas de gama alta de primera y segunda residencia. Asimismo, en línea con la estrategia iniciada en 2012, otro de los contenidos destacados del certamen será la amplia oferta de viviendas en régimen de alquiler y de alquiler con opción a compra.

Además, la principal feria anual inmobiliaria contará con un programa de actividades profesionales, entre

las que destacan la Conferencia Inmobiliaria Madrid 2013, y distintas jornadas sobre intermediación, rehabilitación, el mercado residencial de gama alta o innovación aplicada al sector inmobiliario, entre otros temas.

**SIMACITIES**

Coincidiendo con esta edición del SIMA, Planner Exhibitions, la empresa organizadora del SIMA, con la colaboración del Ayuntamiento de Madrid, de la Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas (UCCI) y de la Fundación Metròpoli, está impulsando la celebración del **primer foro de ciudades Latinoamérica - Europa, SIMACITIES**.

La vocación de este foro es posicionarse como un espacio para la presentación de proyectos de desarrollo



urbano e inmobiliario promovidos por gobiernos locales, empresas privadas o entidades de colaboración público-privada en ciudades latinoamericanas, y convertirse en un punto de encuentro para analizar y debatir sobre los desafíos a los que se enfrentan las ciudades de la región y acerca de las soluciones urbanas susceptibles de ser adoptadas.

SIMA 2013 es la primera de las dos citas inmobiliarias que organizará Planner Exhibitions en 2013. Del 15 al 17 de noviembre se celebrará SIMA Otoño.

**ALC**  
Tecnología  
medioambiente  
rapidez  
servicio

**91 719 99 00**

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

**24 HORAS**

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

## Arranca el Proyecto PREI: Primer Piloto de Rehabilitación Energética Integral

**El pasado** 24 de febrero, Carlos López Jimeno, director general de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, inauguró oficialmente las obras del Proyecto PREI, una iniciativa promovida por la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR) para rehabilitar energéticamente y de forma integral un edificio de viviendas de tres plantas ubicado en Fuencarral.

El objetivo de este proyecto, en el que participan y colaboran varias empresas asociadas a ANERR, es promover las actuaciones de rehabilitación haciendo patente los ahorros energéticos obtenidos, la mejora de confort de los residentes y el incremento del valor patrimonial de los inmuebles.

La Asociación se ha fijado como objetivo reducir el consumo energético en un 80%. Para ello, se realizarán actuaciones en todos los puntos y elementos susceptibles de mejora para la



El edificio, de tres plantas, objeto de reforma, está ubicado en Fuencarral.

obtención de un edificio con un consumo de energía casi nulo partiendo de un inmueble en una situación técnica muy desfavorable.

### Auditoría energética

Antes del inicio de las obras, se ha realizado una exhaustiva auditoría energética, basada fundamentalmente en el estudio detallado de eficiencia energética y monitorización, análisis de los resultados y evaluación econó-

mica y calificación y certificaciones obtenidas. A este respecto, el edificio ha obtenido la peor calificación posible, la letra "G" (etiqueta energética similar a la de los electrodomésticos).

Como complemento a esta auditoría, se ha realizado un test de estanqueidad o hermeticidad para determinar el nivel de permeabilidad de la envolvente, tanto en fachada como en azotea, así como estudios termográficos que han determinado importantes focos de pérdidas energéticas.

Tras esta primera fase, ya se está actuando sobre la envolvente en fachada, aislamiento y carpinterías exteriores, aplicando las técnicas y productos más actuales, para pasar después a intervenir en las instalaciones e incorporar los más novedosos sistemas domóticos y las energías renovables (punto de carga para vehículo eléctrico, solar térmica, etc.).



## El gas natural, la energía al mejor precio.\*

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

Si vela por los intereses de sus clientes, **el gas natural es la energía más recomendable para todos.** Con gas natural, sus clientes disfrutarán de toda la comodidad en calefacción, agua caliente y cocción, y del máximo ahorro, porque actualmente es la energía de suministro continuo más barata del mercado.

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

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

Para más información, llámenos al  
**902 333 457**  
[www.gasnaturaldistribucion.com](http://www.gasnaturaldistribucion.com)



24 H







SPD POCERÍA

POCERÍA - ALCANTARILLADO - ATASCOS

ECONÓMICOS

EFICACIA

EXPERIENCIA

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

## “A finales de año se habrán gestionado 1.000 reformas de instalaciones eléctricas comunes”

Es director general de Industria, Energía y Minas (DGI) de la Comunidad de Madrid desde junio de 2000, una trayectoria profesional no solamente avalada por los madrileños sino también por las empresas, asociaciones y colegios profesionales relacionados con su actividad. Carlos López Jimeno es, además, autor de más de 100 informes profesionales sobre minería -no en vano, es Doctor Ingeniero de Minas- y restauración de terrenos, de más de 70 artículos y coautor y autor de más de 50 libros.

**Muy implicado** desde su cargo con toda la normativa que afecta a las comunidades de propietarios, charlamos con él sobre las últimas novedades legislativas en torno al sector residencial.

**Antes del 18 de septiembre de este año, será obligatorio realizar una inspección eléctrica en aquellas instalaciones comunes de edificios de viviendas con potencia total instalada superior a 100 kW y cuya legalización sea anterior a septiembre de 2003, ¿cuántas comunidades de propietarios pueden verse afectadas por esta medida en la Comunidad de Madrid?**

El número de edificios destinados principalmente a viviendas que están afectados por la obligación de realizar la inspección periódica decenal en la Comunidad de Madrid es del orden de los 25.000 edificios, sobre un parque total de más de 158.000 edificios de viviendas colectivos existentes. Desde finales del pasado año hasta mediados del mes de marzo se realizó por esta Dirección General una comunicación individualizada a las comunidades de propietarios recordándoles la obligación de realizar la inspección y la relación de organismos de control autorizados que pueden efectuarla. Hemos entendido que esta comunicación, a seis meses vista de la fecha límite para realizar la inspección, establece un margen suficiente para que las comunidades de propietarios soliciten presupuestos y contraten la inspección correspondiente teniendo en cuenta



**Carlos López Jimeno**

Director general de Industria, Energía y Minas de la CAM

que hay 20 organismos de control que pueden actuar en este campo reglamentario.

**A fecha de hoy, ¿cómo están respondiendo las comunidades? ¿Los Organismos de Control Autorizado están trabajando a un ritmo que posibilite que todos los edificios estén “a punto” para la fecha señalada?**

Estamos recibiendo tanto en la administración como a través de los propios organismos de control numerosas consultas, lo cual nos hace percibir que las comunidades de propietarios están tomando el interés necesario y son conscientes de su responsabilidad y de la importancia de que la inspección se lleve a cabo. Es aconsejable que las comunidades de propietarios vayan adelantando las solicitudes de inspección para evitar apuros de última hora y poder disponer de varias ofertas de distintos organismos, ya que el precio de la inspección es libre y que pese a la capacidad inspectora de los organismos de control, no se podrán atender todas las peticiones en el último mes.

**¿Cuántas comunidades ya se han beneficiado del Plan Prien que facilita este tipo de inspecciones?**

El convenio para la puesta en marcha de este plan se firmó el pasado mes de febrero y desde esa fecha se ha estado ultimando el programa de gestión, por lo que la aplicación estará a plena funcionalidad en breve. A fecha actual hay dadas de alta 149 empresas instaladoras adheridas y nos consta que ya se han cerrado numerosos

presupuestos, por lo que nuestra previsión es que a finales de año se hayan gestionado no menos de 1.000 reformas de instalaciones comunes de finca, la mayor parte de las cuales serán a través del plan.

**Por lo que respecta a la normativa nacional que obliga que todos los contadores de medidas con una potencia contratada de hasta 15kW sean sustituidos por nuevos equipos que permitan la discriminación horaria y la telegestión antes del 31 de diciembre de 2018, ¿se sabe qué respuesta está teniendo por parte de los consumidores madrileños estos nuevos contadores, cuya sustitución ya ha debido efectuarse en el 20% del parque entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2012?**

Las empresas distribuidoras están llevando a cabo un importante esfuerzo para realizar el despliegue de los más de 3.100.000 contadores de hasta 15 kW que deben ser sustituidos en la Comunidad de Madrid por equipos con capacidad de telegestión. Pese al importante número de actuaciones ya realizadas no ha habido incidencias relevantes en el proceso de intervención en las instalaciones ni un volumen de reclamaciones significativo. Desde nuestro punto de vista, quizás el consumidor no ha tenido ocasión aún de percibir las ventajas de disponer de este tipo de equipos, siendo una de las más visibles e inmediatas recibir la facturación mensual con lecturas reales, lo que le puede resultar de utilidad para hacer una gestión elemental de su consumo. A medio plazo, una vez que haya finalizado el despliegue, sin duda se generarán otro tipo de negocios y servicios por parte de las empresas comercializadoras como son la posibilidad de gestionar activamente la demanda o de integrar la producción propia de pequeños generadores en el sistema, por ejemplo.

**“Es necesario trabajar en el desarrollo de una normativa propia para el aprovechamiento de la geotermia o la biomasa en el sector residencial”**

**La rehabilitación energética se perfila como uno de los sectores que revitalizará la construcción en la Comunidad de Madrid, ¿hacia dónde van encaminadas las acciones realizadas por la Dirección General de Industria, Energía y Minas?**

Desde esta Dirección General, los Planes Renove que hemos puesto en marcha y en los que estamos trabajando, están orientados a reactivar la actividad industrial de la región, y en concreto la relacionada con el sector de la edificación, fuertemente afectado por la actual crisis económica, orientándolo hacia el ámbito de la rehabilitación, que entendemos debe ser su refugio natural y que debe adquirir una gran importancia en los próximos años. Se trata de inversiones en eficiencia energética, que contribuyen al ahorro de energía, a la reducción de las emisiones y a una mayor calidad de vida, que además permiten crear empleo de mayor especialización.

Y para formar a los profesionales que apuesten por este sector, tanto en lo relativo a la construcción arquitectónica como a las instalaciones energéticas, La Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid, con la colaboración de esta Dirección General, ha creado la Academia de Rehabilitación Energética (ARE), que celebrará una serie de cursos que abordarán con profundidad y con un enfoque práctico el amplio espectro de la rehabilitación, tanto las medidas pasivas como las activas.

**¿Cómo están funcionando los nuevos Planes Renove en los que por primera vez la totalidad de los fondos provienen de empresas?**

En estos momentos contamos con cinco Planes Renove con este modelo de colaboración (de calderas individuales, salas de calderas, de componentes industriales a gas, de ventanas de PVC y de instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas), y salvo los de calderas que comenzaron a finales del año pasado, el resto se iniciaron en el mes de febrero, por lo que aún es pronto para hacer un balance de los mismos, pero a tenor de las empresas instaladoras adheridas para su desarrollo, todo apunta a que no habrá grandes diferencias con respecto a los Planes llevados a cabo con fondos públicos. En todo caso, este sistema de concesión de incentivos, que está teniendo muy buena acogida entre los madrileños por la simplificación de los trámites administrativos, que permite el cobro de la ayuda en un corto espacio de tiempo, y por contar con otros beneficios evidentes, además del energético, como son el incremento de la actividad económica, la mejora de la seguridad de las instalaciones, el beneficio medioambiental, y por último, el cambio de mentalidad de los ciudadanos y de los agentes económicos.

