

# Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 141 • Junio 2013



## Entrevista

*“La **colegiación** es una **garantía** para **ejercer** la **profesión**”*

*Administradores de reciente incorporación*

## Hoy...

**Luces y sombras** del **nuevo modelo** de **política** 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



## Obligación de colegiación para la administración del patrimonio de las personas

Con la Sentencia 89/2013 de 22 de abril del Tribunal Constitucional pudiera ser que se nos haya marchado una importante oportunidad para que fuese necesaria la colegiación obligatoria para la práctica de nuestra profesión de administración de fincas.

El Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cataluña planteó la inconstitucionalidad del artículo 5.5 de la Ley 25/2009 de 22 de diciembre (y su disposición transitoria 4ª y Final 1ª) que afecta y modifica el régimen general de los colegios profesionales establecido en la Ley 2/1974 de 13 de febrero, en concreto los preceptos referidos a la determinación de qué profesiones requerirán colegiación obligatoria y remitían a una futura ley estatal.

Necesario será indicar que la Ley 25/2009 atiende a la modificación de diversas leyes para su adaptación de la normativa española a la Directiva Europea de libre acceso a las actividades de servicios (Directiva Europea 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo de 12 de Diciembre del 2006).

El recurrente entendió que esa nueva normativa es inconstitucional, por infringir una norma de competencia sobre qué autoridad (autonómica o estatal) es la competente para implementar una norma europea, en aquellas materias en las que el Estatuto se reconoce con competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, como entiende la Generalidad de Cataluña, con los colegios profesionales en el Estatuto Catalán, especialmente a la luz de la jurisprudencia constitucional recaída sobre la competencia autonómica para implementar la normativa europea en aquellas materias que sean de su competencia.

El TC desestima el recurso, confirma la constitucionalidad de las disposiciones y mantiene que la competencia es del Estado al amparo del artículo 149.1 (18 y 30) de la Constitución Española, competencia que se mantiene aunque algunos estatutos de forma "descriptiva" hacen referencia a materias concretas como competencia exclusiva de una comunidad autónoma, lo que no impide que el Estado mantenga la necesaria para determinar cierto régimen básico de entidades públicas o que atienden a fines públicos y garantizar así la igualdad de derechos y deberes constitucionales.

Aun cuando los colegios profesionales fueron constituidos para defender primordialmente los intereses privados de sus miembros, tiene también una dimensión pública que les equipara a las administraciones públicas de carácter territorial, aunque a los solos aspectos organizativos y competenciales en los que ésta se concreta y singulariza.

Por lo tanto, viene el TC a manifestar que corresponde al Estado dictar las reglas básicas de los colegios profesionales que han de ajustar su organización y competencias, y en relación con la competencia del artículo 149.1.18 CE decidir sobre qué profesiones deben estar sometidas a una colegiación obligatoria.

Como parecen claras las intenciones del actual Gobierno del Estado, únicamente nos restaría manifestar la mala memoria de nuestros gobernantes. Cuando el Grupo Parlamentario Popular, hoy con mayoría absoluta, era oposición a la minoría mayoritaria socialista de la anterior Legislatura, apoyaron claramente la obligación de la colegiación de aquellas materias de especial interés público para el control de las profesiones de colegiación obligatoria, entre las que figuraba "la conservación y administración del patrimonio de las personas".

Aún están a tiempo de meditar y rectificar. El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid defiende claramente los intereses de nuestros administrados. COLEGIACION OBLIGATORIA ¡¡Sí!! GRACIAS.



Organizaron la Jornada:



www.prevent.es  
91 376 82 62

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



Novella & García @novellaygarcia

Salimos de #AdminTime13 con un conclusión "día constructivo y enriquecedor, extraeremos en lo posible lo aplicable a nuestro entorno"



CF GESTIÓN ADMFINCAS @CF\_GESTION

#AdminTime13. Un jornada inolvidable. Me apunto para AdminTime14. pic.twitter.com/67x2nu4Lyq



Luis del Castillo @LuisdelCasRod

@LaTrinchera @Gm650 yo estuve allí y me encantó, utilizaré en mi vida personal y profesional lo aprendido gracias a ti



AdminTime '13 (10 de mayo de 2013) ha sido un rotundo éxito, tanto en participación como por las opiniones y los múltiples mensajes de apoyo y agradecimiento que hemos recibido a través de e-mail y redes sociales.

Colaboraron:



Copatrocinaron la Jornada:



### 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



### CONTROL DE ACCESOS

Sistema Integrado para acceder a todas las puertas con seguridad

- Ahorrará costes, no tendrá que cambiar todas las cerraduras y todas las llaves cada vez que un propietario o empleado abandone la comunidad.
- Reducirá los gastos notablemente, alargando la vida útil de puertas, cerraduras y bombines.
- Incrementará el nivel de seguridad y protección de los vecinos y sus propiedades, permitiendo sólo el acceso a las personas y vehículos autorizados. Ninguna ferretería podrá copiar las tarjetas.

Prevent Security Systems es empresa instaladora y mantenedora autorizada de Protección Contra Incendios. Ponemos a su disposición toda nuestra experiencia en el diseño, instalación, mantenimiento y legalización de instalaciones de sistemas contra incendios.

Velamos por el cumplimiento de la normativa y funcionamiento de las instalaciones de Protección de Incendios de su comunidad aplicando el Código Técnico de Edificación (CTE), RIPCI, UNE y Reglamentos de Instalaciones.

Ofrecemos todo tipo de soluciones, tanto a nivel de protección activa como pasiva contra incendios.