**¿Por qué todavía municipios madrileños como Móstoles se resisten a adoptar el gas natural como combustible óptimo para edificios públicos y privados y en cambio tiene en proyección el Móstoles District Heating para llevar la mayor red de calor de biomasa a más de 3.000 viviendas?**

La propuesta de llevar a cabo una red de calor con generadores de calor de biomasa en el municipio de Móstoles no se debe considerar como una resistencia a adoptar el gas natural sino como una valoración de las alternativas disponibles para el suministro de calor.

Se debe recordar que la Directiva relativa a la Eficiencia Energética de los Edificios requiere que para atender la demanda de calor de una actuación urbanística se evalúe la viabilidad técnica y económica de sistemas District Heating y la utilización de las fuentes de energía renovables que estén disponibles en el entorno. Por tanto, el citado proyecto gira en torno a dos pilares que se contemplan en ▶



► la política energética europea: la centralización de la generación de calor y la utilización de fuentes de energía renovables.

No obstante cabe esperar que el municipio de Móstoles considere antes de tomar una decisión una serie de aspectos, como que la biomasa no producida en el entorno local de la instalación produce mayor impacto económico, energético y medioambiental que otras energías suministradas por canalización, debido a su recogida, producción, trasiego y descarga mediante vehículos.

Por tanto, se debe considerar positivo que antes de realizar una importante instalación consumidora de energía se estén valorando diferentes alternativas para conseguir la mejor eficiencia energética y el menor impacto ambiental, sin olvidar conseguir el menor coste de utilización posible.

**¿Qué tipo de energía renovable tiene mayor implantación en los edificios residenciales de la Comunidad de Madrid?**

Pues, aunque ya se ha producido un gran incremento de superficie instalada en los últimos años, debido a los incentivos económicos existentes a las ordenanzas solares que

ha promovido la Comunidad de Madrid en varios ayuntamientos, y a la entrada en vigor de los nuevos CTE y el RITE, es en la energía solar térmica de baja temperatura, en la que se puede encontrar un alto potencial de desarrollo en los próximos años, dada la gran demanda de calor en los rangos de trabajo de esta tecnología, y en la previsible reducción de costes por las mejoras en los procesos de fabricación y los efectos de las economías de escala.

Por otra parte, y al margen de la energía solar fotovoltaica para la que será definitiva la futura regulación del suministro de energía eléctrica producida en el interior de la red del consumidor para su propio consumo, considero que es necesario trabajar en el desarrollo de normativa propia para el aprovechamiento de otros tipos de energía renovable que permitan lograr su impulso. Este es el caso de energías como la geotérmica o la energía procedente de la biomasa, que están encontrando serias dificultades para poder implantarse en toda España y que requieren del establecimiento de un marco legal que permita su expansión y su desarrollo con las debidas garantías de calidad y seguridad. ■

**“Los nuevos Planes Renove están teniendo muy buena acogida por la simplificación de los trámites administrativos”**

# 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)

Nuestros Servicios a su alcance  
**91 313 80 94**

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

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

- Ascensores (RAE).
- Calderas (RAP).
- Depósitos de Gasóleo (IPE).
- Depósitos de GLP (RGLP).
- Protección contra incendios (PCI).
- Reglamente 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



# Madriña Red de Gas explica a los administradores las grandes ventajas del gas natural

El director general de Madriña Red de Gas, Alejandro Lafarga, explicó a los Administradores de Fincas las grandes ventajas que aporta el gas natural como energía económica, ecológica y segura. Lafarga participó, junto a Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas y Carlos López Jimeno, director general de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, en una jornada técnica que reunió a cerca de 100 profesionales. Entre las ventajas que ofrece el gas natural, cabe destacar que se trata de la energía fósil más económica y ecológica. Por su alto rendimiento, el gas natural resulta más rentable para el ciudadano que cualquier otra fuente de energía similar. La eficiencia del gas natural desde la fuente hasta su consumo final es de alrededor de 91%.

El gas natural es menos contaminante, ya que presenta las menores emisiones de CO<sub>2</sub> por unidad de energía útil. Por tratarse de un gas, su mezcla con aire y posterior combustión es más fácil que con otros combustibles fósiles. La ausencia de partículas y compuestos co-

rosivos de azufre, facilitan la recuperación del calor residual y, por tanto, las eficacias de su utilización. Las emisiones de óxidos de nitrógeno son inferiores a las del carbón y los



productos petrolíferos. Además de carecer de cloro, otra de sus ventajas es que no emite contaminantes ni produce dioxinas o furanos. La combustión del gas natural no genera residuos por lo que no es necesaria la retirada de los mismos (cenizas, etc.).

## Se trata de la energía más económica, ecológica y segura

El gas natural es una energía segura y su consumo resulta especialmente sencillo para el usuario ya que su suministro se realiza de manera continuada, a través de la tubería, sin necesidad de que el usuario tenga que preocuparse de su almacenamiento.

Mediante el contador, el cliente puede controlar el uso que está realizando. Pagará una vez que lo haya consumido y solo por la cantidad efectivamente empleada, lo que supone una ventaja más frente a otras fuentes de energía.

### Madriña Red de Gas con el Plan Renove

Como compañía, Madriña Red de Gas, primera empresa centrada exclusivamente en la distribución de gas natural, colabora en el Plan Renove de Salas de Calderas de la Comunidad de Madrid con el que ya se han sustituido más de 1.000 calderas, el 90% de ellas en Madrid capital.

Madriña Red de Gas da servicio a 41 municipios de la Comunidad de Madrid y a 5 distritos Municipales de Madrid capital.

Es la primera compañía de la Península Ibérica que opera como red de distribución de forma completamente independiente del resto de negocios de la cadena de valor del gas. Constituye el primer ejemplo de la separación completa de redes y comercialización del sector energético ibérico.

## Características de las distintas energías

	Gas natural	Butano-Propano	Gasóleo	Electricidad	Biomasa
Suministro continuo	Suministro continuo, por tuberías.	Almacén en depósitos o botellas. Hay que cargar las botellas. Dependencia del repartidor. Se puede acabar.	Dependencia del almacenamiento del tanque. Se puede acabar.	Suministro continuo	Almacén en locales adecuados o silos perfectamente impermeabilizados para prevenir daño del combustible (humedad)
Economía	Es una energía económica. Dado el elevado rendimiento alcanzado disminuye el consumo.	En la actualidad, para consumos con calefacción es más caro que el gas natural.	Fluctuaciones constantes en el precio. Más caro que el gas natural.	Actualmente y para consumos de calefacción 8.000 kWh/año (viviendas 100m <sup>2</sup> ), es un 80% más caro.	Menor coste de combustible. Mayor coste de inversión inicial. Dificil prever comportamiento cuando el consumo aumente.
Espacio	No requiere un espacio dedicado al almacenamiento.	Requiere un espacio para el depósito o las botellas y el almacenamiento de botellas de reserva.	Requiere un espacio dedicado al almacenamiento y en muchos casos para elementos de bombeo.	No requiere un espacio dedicado al almacenamiento.	Requiere un espacio dedicado al almacenamiento.
Gestión del combustible	Los contadores son mecanismos fiables de medición y permiten el control por parte del cliente. Se paga después de haberlo consumido.	Se paga por anticipado. Pagando el combustible que pudiera quedar en la botella al devolverla.	Se paga por anticipado. Se paga combustible que queda en el tanque. Hay mermas en el trasvase de combustible. No se tiene control preciso de la cantidad suministrada.	Los contadores al estar visibles permiten el control por parte del cliente. Se paga después de haberlo consumido.	Se paga por anticipado.
Limpieza	No emite residuos sólidos.	No emite residuos sólidos.	Olores molestos. Derrames.	No produce residuos sólidos en el punto de utilización pero sí en generación.	Se producen cenizas en la combustión y polvo en el trasiego de combustible
Ecología	Es la energía fósil menos contaminante. No produce humos ni malos olores. Presenta las menores emisiones de CO <sub>2</sub> por unidad de energía útil. Las políticas Energéticas recomiendan la utilización de GN.	No produce humos ni malos olores. Presenta un factor de emisión de CO <sub>2</sub> algo superior al del gas natural.	Emite un 25% más de CO <sub>2</sub> , y el 98% más de SO <sub>2</sub> que el gas natural. Emite partículas sólidas a la atmósfera y genera malos olores.	Los sistemas de producción mediante centrales térmicas convencionales (carbón, nucleares) tienen un elevado impacto medioambiental. Actualmente se están utilizando sistemas de producción menos contaminantes como la energía eólica, las centrales térmicas de gas natural, etc.	Se considera que es neutra en la emisión de CO <sub>2</sub> a la atmósfera porque el que produce en la combustión lo tomó durante su generación. ¿Qué pasará si el ritmo de consumo es superior al de generación?. Además de ser necesario el transporte en camiones con la consiguiente emisión de partículas y CO <sub>2</sub> .

## Los nuevos barrios de Madrid, legales en agosto

A comienzos del pasado otoño, el Tribunal Supremo cerraba definitivamente las disputas judiciales en torno a los nuevos desarrollos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). En una sentencia firme dictada el 28 de septiembre declaraba nulas las actuaciones en Arroyofresno, Campamento, Valdebebas, Los Berrocales y así hasta 22 proyectos que en total suman 135.000 viviendas. A día de hoy, Ecologistas en Acción, organización personada en el procedimiento, reconoce que existe una "situación confusa" en relación con el cumplimiento de la sentencia.

María Ángeles Nieto, portavoz de Ecologistas en Acción, asegura que la organización desconoce si con la revisión simultánea de los planes de Ordenación Urbana de 1997 y 1985, que ha concluido la fase de información pública, el Ayuntamiento está planteando la forma de ejecutar la sentencia o no. El procedimiento establece que, una vez conocida la decisión del Supremo, el consistorio debe comunicar al Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) qué medidas contempla para cumplir con el mandato judicial y éste informar a las partes.

El ejecutivo presidido por Ana Botella ha iniciado la "legalización" de los desarrollos que el Supremo declaró nulos mediante la revisión de ambos planes. Si cumplen con el calendario previsto, el nuevo planeamiento de Madrid y la solución al problema planteado por la sentencia del Tribunal Supremo (TS) llegarán el próximo mes de agosto.

### Orígenes del conflicto urbanístico

El litigio se remonta a 1997, cuando el nuevo PGOUM, que se basa en el de 1985, declara urbanizable parte de la superficie protegida del municipio. Seis años después el TSJM sentenció en contra del Plan y al año siguiente el

TS ratificó la sentencia, desestimando el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento.

En 2008 la Comunidad de Madrid, en un intento de lo que Ecologistas en Acción denomina "maquillar el problema como una cuestión formal", quiso compensar la revocación de buena parte del PGOUM mediante la incorporación de un "complemento de memoria" que pretendía "subsana la nulidad declarada por la justicia".

La sentencia de septiembre, al no poder recurrirse, culmina un largo periplo del PGOUM por los tribunales mientras Ayuntamiento y Comunidad aprobaban "cambios para justificar los cambios" que habían convertido en urbanizable el suelo protegido. Así lo apuntaba el diario El Mundo el pasado 14 de febrero, coincidiendo con el inicio del proceso de información pública de la revisión del planeamiento.

## La solución al problema planteado por la sentencia del TS llegará el próximo mes de agosto

Ecologistas en Acción valoró muy positivamente la sentencia, que declara la nulidad de los planes parciales y de sectorización e invalida expresamente el Plan Parcial de la primera fase de la Operación Campamento, tal y como se solicitaba en el recurso presentado. "La administración municipal y la autonómica han tratado de eludir el cumplimiento de la sentencia de 2007, tratando de legalizar lo que no era legalizable, aprobando planes parciales e incluso concediendo licencias de edificación a sabiendas de la inseguridad jurídica que podían provocar en los ciudadanos que han adquirido viviendas en los sectores afectados", señalaba en el comunicado emitido tras conocerse el fallo.

Desde entonces, la organización vela por el cumplimiento de la sentencia. Sin embargo, señala María Ángeles Nieto, hasta que las partes no reciban la notificación del TSJM "nadie puede

hacer nada". A partir de esta recepción empezarán a contar los dos meses de plazo para la ejecución forzosa.

En medio de lo que Ecologistas denomina "confusión" la atención recae sobre los titulares de suelo e inmuebles en los ámbitos de actuación declarados nulos por el TS. Según la organización, que atribuye un alto valor ecológico a estas áreas, los desarrollos más afectados serían Valdecarros (48.000 viviendas), Los Berrocales (22.235), Los Ahijones (15.400) o Los Cerros (15.000). En este último se encuentra el único coscojar de Madrid y en Campamento el mayor retamar de la Comunidad, citan como ejemplos.

### Revisión del PGOUM

Cooperativistas, promotores y propietarios afectados por la sentencia han recibido un mensaje de tranquilidad por parte del Ayuntamiento de Madrid: sus derechos y obligaciones básicamente se mantienen. Eso sí, para convertir en legales los desarrollos declarados ilegales habrá que revisar el PGOUM y para asegurar que el proceso

no se eternice las administraciones tendrán que agilizar los trámites y asumir que, en el caso de viviendas no construidas, llegarán solicitudes de compensación o permuta.

Sobre las que ya se han construido o se están construyendo poco se puede hacer. Quienes esperan su vivienda, apuntan diversos abogados consultados por idealista.com, recibirán su piso porque "la ley española es muy garantista". En Valdebebas, con 12.500 viviendas afectadas, los propietarios del suelo han aprobado una derrama de 30 millones de euros para continuar gestionando el desarrollo, ya que "a pesar de seguir siendo uno de los objetivos más atractivos para inversores inmobiliarios, las actuales circunstancias provocadas por la sentencia dificultan la venta de sus activos y, por tanto, la obtención de recursos para cumplir con las obligaciones urbanísticas".

## ¿Qué es lo que más preocupa a Soledad Becerril, Defensora del Pueblo, en materia de vivienda?

**El Defensor** del Pueblo, institución que tutela los derechos fundamentales y las libertades públicas de la ciudadanía, viene exponiendo desde hace tiempo, a modo de recomendaciones e informes, la necesidad de abordar los problemas que en materia de vivienda acechan y aprietan a los ciudadanos. Sus principales actuaciones están dirigidas a reforzar, desde una perspectiva global, la protección de aquellas personas que no pueden hacer frente al pago de sus cuotas hipotecarias, garantía sobre la que descansa su mayor patrimonio, la vivienda habitual.

Estos y otros temas han despertado el recelo social exigiendo una pronta intervención de las Administraciones Públicas. Y es que, "la vivienda preocupa enormemente al Defensor del Pueblo", afirma su titular, Soledad Becerril, que recibe a esta revista para aportarnos su visión más crítica.

### Protección de los deudores hipotecarios

A principios de 2012 la Institución presentó el informe monográfico "Crisis Económica y Deudores Hipotecarios" en el que se recogían

una serie de recomendaciones destinadas a luchar contra los desahucios, y que Soledad Becerril se encargó de enviar al Ministerio de Economía y Hacienda y al de Justicia para paliar la situación en precario de estas personas abocadas "a la pobreza y a la exclusión social".

Sin embargo, mientras que "algunas" de estas recomendaciones "han



sido aceptadas inmediatamente, otras están siendo estudiadas", reconoce Becerril. Entre las peticiones que realizó, destacan la reforma del Real Decreto-ley 6/2012 para que tenga un ámbito más amplio, y la propuesta de regular un procedimiento de insolvencia de las personas físicas, en las que se establezcan plazos y prórrogas que hagan el pago más flexible. Días después de enviar estas recomendaciones, concretamente en noviembre de 2012, Becerril valoraba positivamente las medidas que en materia de desahucios aprobaba el Gobierno y que se encuentran recogidas en el RDL 27/2012, unos avances "que van en la buena dirección, ya que afronta el daño más urgente". No obstante, según la Defensora del Pueblo, "es una cuestión aún sin solucionar y que exige un análisis exhaustivo de todos los aspectos".

En marzo del presente año una sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) aportó claridad a esta problemática y abrió la vía para permitir la paralización de desahucios de viviendas cuando las hipotecas contengan cláusulas abusivas. No hay que olvidar que "el marco legal básico que regula la relación banca/cliente es muy complejo, por eso insistimos tanto en la necesidad de que el cliente comprenda lo que firma", recomienda Becerril.

### Quejas ciudadanas en urbanismo

El Defensor del Pueblo también aborda, a partir de las investigaciones motivadas por las quejas de los ciudadanos, aspectos importantes relacionados con el urbanismo.

"En nuestro informe anual se recogen algunos casos concretos pero todos nos preocupan, investigamos todas las quejas", afirma Soledad Becerril. Las referidas al urbanismo, "han estado motivadas por un uso no racional del suelo, solares con bloques desocupados y urbanizaciones sin terminar, infradotadas de servicios". "En muchas de estas urbanizaciones", prosigue Becerril, "los promotores, una vez que venden las parcelas o los pisos, desaparecen sin pavimentar las calles o dejando saneamientos y alumbrado deficiente, e incluso edificios a medio construir". "No prever el

**"No es de recibo que las entidades bancarias que han desahuciado a tantas personas se conviertan después en morosas por no ocuparse de las cuotas comunitarias"**

adecuado abastecimiento de agua es otro de los problemas de los desarrollos urbanísticos", añade.

### Viviendas públicas vacías

Un riguroso estudio del Defensor del Pueblo, que lleva por título "Viviendas protegidas vacías", ha puesto nuevamente sobre la mesa una situación que el propio devenir del mercado inmobiliario se ha encargado de descubrir. Este informe, realizado con datos e informaciones proporcionadas por las consejerías y organismos de viviendas de todas las Comunidades Autónomas y Ceuta y Melilla, desvela que **de las más de 250.000 viviendas gestionadas por las CCAA, aproximadamente 13.500 están vacías, y de éstas 9.752 pueden considerarse disponibles por estar en buen estado.**

Dice el informe que, en noviembre de 2011, los datos y conclusiones que se desprendían de las quejas recibidas en los últimos años en materia de vivienda, así como la divulgación de informes y estudios, motivaron que la Institución considerara conveniente iniciar sendas investigaciones de oficio. "Las investigaciones buscaban que las administraciones autonómicas informasen sobre el número de viviendas protegidas en sus respectivos territorios, si había un registro especial de la situación de vivienda y sobre las medidas adoptadas para agilizar que las personas solicitantes pudieran ocuparlas", expone el texto en el capítulo dedicado a la metodología de trabajo.

Todas las Administraciones autonómicas remitieron sus informes; no obstante, la Institución tuvo que pedir datos adicionales a todas las CCAA, salvo al País Vasco en que "no se consideró necesario", y en el de la Comunidad de Madrid "porque su respuesta inicial llegó demasiado tarde y el presente Informe estaba ya en fase de redacción y ultimándose".

Aún así, el estudio aporta como dato referente al número de viviendas públicas vacías existentes en la Comunidad de Madrid un total de 1.890 explotadas por el IVIMA a noviembre de 2012, de las cuales 284 están en proceso de adjudicación, 840 en fase de reparación y 766 ocupadas ilegalmente.

La mayoría de las CCAA están adoptando medidas para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas, tanto de promoción privada como pública. Sin embargo, y pese a que "sabemos que tienen cierto control sobre ellas", "la Comunidad de Madrid no ha facilitado ningún dato sobre los registros que realiza o el



**DSERVICIOS** Servicios Integrales para sus Comunidades de Propietarios

www.dservicios.com

La guía online

**Bienvenido a DSERVICIOS**

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

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

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

► número de inspecciones y expedientes incoados”, añade el informe.

En este estudio monográfico se incluyen, además, una serie de recomendaciones para “evitar las listas de espera y cambiar los requisitos de concesión para que un mayor número de personas puedan acceder a estas viviendas de propiedad pública”, explica la Defensora del Pueblo.

“No en vano”, según Becerril, “las quejas más frecuentes son por las listas de espera; hay personas que necesitan una vivienda con urgencia y consideran que los plazos para recibirla son demasiado largos o los requisitos excesivos”. Otras razones que generan el descontento ciudadano “son los problemas de convivencia, sobre todo cuando hay ocupaciones sin título o subarrendatarios, y de las personas que renuncian a una VPP porque con la crisis no pueden hacer frente a los pagos y se quejan por de-



moras en la devolución de las cantidades a cuenta que hicieron efectivas en su momento”.

**“El Gobierno está demorando en exceso la aprobación de las condiciones básicas de accesibilidad en viviendas y edificios”**

Desde hace tiempo, a la Institución también le preocupa la falta de desarrollo reglamentario de las reglas legales de **accesibilidad a edificios y viviendas**. “Como resultado de las actuaciones practicadas, se constata que se está demorando en exceso la aprobación por el Gobierno de

hipotecas se conviertan después en morosas por no ocuparse de las cargas”. Y añade: “Las comunidades de propietarios deben exigir al banco cumplir sus obligaciones utilizando los mecanismos para lograrlo, que pueden llevarles incluso a obtener la propiedad de la vivienda morosa”. ■

las condiciones básicas de accesibilidad”, denuncia Becerril.

**Registros de entidades financieras morosas**

Sobre el proyecto de creación de un registro público de cuotas impagadas en comunidades de propietarios por parte de los bancos, presentado por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Soledad Becerril dice “no tener clara” la finalidad del mismo. “Pero en cualquier caso”, continúa, “no es de recibo que las entidades bancarias que han lanzado a la calle a personas que no podían pagar sus

hipotecas se conviertan después en morosas por no ocuparse de las cargas”. Y añade: “Las comunidades de propietarios deben exigir al banco cumplir sus obligaciones utilizando los mecanismos para lograrlo, que pueden llevarles incluso a obtener la propiedad de la vivienda morosa”. ■



**Principales Ventajas Instalación repartidores de costes de Calefacción**

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

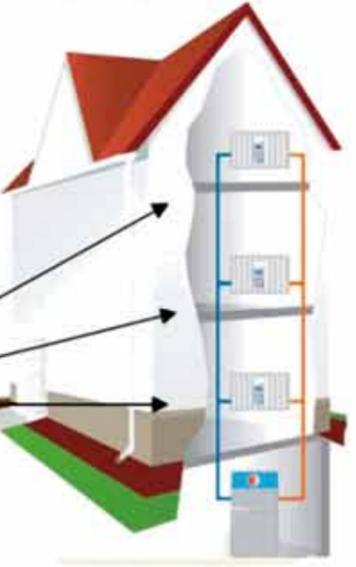
**¡Reduzca los gastos de calefacción en sus comunidades!**

Individualice los gastos de calefacción.

**Ahorre en calefacción hasta un 35 %**

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

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



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

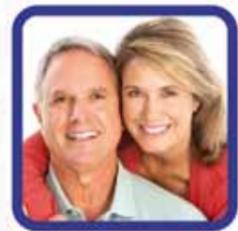
Esta Directiva de Eficiencia Energética de la Unión Europea requerirá **medidas obligatorias para la instalación de calorímetros en todas las viviendas con calefacción central antes del 1 de Enero del 2017.**

\* Fuente IDAE

**Soluciones para la accesibilidad**

**“Bienvenido a un mundo sin barreras”**

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



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



**Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:**

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



## Reglamento de régimen interno



Por Patricia Briones Gómez

Abogada

**El artículo** del número anterior versaba sobre el procedimiento regulado en la Ley de Propiedad Horizontal relativo a la acción de cesación cuando se producen actividades molestas por los propietarios u ocupantes de un piso o local.

Una forma de poder evitar este tipo de situaciones conflictivas es aprobar una serie de normas que permitan una convivencia más civilizada en el seno de las comunidades.

Este tipo de normas se conocen como normas de régimen interior a las que hace referencia el **art. 6 de la Ley de Propiedad Horizontal** que establece que "para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas

comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma

### **El reglamento de régimen interno no suele incluirse con el Título Constitutivo ni tampoco se inscribe en el Registro de la Propiedad**

prevista para tomar acuerdos sobre la administración".

Su existencia es potestativa para la comunidad constituyendo una manifestación del principio de autonomía de la voluntad de los propietarios a

tenor de lo establecido en el **art. 1255 del Código Civil**.

### **Aprobación del Reglamento**

Estas normas pueden ser aprobadas por el propietario único del edificio o posteriormente por los propietarios una vez constituida la comunidad.

En este último supuesto, para su aprobación deberá figurar como un punto del orden del día de la convocatoria bien a iniciativa del presidente o de cualquier propietario.

Al tener la consideración de acto de mera administración, requerirá la adopción de un acuerdo al respecto por mayoría simple de los propietarios

presentes en la junta (**art. 17.4 de la LPH**), acuerdo que será vinculante para la totalidad de los propietarios, incluidos los disidentes, sin perjuicio de su derecho a impugnar judicialmente el acuerdo.

No obstante, puede ocurrir que, con posterioridad, varíen las circunstancias que motivaron su aprobación y que sea necesario o bien anular dicha norma o modificar su contenido. Para ello, deberán seguirse los mismos pasos que se siguieron para su aprobación, es decir, incluir un punto del orden del día en la convocatoria referido a la modificación de la norma y adoptar el acuerdo por el mismo quórum que fue necesario para su aprobación, es decir, mayoría simple.

Cuando no se cumple con el requisito de la doble mayoría para aprobar el acuerdo, puede acudir a la vía regulada en el **art. 17.4 de la LPH** para que el juez resuelva a través de un juicio de equidad.

El reglamento de régimen interno no suele incluirse con el Título ni tampoco se inscribe en el Registro de la Propiedad puesto que la legislación hipotecaria no prevé su inscripción.

No obstante, a pesar de la falta de inscripción y a diferencia de lo que ocurre con los Estatutos no inscritos

que no serán oponibles a terceros adquirentes, las normas de régimen interno si serán vinculantes para futuros adquirentes (y ocupantes) ya que únicamente regulan la convivencia y utilización de los servicios comunes en el seno de la comunidad y no el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones como en el caso de los Estatutos.

### **Las normas de régimen interno serán vinculantes para futuros adquirentes (y ocupantes) ya que únicamente regulan la convivencia y utilización de los servicios comunes**

Por ello, es aconsejable que cuando hay un cambio de titularidad se informe al nuevo propietario de dichas normas.

### **Contenido de las normas**

En cuanto a su contenido, es importante delimitar su materia y diferenciarla de la propia de los Estatutos que como se ha dicho anteriormente estos últimos regulan el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

Además, al ser de rango inferior, no podrá contradecir lo establecido ni en la LPH ni en los Estatutos de la finca.

**Ejemplos** de normas de régimen interno son los siguientes:

- Uso de elementos o servicios comunes de la finca, como por ejemplo uso de ascensor, piscina u horario de encendido o apagado de calefacción.
- Normas de convivencia: horario de obras, recogida de basura, etc.
- Normas sobre facultades de los órganos de la comunidad.

• Normas sancionadoras para el caso de incumplimiento de las normas de régimen interno.

Este último punto es de especial controversia ya que la doctrina no se muestra unánime a la hora de considerar válida la imposición

de una sanción por parte de la comunidad cuando un comunero incumple una de estas normas lo que lleva a cuestionarse nuevamente si la comunidad tiene o no potestad sancionadora.

En el caso de que el incumplimiento de una norma de régimen interno tenga como consecuencia directa actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, podrá acudir a la vía regulada en el **art. 7.2 de LPH** entablado contra el propietario u ocupante infractor una acción de cesación a través de un procedimiento ordinario.

## Líder en: Restauración y Rehabilitación de Edificios

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

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

C/ Alejandro Rodríguez, 26 • 28039 Madrid

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

www.nevadofachadas.com

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

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

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

CANAL+HD

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

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

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

## El ahorro y la eficiencia energética, protagonistas necesarios



Por José Porrás Aguilera  
Ingeniero Industrial

energéticos siguen colaborando para que esto no repercuta en los clientes, manteniendo las condiciones necesarias para la accesibilidad a medidas de ahorro y eficiencia energética.

### Proyecto Spahousec

Según el informe del Proyecto Spahousec (IDAE) respecto al consumo medio de un hogar español, en términos de energía final, el consumo de combustibles es casi el doble (1,8 veces) que el consumo eléctrico. Por ello, la sola transformación de una sala de calderas supone unos ahorros notables en calefacción y agua caliente sanitaria. Pero más allá, el usuario debe conocer que existen otras medidas complementarias para mejorar la eficiencia energética de sus instalaciones y, por tanto, ahorrar.

Las nuevas tecnologías conllevan ventajas y oportunidades, sólo hay que saber aprovecharlas. Con un correcto asesoramiento, economizar en el consumo de energía está al alcance de todos. Debemos pensar no sólo en no malgastar la energía, sino también en aprovechar mejor la que consumimos. El aliciente: pagar menos.

Según ANESE (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos), en España existen 400.000 edificios susceptibles de mejorar su eficiencia energética. Si nos fijamos en la antigüedad y, por tanto, las condiciones en que se construyeron, el Colegio de Arquitectos de Madrid cifra en 13 millones las viviendas con más de 30 años. El potencial de ahorro y sus beneficios quedan en evidencia con estas cifras.

Cambiar los hábitos de consumo, dirigirlos hacia un comportamiento sostenible, más responsable y eficiente a largo plazo es esencial, para la economía, para la sociedad y para el medio ambiente. Lograrlo tiene su base en educar y concienciar a la sociedad, algo en lo que administradores de fincas y empresas de servicios energéticos deben jugar un papel fundamental.

El pasado mes de marzo se celebraba el Día Mundial de la Eficiencia Energética, un día para concienciar, para recordar la importancia de ahorrar energía y ser más eficientes en su consumo, porque la energía más limpia y económica es aquella que no se consume.

Diversos medios han hablado de una moda "eco" o sostenible en las empresas, en los hogares... pero el ahorro energético no es una tendencia, actualmente ya es una obligación que compartimos todos y, más allá, una necesidad.

Una necesidad que, sin embargo, parece olvidada, algo secundario en las prioridades de un país que, curiosamente, tiene una dependencia energética del 75%, con el enorme coste económico que ello conlleva: más de 60.000 millones de euros en importaciones de petróleo y gas en 2012, equivalente a, aproximadamente, un 6% del PIB.

Pero si nos centramos en lo más cercano, el ahorro y la eficiencia energética repercuten directamente en los bolsillos de los ciudadanos, en los de nuestros clientes.

### Dependencia energética

La crisis está llevando a los usuarios (familias, empresas...) a buscar la forma de reducir costes, partidas y gastos habituales donde se pueda ahorrar. España es el país europeo donde más se ha encarecido la luz en los últimos años, entre 2000 y 2011 el precio prácticamente se ha duplicado. Mientras tanto, según la Agencia Andaluza de la Energía un hogar medio puede llegar a malgastar 600 euros al año en energía, cifra muy a tener en cuenta.

Por este motivo, cuando hablamos de ahorrar, la energía se sitúa en el plano principal, siendo un campo en el que reducir costes está al alcance de todos. Es una partida en la que resulta sencillo minimizar gastos, pero con el problema de que, si se actúa con desconocimiento, implica una notable pérdida de confort de los usuarios. En la mayor parte de los casos, se pueden conseguir los mismos ahorros o superiores, no sólo sin que el cliente vea afectado su bienestar, sino muy posiblemente mejorándolo.

La Unión Europea está apostando por un modelo energético que implique cada vez menos dependencia

**Un hogar medio puede llegar a malgastar 600 euros al año en energía, según la Agencia Andaluza de la Energía**

de los combustibles fósiles y en el que el ciudadano sea el protagonista, tratando de allanar el camino hacia la generación distribuida y el autoconsumo. Mientras, la política energética española no termina de definirse, con cambios a golpe de decreto que en nada benefician al usuario final y que tampoco solucionan un déficit cercano a 30.000 millones de euros.

En este contexto, el sector residencial es clave. Según el IDAE (Instituto para la Diversificación y el Ahorro de Energía) este sector representa el 17% del consumo de energía final total en España, y el 25% de energía eléctrica, siguiendo una tendencia alcista.

Mientras algunos planes renove están perdiendo fondos públicos a causa de la situación económica actual, fabricantes y empresas de servicios



Tenemos un buen plan

# 40% DE AHORRO

GARANTIZADO POR CONTRATO

EN CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y ELECTRICIDAD

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

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

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

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

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.



# Cerramiento legal de terrazas



Por Carlos Olivé  
Arquitecto

El cerramiento de terrazas con mamparas acristaladas constituye desde hace décadas una práctica habitual en el municipio de Madrid. La proliferación de estas actuaciones hace que sean consideradas por los ciudadanos como una solución normal y válida para ganar superficie útil en sus viviendas. Sin embargo, estos cerramientos constituyen una infracción urbanística que, realizados de forma anárquica e indiscriminada, suponen una degradación estética de las fachadas madrileñas y un notable afeamiento del paisaje urbano.

Los edificios construidos en la segunda mitad del siglo XX con grandes terrazas tenían una gran expresividad y belleza plástica en sus fachadas gracias a los juegos de sombras originados por los forjados volados de las terrazas o por los entrantes y salientes de las fachadas para crear zonas semiabiertas de estancia y descanso. Estos edificios han ido perdiendo la armonía de sus fachadas por el cerramiento individualizado de

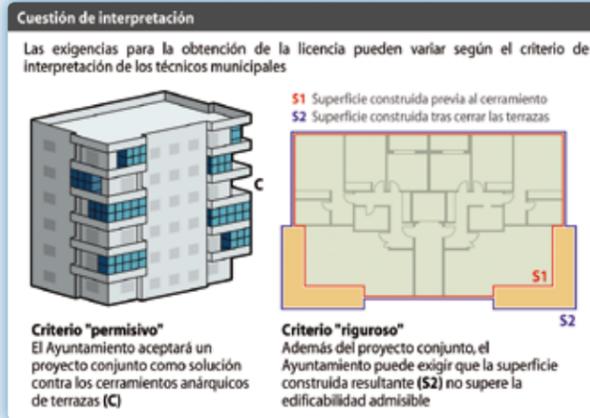
terrazas con soluciones heterogéneas y variopintas, que se han convertido en un muestrario de carpinterías de diferentes materiales, colores y diseños, carentes de coherencia o uniformidad.

### Normativa urbanística

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) del año 1997 trató de poner fin a esta decadencia

de miradores (cajones acristalados adosados a la fachada, generalmente anexos al salón, con unas dimensiones próximas a los 1,5 por 0,75 metros en planta, y que recorren verticalmente las fachadas). La nueva normativa urbanística conseguía así unas fachadas más compactas -evitando la aparición de terrazas susceptibles de acristalar por cada usuario- pero imponía para los miradores unas limitaciones estéticas, dimensionales y constructivas muy limitadas (el público opina que todas las fachadas de los nuevos edificios parecen iguales) que los convierten en elementos de dudosa utilidad donde no se suele ver un aprovechamiento más allá de la colocación de un par de macetas o una bicicleta estática...

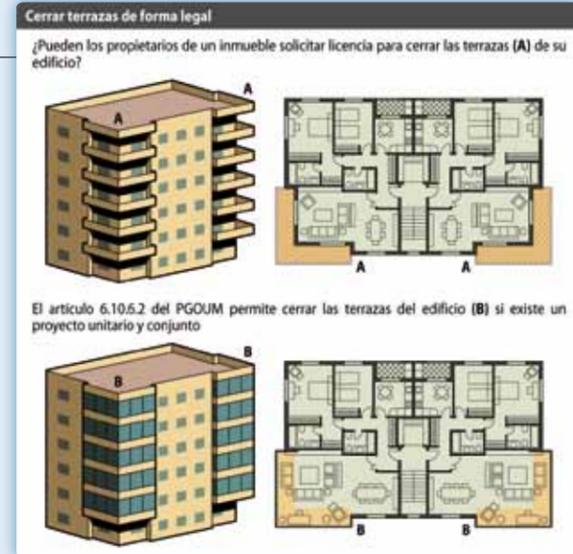
Los miradores proliferaron en el parque de viviendas nuevas porque la normativa urbanística imponía condiciones que invitaban a prescindir de las terrazas en los proyectos de nueva planta mientras potenciaban la proliferación de estos miradores. Un metro cuadrado de mirador no computa a efectos de edificabilidad; es una superficie extra que se le permite construir al promotor y venderla a precio de vivienda, mientras que 1 m<sup>2</sup> de terraza puede



estética mediante dos instrumentos. El primero de ellos fue penalizar sutilmente la construcción de terrazas en los nuevos edificios que se fueran a construir, favoreciendo la construcción

suponer perder 1 m<sup>2</sup> habitable, que deja de venderse a precio de vivienda. De este modo el Ayuntamiento fue consiguiendo que los nuevos edificios nacieran con unas fachadas compactas carentes de huecos susceptibles de ser cerrados de forma anárquica y aleatoria por los inquilinos a lo largo de la vida del edificio.

Una vez eliminado el riesgo de heterogeneidad y mezcolanza en el cerramiento de terrazas en edificios nuevos -que ya nacían con miradores en lugar de terrazas- el otro frente abierto que tenía el Ayuntamiento era cómo combatir la anarquía en el cerramiento de terrazas en edificios ya existentes. Para ello, el PGOUM dispuso un segundo instrumento: el art. 6.10.6 sobre "Modificaciones en fachada". El Plan General, consciente de la dificultad de luchar contra el hábito de cerrar terrazas, permite mediante este



artículo la posibilidad de acristalarlas, siempre que sea bajo unos criterios de uniformidad y coherencia: "(...) En edificios no catalogados se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio (...) En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con

superficies verticales (...) En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario...".

Por lo tanto, es posible cerrar terrazas "de forma legal" contando con la aprobación municipal mediante la presentación de un proyecto conjunto por parte de la comunidad de propietarios que garantice un resultado unitario y homogéneo de la fachada, si bien una aplicación estricta de las Ordenanzas por parte del técnico que vaya a otorgar la licencia de obras podría llevarle a pedir que la comunidad justificase que las superficies construidas ganadas por las viviendas al incorporar la terraza no superen la edificabilidad admitida para el edificio.

**OCASAN, S.L.**  
REHABILITACIONES

**Especialistas en rehabilitación de EDIFICIOS, FACHADAS Y CUBIERTAS**  
www.ocasan.com • e.mail: comercial@ocasan.com  
Telf.: 917.518.158

I.T.E. de Edificios, revocos tradicionales de cal, monocapas.  
Fachadas ventiladas, muros cortina, patios, escaleras.  
Aislamiento térmico, limpieza e hidrofugación del ladrillo...

Tejados cerámicos (teja curva, mixta y plana).  
Paneles metálicos tipo sándwich, aleros, limas, canalones.  
Impermeabilidad asfáltica, sistema líquido de caucho, poliuretano...

*Más de 40 años aportando Soluciones...*

**TELECOLVER**  
GRUPO INTEGRADOR

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  
comercial@telecolver.es

Empresa Homologada

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

# 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 la 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.

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

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

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Relining, S.L.  
Polígono Malpico, Calle E, 54-55, 50016 Zaragoza (España)  
Tel: 976 45 76 58  
www.prolinesl.es info@prolinesl.es

## Información Técnica



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

## El mantenimiento del edificio

Es difícil conseguir que en una comunidad de propietarios se apruebe la ejecución de partidas destinadas al mantenimiento del inmueble. En el mejor de los casos, se puede conseguir la ejecución de obras de conservación y mantenimiento en zonas comunes de paso y acceso, espacios que por su representatividad y uso requieren de un buen aspecto y conservación. Pero hay muchos otros elementos que es necesario mantener en la finca, los cuales no son fácilmente visibles, pasando totalmente inadvertidos a la vista de los propietarios. Sólo son conscientes de su existencia cuando, debido a la falta de mantenimiento,

se generan reparaciones de gran envergadura, con costos muy elevados, y en algunos casos, hasta con desalojos de las viviendas afectadas. El mantenimiento y conservación de estos elementos supone la prolongación de la vida de los mismos con unos costos muy escasos.

En el caso de las instalaciones existentes en el inmueble, y debido a su reglamentación, las inspecciones están perfectamente regladas en las diversas normativas que afectan a cada una de ellas. Sin embargo, en el caso de la obra civil (el edificio propiamente dicho), el concepto de conservación no se encuentra reglado. Y aunque la ley obliga a que los propietarios mantengan el inmueble, no existe una normativa que establezca la periodicidad de revisiones e inspecciones a realizar en cada uno de sus elementos.

En el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de Apoyo a los Deudores Hipotecarios, ya se habla de la realización de las actuaciones de rehabilitación. En esta norma se establece que todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años ubicados en municipios con una población

superior a 25.000 habitantes, deberán ser objeto de una inspección, salvo que las Comunidades Autónomas fijen otros estándares poblacionales o de antigüedad del inmueble.

El Ayuntamiento de Madrid derogó la Ordenanza de 1999, aprobando posteriormente una nueva Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y estado Ruinoso de las Edificaciones de 22 de diciembre de 2011. El objetivo de esta Ordenanza es similar al de la Ordenanza anterior, regulando los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, edificios y construcciones, para mantenerlos en estado de

### En el Libro del Edificio se establecen las normas e instrucciones de conservación y mantenimiento

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. Esta Ordenanza establece que las inspecciones deben realizarse a partir de que el edificio haya cumplido 30 años, y posteriormente cada 10 años. Pero debemos tener en cuenta que hay labores de mantenimiento que no pueden realizarse cada 10 años, ya que su periodicidad debe ser anual o incluso inferior.

### Libro del Edificio

En los edificios construidos después del año 2000, según consta en el art. 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación, se establece que "toda la documentación que constituye el Libro del Edificio será entregada a los usuarios finales del edificio".

La Orden de 17 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas,

Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba el Modelo del Libro del Edificio, establece las características físicas del mismo, y su contenido. Así, en la parte 2 del Libro se incluirán las normas e instrucciones de uso, conservación y mantenimiento, tanto del conjunto del edificio, como de cada una de las unidades de ocupación, estableciéndose las normas e instrucciones de conservación y mantenimiento, así como el registro de las operaciones realizadas de mantenimiento y reparación.

En estos casos, es importante el cumplimiento de los preceptos expuestos en el mismo, dado que de no ser así, en caso de reclamación a la constructora o a la dirección facultativa, su incumplimiento puede utilizarse en contra de la propiedad.

Los edificios anteriores a esta Ley pueden generar un Libro del Edificio, recabando toda la información existente del inmueble, y cumplimentando el mismo desde el momento de su realización. De esta forma, se generará un registro de las operaciones de mantenimiento realizadas.

Por todo ello, es importante generar la conciencia del mantenimiento y la conservación de los inmuebles. A la vista de los trabajos a realizar durante un ejercicio, es importante la inclusión en los presupuestos anuales de una partida económica que permita la ejecución de los mismos. El administrador debe incorporar esta partida, la cual será aprobada o rechazada por la comunidad de propietarios, pero quedará constancia del conocimiento de la misma, así como de la voluntad de su cumplimiento por parte del administrador ante posibles siniestros por negligencia que pudieran ocurrir.

## Cómo solucionar los problemas de asentamiento en un edificio residencial



Por Jorge Garrido  
Geólogo

Los edificios de viviendas pueden sufrir problemas de asentamiento no deseados debido a múltiples causas. Las más habituales son errores de cimentación (dimensiones, tipología o profundidad de apoyo incorrectamente calculados o ejecutados), terrenos problemáticos (colapsables o expansivos) sobre los que no se han tomado las medidas adecuadas, daños del terreno por circulación de agua o movimientos de ladera, y afección de obras adyacentes sobre el edificio.

En la mayoría de los casos los efectos, a grosso modo, son los mismos: asentamientos diferenciales que provocan

rupturas en la cimentación y/o en la estructura, aparición de fisuras o grietas en muros, tabiques o techos, hundimiento de soleras, ruptura de arquetas y canalizaciones que agravan el problema, separación de juntas de dilatación o de materiales distintos, etc.

### Soluciones novedosas

Estos problemas se pueden solucionar con una baja invasividad a través de varias técnicas novedosas.

- La hincada de micropilotes permite recalzar la cimentación superficial, mediante una nueva cimentación profunda que se une a la existente.

De este modo se consigue la transmisión de una parte importante del peso del edificio en un estrato de terreno más profundo, con mejores características resistentes, buscando la anulación de los asentamientos. La cimentación existente, al transmitir el edificio menos carga, funciona en adelante de forma correcta.

- Las inyecciones de resina expansiva poliuretánica permiten reforzar y consolidar el terreno sobre el que apoyan las cimentaciones y las soleras. Con la inyección se rellenan los huecos creados en el terreno por la circulación de agua o por defectos del mismo, se mejora la capacidad resistente del terreno (actuando la resina como un cemento que conglomerará el terreno), permitiendo la elevación y renivelación de estructuras hundidas.

- Técnica mixta: también se pueden combinar estas dos técnicas anteriores, para obtener los objetivos de

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

ambas en una intervención que aporta una mayor seguridad.

Para poder resolver estos problemas de la forma más satisfactoria lo correcto es contar con información sobre el edificio, especialmente sobre la cimentación, información del terreno (un estudio geotécnico, por ejemplo) y la historia y descripción de la patología.

### Recalce mediante micropilotes de acero

En un bloque de viviendas situado en Elda (Alicante) se ha realizado un recalce con micropilotes de acero hincados en el terreno. El edificio, de 9 alturas sobre rasante, con 10 años de antigüedad, presentaba una separación con respecto al edificio colindante. La cimentación del edificio es una losa de hormigón armado, de la que parte la estructura de pórticos de hormigón.

El problema proviene del terreno que carece de suficiente capacidad portante en la profundidad de apoyo de la cimentación. El terreno ha ido compactando progresivamente por las cargas del edificio, con un asiento diferencial de más de 3 cm en la fa-



Bloque de viviendas ubicado en Elda (Alicante), que mediante un recalce con micropilotes ha resuelto su problema de separación.

### La hincada de micropilotes permite recalzar la cimentación superficial mediante una nueva más profunda que se une a la existente

La intervención ha consistido en la hincada de 94 micropilotes de acero, de 62 mm de diámetro exterior. Los micropilotes se han empotrado a una profundidad variable, con un

máximo de 22 m bajo el plano de apoyo de la cimentación. Cada uno de los micropilotes tiene una capacidad portante de 15 t, con una capacidad del conjunto de 1.410 t.

La intervención resuelve el problema del asiento diferencial (vuelco) de la losa de cimentación, que afecta al edificio. Los micropilotes transmiten la mayor parte de la carga del edificio a los estratos profundos del terreno, que presentan mejor capacidad resistente, distribuyéndose tanto en el apoyo de la punta del micropilote, como en la fricción lateral del mismo a lo largo del terreno por el que se ha hincado. El resto de la carga queda distribuida por la losa de cimentación, sobre el terreno deficiente inicial.

Estos micropilotes se ejecutan con una maquinaria especial, completamente adaptada al trabajo en el interior de edificios y viviendas, dado su tamaño reducido. Esto permite abaratar los costes de las obras de rehabilitación, al no ser necesario desalojar las viviendas o locales comerciales, ni crear accesos para maquinaria de gran tamaño.

**PICÓN & ASOCIADOS**  
ABOGADOS

Cumpla la Ley Orgánica de Protección de Datos.  
Trabajamos con los administradores de fincas desde hace 8 años.  
Servicio preferente y precio especial.  
Presupuestos sin compromiso.

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

## Consecuencias del incumplimiento de los miembros del pro indiviso de designar representante



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Una de las reglas que deben primar en las comunidades de propietarios es que éstos deben tener conocimiento previo y específico de las obligaciones que asuman por habitar en una comunidad. Y los administradores de fincas deben ser lo suficientemente previsores de advertir por escrito a los comuneros

acerca de cuáles son sus obligaciones en determinados casos, sobre todo en materia de uso y ejercicio de los derechos políticos y más aún cuando nos encontramos antes casos en los que un inmueble

pertenece a más de una persona constituyéndose un proindiviso que genera una serie de especificidades en el ejercicio y ejecución tanto de

### La comunidad no está obligada a enviar las notificaciones a todos los titulares de un pro indiviso

los derechos como de las obligaciones de los comuneros.

Por ello, es sabido que en los casos de pro indiviso, entre los que se incluyen los inmuebles que pertenecen a una pareja, en el art. 15.2

LPH se establece que es preceptivo que comuniquen al presidente de la comunidad y/o al administrador de fincas quién es el representante del pro indiviso a efectos de comunicaciones. Y ello, a fin de que sea ésta la persona que reciba las notificaciones y que tenga el derecho de asistir a las juntas y ejercer el derecho de voto.

Pero hay que significar que el pro indiviso, y por ende sus miembros, no tienen un derecho absoluto a que todos puedan recibir las notificaciones y que puedan ejercer el

voto por razones obvias. En modo alguno, ya que la normativa es clara al respecto en cuanto a la obligación de dar cumplimiento a la necesidad de efectuar esta designación de representante. Pudiera darse el caso de que llegado el día de una junta de propietarios compareciera uno de los miembros del pro indiviso para que se hiciera constar su presencia y pudiera intervenir, pero si se trata de una pareja matrimonial o de hecho con constancia por el administrador de la identidad de ambos podría tenerle por presente y ejercer los derechos políticos.

### Asistencia a juntas

El problema surge si llegan los dos y quieren estar en la junta. En este caso no debe prohibirse la presencia de los dos, pero sería recomendable que se hiciera constar en las convocatorias de las juntas que en los casos de inmueble perteneciente a dos o más personas se de cumplimiento a la designación de representante al objeto de poder intervenir en junta y que reciba actos de comunicación, ya que el problema puede existir en los casos en los que no lo han hecho y quieren intervenir los dos, lo que con la ley en la mano no se les debería permitir.

En el caso de las personas jurídicas la situación es más grave, ya que no debe permitirse que varios miembros de la misma quieran intervenir, y, desde luego, a diferencia de los inmuebles pertenecientes a parejas

en estos casos deberían exhibir el documento que les habilita para representar a la persona jurídica, pero ni aún así se les debería dejar intervenir porque se ha incumplido la obligación de designar representante o delegado la asistencia a una persona.

El mismo problema se da en los casos de asistencia a la junta y actos de comunicación en **supuestos de divorcio y/o separación**, ya que suele ocurrir que no se comunica quién seguirá siendo el represen-

### La comunidad debe realizar las advertencias precisas para que los titulares de un pro indiviso sepan a qué deben atenerse en los casos de convocatoria de juntas

tante, queriendo ambos continuar recibiendo notificaciones de la comunidad, lo cual hay que hacerles ver que es imposible e inviable, ya que de aceptarse este extremo, al que la comunidad no está obligado, se duplica el riesgo de que se alegue una ausencia de comunicación. Además, como la comunidad acepte luego no puede echarse atrás y debe seguir haciéndolo, por cuanto ha reconocido la legitimación para recibir la comunicación.

Lo recomendable es que si insisten en no designar representante se sigan enviando las notificaciones al piso o local donde se recibían hasta la fecha de la ruptura matrimonial,

ya que la falta de acuerdo de ellos no puede ser suplida por la pareja mediante la obligación de la comunidad de atender a los dos en todos los actos que afecten a la comunidad. Si no se ponen de acuerdo y ambos exigen intervenir se debería circular una comunicación explicando que en estos casos la comunidad atenderá al que use el inmueble con independencia de si es el otro el que paga los gastos. Si ya se hubiera designado antes a uno de ellos es aconsejable mantenerlo como representante del inmueble hasta que se comunicara de común acuerdo un cambio en la decisión de esta designación.

Por todo ello, es necesario que se lleven a cabo las advertencias precisas a los titulares de los pro indivisos para que sepan a qué deben atenerse en los casos de convocatoria de juntas, ya que en principio sólo podrían asistir aquellos que hayan sido designados por sus representantes ante el administrador como la persona que va a representar al pro indiviso y quien, en definitiva, va a ser la persona que ejerza los derechos políticos que corresponden al bien inmueble. No puede ser el administrador de fincas el que tenga que sufrir esa ausencia de comunicación y que se presente el día de la junta una persona alegando ser representantes del pro indiviso si éste no ha cumplido con la obligación de advertencia que se le comunicó previamente.

**ROLLTORE PORTIS**  
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

**CRC S.L. CONSERVACION, REFORMAS Y CONTRATAS**

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

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

Tfno.: 626 985 090  
E-mail.: [crcarquitecto@movistar.es](mailto:crcarquitecto@movistar.es)



## El impago de rentas



Por Gabriel de Alvear Pardo

Abogado

### Información del arrendador

Complementariamente el arrendador manifiesta al abogado que ante los impagos que se vienen produciendo desde hace seis meses se puso al habla con los arrendatarios para solucionar la situación, habiendo sido informado sobre el actual paro laboral en que se encontraban, y siendo advertido de que si tomaba medidas contra ellos le denunciarían ante el IVIMA por no haber depositado la fianza legal.

Con los datos obtenidos el abogado comunica al arrendador que el impago de las rentas y restantes cantidades a que viene obligada a satisfacer la parte arrendataria permite instar en vía judicial la resolución del contrato, reclamar lo debido o, también, solicitar el pago junto con la simultánea resolución del contrato. A lo que el arrendador responde que debido a que tuvo la precaución de obtener la garantía de un fiador debiera pe-

“El arrendatario lleva varios meses sin pagarme la renta y demás gastos que debe satisfacer”. La frase no es inusual. Se escucha con frecuencia, alcanzando síntoma de contrariedad en los despachos de abogados. Ante el impago el arrendador no sabe qué hacer, cuál es el camino a seguir para solucionar aquella situación.

“Enséñeme el contrato de alquiler y hábleme de lo que ha ocurrido”. El abogado necesita disponer del contrato escrito y conocer las circunstancias y pormenores del asunto.

Una vez obtiene la información facilitada por el arrendador, el abogado empieza a estudiar el caso. El contrato de alquiler se suscribió en el año 1998, y consiste en el arrendamien-

to de una vivienda a un matrimonio. Se estipuló una duración de un año natural, con la obligación de pago de la renta y demás cantidades procedentes con periodicidad mensual.

En el momento de la celebración del contrato también firmó como fiador

### El depósito de la fianza tiene un tratamiento administrativo ajeno a la normativa arrendaticia

un amigo de los cónyuges arrendatarios, existiendo una cláusula al efecto en la que figura que dicho fiador se obliga a responder del pago de las rentas durante el plazo inicial contractual pactado. La fianza legal no está depositada en el IVIMA.

**grupo LASSER**

DESDE 1960, TODA UNA ORGANIZACIÓN A SU SERVICIO

**Instalación, Reparación y Mantenimiento**

**Tel.: 902 327 111**

**www.grupolasser.com**

dirse el pago a dicho garante, lo que además seguramente evitaría ser denunciado por no depositar la fianza en el IVIMA.

Esta última proposición, a juicio del profesional, no cabe. El contrato es claro. El fiador sólo quedó obligado por el plazo inicial contractual de un año y únicamente respecto de las rentas, sin inclusión de otras cantidades derivadas de gastos diferentes.

¿Entonces? El abogado, en un salto atrás en el tiempo, le indica que a la hora de negociar el alquiler y en el momento de la suscripción del contrato debió haber conseguido que el fiador lo fuera de modo solidario con los arrendatarios, respondiendo del pago de las rentas, de los demás gastos y, en general, de todas las obligaciones de la parte arrendataria en caso de su incumplimiento. Y algo más. El fiador tendría que haber consentido su condición ga-

rantizadora durante toda la vigencia del contrato, prórrogas incluidas, con la conveniencia de que su obligación fiadora lo fuera asimismo por el tiempo posterior a la vigencia del contrato hasta el desalojo de la vivienda con devolución de la posesión del piso. No ocurrió así, de modo que actualmente, pasado con creces el año inicialmente pactado, el fiador no está obligado a responder. Por lo

tanto, el arrendador debe olvidarse del fiador como única garantía de la que creía disponer.

### Solicitud de resolución judicial del contrato

Dadas las circunstancias y con especial atención a la supuesta falta de recursos económicos de los arrendatarios, situación que probablemente se prolongue, con la posibilidad no descartable de que insten el concurso voluntario, al abogado le parece conveniente solicitar de inmediato la resolución judicial del contrato por falta de pago, sin reclamar lo adeudado, para así obtener por el cauce más rápido el desahucio y la recuperación de la vivienda. Es el camino expeditivo que

### La minimización de los peligros que conlleva un contrato suele depender de una actividad negociadora

permite la Ley, ya que de celebrarse finalmente juicio la parte arrendataria sólo podrá alegar y probar que ha pagado lo debido, lo que, de haber ocurrido, supondrá como arrendador habrá cobrado la renta y restantes gastos. Lo fundamental ahora es recuperar la finca, mediante el desahucio de sus ocupantes, para poder disponer libremente de ella, evitando una situación de indefinido impago y lucro

cesante. Las rentas y demás gastos en todo caso pueden reclamarse posteriormente en otro litigio.

¿Y la denuncia ante el IVIMA? Ese es otro cantar. El depósito de la fianza tiene un tratamiento administrativo ajeno a la normativa arrendaticia. No obstante no debiera someterse la decisión de instar el desahucio a la inadmisble extorsión de una denuncia que pueden realizar los arrendatarios ante aquel Instituto, amenaza que no suele llevarse a la práctica y, en su caso, existen modos de abordar el tema administrativamente.

Los problemas relativos a arrendamientos primordialmente tienen su origen en una pobre negociación del contrato derivada de la falta del debido conocimiento de la materia. Al producirse aquellos el arrendador, quizás por vez primera, recuerda lo que pudo hacer al suscribir el contrato y no hizo. Son miradas retrospectivas que ponen de manifiesto una floja negociación con perniciosas consecuencias. Y ello se debe evitar.

Recordemos siempre que el arrendamiento es un negocio jurídico que por su propia naturaleza ya conlleva riesgos. Las ventajas del contrato y la minimización de sus peligros suelen depender de una actividad negociadora realizada con conocimiento de la materia arrendaticia.

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

**DES RATIZACION**

**PROFINAL**

ECOLOGICO SEGURO EFICAZ

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

**¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD**

San Romualdo, 12-14 Fax: 91 327 19 55 **91 304 02 02**  
28037 MADRID [www.profinal.es](http://www.profinal.es)

## ¿Es posible dispensar de la obligación de rendir cuentas?



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Conforme a lo dispuesto en el art. 1720 del Código Civil, el mandatario y, por tanto, el administrador, están obligados a rendir cuentas a la finalización del mandato. En particular, dice el citado precepto que "todo mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aun cuando lo recibido no se debiera al segundo". Ahora bien, la imperatividad con que aparece redactado el art. 1720 del CC no ha impedido que algunos autores, aun tratándose del contrato de mandato, justifiquen la posibilidad de un pacto de dispensa, configurándolo como un derecho que corresponde en exclusiva al mandante (en nuestro caso, la comunidad de propietarios) y, por tanto, renunciabile. Conforme a la doctrina tradicional, la dispensa sólo podría efectuarse de forma expresa o, cuando menos, deducirse

claramente de los propios actos del mandante (la comunidad), sin que quepa inferir una presunción generalizada ni considerarse otorgada desde un principio, es decir, incluso antes del inicio de la relación. Es más, la dispensa de la obligación de rendir cuentas otorgada al administrador en el contrato podría considerarse como una cláusula abusiva.

### La situación típica que puede dar lugar a la dispensa tiene más que ver con la actuación de un propietario que ejerce las funciones de administrador

Dicho esto, debemos preguntarnos si es posible que la junta de propietarios pueda autorizar dicha dispensa, en el entendimiento de que, como mínimo, no cabe dispensar de la entrega de la documentación. En realidad, resulta poco probable que la junta general de propietarios dispense al administrador de la obligación

de rendir cuentas, pues la liquidación contable es un requisito indispensable para dar continuidad a la gestión económica. Ahora bien, en el hipotético caso de que ello ocurriera -con abuso, engaño, dolo o culpa por parte de aquél- la comunidad podría sufrir unos daños y perjuicios que especialmente los propietarios que disintieron de la decisión de la junta no tendrían la obligación de soportar.

### Impugnación del acuerdo

Cualquiera de los comuneros estaría legitimado para impugnar el acuerdo de la comunidad por el que se autoriza la dispensa, si lo considera gravemente perjudicial para sus propios intereses, o para el interés general de la comunidad en la que participa (art. 18.1.c LPH). En efecto, dicho precepto autoriza a impugnar judicialmente los acuerdos de la junta "cuando supongan un grave perjui-

cio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho". En estos casos, el plazo de caducidad de la impugnación sería de tres meses. Pensemos que mientras no se produzca una liquidación, el posible perjuicio patrimonial oculto no aflora, es decir, no se hace evidente formalmente, extremo que, de persistir, puede llegar a comprometer seriamente la gestión económica del inmueble.

### Actuación propia de un propietario

La situación típica que puede dar lugar a la dispensa tiene más que ver con la actuación no tanto de un administrador profesional (colegiado) sino de un propietario que ejerce las funciones de administrador, y con el

reducido tamaño de la comunidad. O dicho en otras palabras, estaría relacionada con la que imposibilita física o material de continuación de la actividad del administrador, como

### La dispensa de la obligación de rendir cuentas otorgada al administrador en el contrato podría considerarse como una cláusula abusiva.

causa constitutiva de fuerza mayor. Pero aun en tales casos, la existencia de una relación de vecindad o amistad, más o menos estrecha, no sería un motivo suficiente para justificar, por sí solo, la dispensa de esa obligación. Esta es la doctrina que se desprende de la STS de 13 de abril de 1994 (EDJ 1994, 3189).

En cualquier caso, al menos en hipótesis, es posible que el administra-

dor haya incurrido en engaño, dolo o fraude y que, como consecuencia de ello, la comunidad haya acordado el cese. En esta situación, de acreditarse los hechos, la obligación de rendir cuentas siempre permanecerá "latente", "a la expectativa", y resurgirá cuando el mandante -la comunidad- pruebe el dolo o la culpa grave del mandatario, de forma que la dispensa que en su día otorgó en beneficio de aquél dejará de producir efectos. Ello es una consecuencia de lo dispuesto en el art. 1102 del CC, en relación con el art. 1726, que indica que "la renuncia a la acción para hacer efectiva la responsabilidad procedente del dolo es nula", pues, en definitiva, conforme a lo señalado en el art. 1255 del mismo Código nos encontraríamos ante un pacto contrario a la ley.

**ELEVALLIA**  
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES, S.L.

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

**Ascensores de Confianza**  
Presupuestos sin compromiso  
Facilidades de pago

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

**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**

**M.** multiasistencia | **multintegra**

## ¿Cómo será el sector inmobiliario tras la crisis?



Por José Luis Ruiz Bartolomé

Analista inmobiliario

**Cuando** la lluvia arrecia, ¿alguien no piensa que, antes o después, saldrá el sol? Las crisis son oportunidades. Mientras dura la tormenta gozamos de la ocasión de repensar qué haremos y cómo lo haremos cuando ésta acabe. Magra lección extraeríamos de la recesión si no la utilizáramos para transformar un sector que se reconoce por sus vicios en una industria confiable, transparente, profesional y segura, dotada de unas reglas de juego sencillas, claras y justas que sea capaz de generar riqueza, trabajo y crecimiento sostenido. Veámoslo:

La proliferación de lanzamientos -desahucios- ha puesto el foco en los

### Liberalizar el suelo significa establecer un marco general, con unos límites amplios y fácilmente reconocibles

últimos meses en la legislación hipotecaria. Bajo mi punto de vista, la reforma legislativa en marcha debe pivotar sobre dos ideas: a) descartar absolutamente la dación en pago retroactiva, so pena de crear un problema mayor del que se pretende solucionar, y b) poner en marcha un procedimiento de los denominados de "segunda oportunidad". Del mismo modo que para las personas jurídicas caben las reestructuraciones de deuda, las personas físicas deben contar con un sistema similar al concursal que les facilite reiniciar sus vidas y proyectos porque, ¿alguien de verdad resulta beneficiado por que una

familia cargue con una deuda impagable para el resto de su vida?

### Concesión de hipotecas

El art. 1.911 del Código Civil, que establece la responsabilidad patrimonial universal, no es un mal precepto. Tampoco los elementos esenciales de la Ley Hipotecaria. De hecho, nos llevan acompañando décadas con notable éxito. Llevo años denunciando que lo que nos ha traído a esta situación tiene su origen en la relajación de los criterios de concesión de hipotecas. El modelo de tipos fijos, plazos breves de amortización y entrada considerable, que era lo acostumbrado desde los años

sesenta, mutó en otro de tipos variables, amortización cuasi-vitalicia y entrada prácticamente inexistente a partir del año 2000. En este sentido, la única medida que el actual gobierno ha puesto en marcha es la prohibición de titulaciones para hipotecas que superen los 30 años. Escaso e insuficiente bagaje.

Pero aun cuando volviéramos a las mejores prácticas hipotecarias del pasado, no sería suficiente para acabar con los vicios y defectos del sector. En Francia desde hace ya muchos años aplican dos medidas que, en mi modesto entender, podrían transformar radicalmente la operativa del sector:

- Condicionamiento de la financiación al promotor a la obtención de la

licencia de obra y a la precomercialización de una parte importante de las viviendas (50%).

- Escritura pública de compraventa de la vivienda desde el inicio, descartando el actual contrato privado hasta la entrega de llaves.

Así, si el promotor aspira a obtener crédito, deberá cerrar un acuerdo privado de compraventa sobre el terreno con precio aplazado y sometido a condición resolutoria. La condición, lógicamente, es la obtención de licencia de acuerdo con el proyecto y la consecución de un número mínimo de preventas. Todo ello dentro de un plazo de tiempo razonable y prefijado entre las partes.

Por tanto, antes de comprar "de verdad", el promotor ha eliminado el riesgo técnico y, lo que es más importante, el riesgo administrativo: un suelo comprado y aún sin licencia es un objeto propicio para las arbitrariedades políticas. Sin embargo, si aún no está cerrada la operación, la balanza se reequilibra, pues ahora el interés del Ayuntamiento será el de acelerar la concesión de licencia para que se produzcan lo antes posible los hechos imponderables generadores de ingresos para las arcas públicas. Además, el vendedor del suelo, que normalmente se desentiende de las gestiones, tiene ahora un incentivo enorme para empujar del lado del promotor.

¿Y el riesgo financiero? En la medida en que hasta la obtención de licencia no se paga y, por tanto, financia la operación, el promotor ahorra al menos un año de coste financiero. Pero si, además, aplicamos el criterio de escrituración en venta hecha sobre plano, la financiación se traslada directamente al comprador, con ven-

tajas para la entidad financiera (porque diluye el riesgo entre los múltiples compradores de la promoción), para la promotora (tanto por el ahorro de costes financieros; como por la reducción del riesgo comercial por el grado de compromiso del comprador), y también para el comprador, que es dueño registral.

Estas medidas, además, reducirían drásticamente la especulación que no crea valor añadido, tanto en suelo como en vivienda. Sin posibilidad

generaría los beneficios que compensaran los riesgos asumidos.

### Sistema de protección de viviendas

No me olvido de la regulación del suelo. El suelo, en España, no es un bien escaso. Es la intervención de la Administración la que lo convierte en escaso. Liberalizar el suelo significa establecer un marco general, con unos límites amplios y fácilmente reconocibles. Consiste, grosso modo, en delimitar aquellos espacios

que sean susceptibles de una especial protección o que puedan acarrear peligros para las perso-

nas y, para el resto, establecer normas que definan la estructura general del territorio -infraestructuras, dotaciones públicas, etc.- así como la regulación de usos, intensidades y tipologías del modo más amplio posible.

Y por fin, una revisión del sistema de protección de viviendas. Es comprensible que al Estado le preocupe que sus

ciudadanos no tengan un techo bajo el que guarecerse; lo que no lo es tanto es el modo en que lo hace: "protegiendo viviendas". Este método es carísimo, pues opta por la compra en lugar de por el alquiler, y confiscatorio para el desarrollador de suelo, sobre el que recae esta desproporcionada imposición. Es injusto, porque atribuye al beneficiario la diferencia de valor implícita. Es inflexible, porque no tiene en cuenta que la situación del favorecido puede mejorar. Y es, por fin, discriminatorio, porque segrega y crea guetos.

El único sistema viable, tanto ética como económicamente, es aquel que se centre en la protección de las personas; un sistema flexible y revisable basado en el alquiler que en ningún caso necesitará de un gran parque público de vivienda, algo absurdo en un país donde hay más de tres millones y medio de viviendas vacías. Seguramente hay muchos particulares dispuestos a sacarlas al mercado, pero no bajo un régimen legal claramente desequilibrado a favor del arrendatario.



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)

SERVICIO  
24h

# HERGOY

CERRAJEROS ESPECIALISTAS EN:  
Puertas corta-fuegos  
Instalación y mantenimiento  
de automatismos  
Fabricación y montaje de portones

TL. 91 643 80 81

Proveedor Oficial



www.hergoy.es  
cerrajeros@hergoy.es

## Circo del Sol, Kooza

**El Circo** del Sol está de nuevo en Madrid. Se trata del octavo espectáculo que en esta ocasión, con su habitual envoltorio de fantasía y sofisticación, centra el foco en lo circense y en números de gran espectacularidad y riesgo.

Se estrenó en Canadá en el año 2007. A principios de este año comenzó en Londres su gira europea. Después de Madrid, «Kooza» viajará a Bilbao y luego a la ciudad belga de Knokke.

Kooza es una palabra del sánscrito que significa «caja», «baúl» o «tesoro». De esta caja emerge el circo que conforma el espectáculo con el que regresa a los orígenes del Cirque du Soleil combinando dos tradiciones circenses: las acrobacias y los payasos. Este espectáculo pone de manifiesto, en toda su fragilidad y todo su esplendor, el dominio físico que requieren los números mediante una fusión colorista que se adereza con el humor descarado de los payasos.

### Un universo visual

La fiesta comienza con un número de payasos en el que Innocent, un bajito y triste personaje, abre una caja de la que surge el Trickster, un geniecillo que le lleva de viaje a descubrir otro mundo. De ese nuevo universo surgen bailarinas que se transforman, a juzgar por sus contorsiones imposibles, en arañas; y acróbatas que caminan por un alambre alto. Los payasos invitan al público a participar, consiguiendo divertir a los espectadores.

Además, uno de los momentos más inquietantes es la rueda de la muerte, un espectáculo que nunca antes se ha visto en España. Se mueve gracias a dos colombianos, Jimmy Ibarra y Ronald Solís, que empiezan dando vueltas dentro de los dos cilindros y acaban saltando por los aires. Todo ello está amenizado por una orquesta liderada por dos cantantes que, en directo, va aderezando cada uno de los números de una música más que notable. También destaca el acto de



Foto: Camirand Costume: Dominique Lemieux © 2009 Cirque du Soleil

alambre en altura, protagonizado por tres hermanos madrileños: Los Quirós (Vicente, Ángel y Roberto), quinta generación de una familia circense.

Su director y autor, David Shiner, es un payaso norteamericano que trabajó con el Circo del Sol en su espectáculo «Nouvelle Experience».

Entre la fuerza y la fragilidad, la risa y la carcajada, la confusión y el equilibrio, Kooza explora temas de temor, identidad, reconocimiento y poder. El espectáculo se desarrolla en un universo visual apasionante y exótico lleno de sorpresas, emociones, escalofríos, audacia y participación total.



- 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**
- G** Optimización de Recursos Energéticos

## Grupo Reyconsa

Rehabilitaciones y Contratas Urbanas, S.A.

**TEL.: 91 886 22 09**

**WWW.GRUPOREYCONSA.ES**

Calle Cañada del Pozo, Parcela 2.3 - Loeches - Madrid. E-mail: reyconsa@reyconsa.es

### I.T.E. INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

- Trabajos Con y Sin Andamios
- Fachadas, Patios, Terrazas...
- Tejados, Impermeabilizaciones

- Cerrajería, Aluminio, Estructuras
- Pavimentos, Reformas, Electricidad

- Gestión Integral de Obras
- Proyectos, Licencias, Certificados

- Garantías por Escrito Hasta 10 Años
- Financiación Sin Interés Hasta 60 Meses
- 15 Años de Experiencia, No Subcontratamos

### RETIRADA DE URALITA - AMIANTOS Y FIBROCEMENTO



## Si escucharas mi corazón

**Sara Rattaro**

Editorial Martínez Roca



Es una historia de amor apoyada sobre un frágil cristal, una maravillosa confesión femenina tan auténtica que te desgarrar el corazón. Viola es una mujer que decide construir su vida entera sobre una gran decepción, es una mujer que sabe amar mucho pero a su manera, mientras Carlo ama a Viola de la manera más bella con la que se puede amar a alguien, a pesar de todo y a pesar de todos.

Su autora, **Sara Rattaro** logra llevar al lector a la desesperación para después hacerle salir increíblemente contento por haberlo leído. Construye una trama perfecta alternando el presente con continuos flashbacks. Una narración de sentimientos. Unos personajes complicados y con claroscuros pero verdaderos, auténticos y humanos. Con fuerza propia y personalidad.

En Italia, en una semana, se han vendido 20.000 ejemplares de esta obra. Sara Rattaro nació en Génova en 1975 y, es licenciada en Biología y Ciencias de la Información, estudió el máster de Comunicación de la Ciencia Rasoio di Occam, en Turín, antes de empezar a trabajar como asesora farmacéutica.

## Si amaestras una cabra...

**José Luis Cuerda**

Editorial Martínez Roca



El famoso cineasta **José Luis Cuerda** nos sorprende con un libro cargado de reflexiones y dibujos inéditos, para ver la realidad desde otra perspectiva. Muestra ideas irreverentes, pensamientos irreprochables, frases cómicas y filosóficas.

¿Quién no lleva una cabra dentro? Una cabra puede ser un disgusto, una obsesión, un objeto de deseo, un tesoro. Tarde o temprano, sentimos la necesidad de dialogar con la cabra que llevamos dentro y convencerla de que entre en vereda y, el animal lo hace, se aviene. Se producen entonces en nuestras vidas momentos radiantes, de conformidad luminosa.

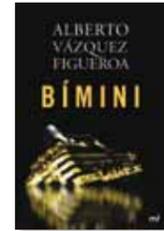
Como dice su autor, "así empecé yo hace unos meses, a escribir los textos que dan cuerpo a este libro. El milagro de convertir en letras, palabras o frases lo que fragua el pensamiento-cabra se produce con la doma de las ideas-cabras".

José Luis Cuerda nació y vivió en Albacete hasta los quince años. Ha rodado una docena de largometrajes (El bosque animado, Amanece, que no es poco y La lengua de las mariposas, entre otros).

## Bimini

**Alberto Vázquez-Figueroa**

Editorial Martínez Roca



Una de las novelas más personales y conseguidas de **Alberto Vázquez-Figueroa** en la que mezcla aquellos elementos que le han hecho mundialmente famoso: una trama trepidante, un ingenioso rompecabezas y un final que dejará boquiabiertos a todos.

Dos agentes de la DEA, la agencia del Departamento de Justicia de los Estados Unidos dedicada a la lucha contra el contrabando y el consumo de drogas, contactan con un experto y experimentado mariner, Ulises Elcano, para proponerle que se ponga al frente de uno de los mayores cruceros del mundo, el Bimini.

El Bimini, máximo exponente del lujo, recorre las costas del Caribe y EEUU varias veces al año. Y todo bajo la sospecha de los inciertos usos del barco. Ulises, como tercer oficial y hombre de mar experimentado que es, tendría acceso al barco y a toda la información generada en él, pudiendo así descubrir las verdaderas actividades del lujoso crucero.

Alberto Vázquez-Figueroa nació en 1936, el año en que empezó la guerra civil española. El principio de su vida está marcado por ese momento.



¿Grietas en los muros?  
¿Asientos?  
**GEONOVATEK ES LA SOLUCIÓN DEFINITIVA.**

- 1 Inyecciones de resinas expansivas para rellenar los huecos, consolidar el terreno y levantar el edificio.
- 2 Hince a presión (sin golpeo) de micropilotes de acero para transferir a un estrato profundo e indeformable el peso de la estructura, y garantizar un resultado seguro y duradero.

- Valoración técnico/económica gratuita
- Intervención rápida y no invasiva
- Garantía de 10 años en todas las intervenciones
- IVA reducido al 10% para particulares y comunidades\*

\* Si el cliente cumple las condiciones del Real Decreto-Ley 20/2012 de fecha 13 de julio

coste de la llamada compartido  
**901 020 088**  
**916 584 694**

LLÁMANOS PARA REALIZAR UNA INSPECCIÓN Y/O UN PRESUPUESTO GRATUITOS EN TODA ESPAÑA.

Más información en la web:

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



**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](http://www.conceptdecoracion.es) • [info@conceptdecoracion.es](mailto:info@conceptdecoracion.es)





# OTIS

MÁS DE 150 AÑOS  
OFRECIENDO  
EXCELENCIA EN  
SERVICIO Y  
MANTENIMIENTO.

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

TELÉFONO A SU SERVICIO  
24 HORAS

901 24 00 24

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



# OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA  
DE ASCENSORES DEL MUNDO