### Sumario

#### 6-10 Nuestro Colegio

- Curso sobre arrendamientos urbanos
  - El Colegio renueva el convenio con ASISA
  - XXXII Junta General Ordinaria de Colegiados
  - Participación activa del Colegio en el I Congreso RIED
- El Colegio pone en marcha una nueva edición del Curso "Paso a Paso"
- Il Jornada de Bienvenida a nuevos administradores de fincas colegiados
  - Acuerdo de colaboración con el Ayuntamiento de Torreldones
  - Éxito de participación en la II Jornada AdminTime

#### 13 El Consejo General

- XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas

#### 15 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

#### 17-18 Noticiero

#### 20-22 Entrevista

- Administradores de fincas de reciente incorporación

#### 24 Nos interesa...

- ¿Es viable poner un huerto en la comunidad?

#### 26-28 Hoy...

- Luces y sombras del nuevo modelo de política de vivienda

#### 30-31 Secretaría Técnica

- Vinculación de terceros adquirentes a los estatutos no inscritos

#### 32-39 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Ignacio Calderón Solé
- Miguel Ángel García Soriano
- Manuel Morcillo
- Carlos Olivé

#### 42-47 Colaboraciones

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

#### 48-50 Tiempo Libre

Pintura, teatro, libros...

Foto Portada: Uno de los edificios de la calle Alcalá de Madrid. Foto: Juanjo Bueno.

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Junio 2013 • Nº 141

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

Gráficas 82

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.



## Curso sobre arrendamientos urbanos

Celebrado en las oficinas de Barclays en Torre Picasso

Los pasados días 3 y 4 de abril, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó un curso sobre arrendamientos urbanos impartido por Adolfo Calvo-Parra y Nebrá, abogado y asesor permanente de la Asesoría Jurídico-Técnica.

El curso resolvió las principales dudas que surgen en el complicado mercado arrendaticio, corrió a cargo de Carmen Cabezudo, directora de Colectivos de Madrid de la entidad financiera.

### Aspectos normativos

El curso resolvió las principales dudas que surgen en el complicado

mercado arrendaticio, corrió a cargo de Carmen Cabezudo, directora de Colectivos de Madrid de la entidad financiera.

Adolfo Calvo-Parra trasladó a los 30 alumnos las nociones más importantes contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Decreto 24 de diciembre de 1964) y la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994), recientemente modificada por la nueva Ley publicada en el BOE de 5 de junio.

Entre los temas que suscitaron ma-

### El curso resolvió las principales dudas que surgen en el complicado mercado arrendaticio

yor interés destacaron las prórrogas, la resolución del contrato de arrendamiento y las formas del acuerdo contractual.

Del mismo modo, los alumnos pudieron conocer las diferencias existentes entre el contrato de vivienda y para uso distinto que de forma clara establece la LAU. Una necesaria distinción que de no practicarse adecuadamente puede dar lugar a graves consecuencias en cuanto a las obligaciones del arrendador.



Los alumnos pudieron conocer las diferentes formas contractuales de alquiler.

Patrocinado por ALC (Alcantarillado Técnico) y celebrado en las oficinas de Barclays, situadas en la Torre Picasso, la presentación del curso, dirigido para aquellos administradores de fincas y empleados de despacho dedicados a la activi-

mercado arrendaticio. Y es que, en un momento en que la compraventa de viviendas se encuentra en mínimos cada vez son más los propietarios decididos a sacar sus inmuebles al mercado de alquiler. Pero todo negocio inmobiliario requiere el me-

## El Colegio renueva el convenio con ASISA

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha renovado el acuerdo de colaboración con ASISA, por el cual esta compañía de asistencia sanitaria privada se compromete a ofrecer a los administradores de fincas y empleados de sus despachos un amplio abanico de servicios sanitarios en condiciones especialmente ventajosas.

La firma del convenio, que tuvo lugar el pasado 24 de abril, fue suscrita por Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, y Vicente Ferrero, director territorial de ASISA.

Miguel Ángel Muñoz, a la izquierda, y Vicente Ferrero firmando el acuerdo de colaboración. Fotos: Juanjo Bueno



## XXXII Junta General Ordinaria de Colegiados

El pasado 23 de mayo la Asociación de la Prensa de Madrid acogió la XXXII Junta General Ordinaria del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

La apertura del acto corrió a cargo del presidente de la institución, Miguel Ángel Muñoz, quien tras desear una pronta recuperación al presidente de honor, Jaime Blanco, ausente por motivos de salud en la Junta General, saludó a los administradores de fincas allí presentes.

Para empezar, Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio, sometió a aprobación de la sala el Acta de la XXXI Junta General, celebrada el 26 de junio de 2012, que fue aprobada por mayoría. A continuación y dentro del punto 2º, Informe de Secretaría, expuso las actividades realizadas por las distintas Comisiones de Trabajo y el Gabinete de Comunicación del Colegio, que también se aprobó por mayoría.

### Memoria de Tesorería

Seguidamente a su intervención, el secretario cedió la palabra a Luis de la Peña, tesorero del Colegio, que informó de las cuentas anuales del ejercicio 2012, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, la Memoria y el Informe de Auditoría, con calificación de favorable. Fueron aprobadas por mayoría.

A continuación, Luis de la Peña presentó el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2013, del que se da buena cuenta en la memoria corporativa. "Siendo conscientes del delicado momento que atravesamos, hemos

decidido congelar el importe de las cuotas colegiales por tercer año consecutivo", manifestó el tesorero. De esta forma, la cuota mensual se mantiene en 38 euros, y el importe de la cuota de colegiación queda establecido en

tacó sobre todo el arduo trabajo realizado por las 17 Comisiones en las que participan miembros de la Junta de Gobierno y los colegiados.

Finalmente y a petición del colegiado Ricardo Pulido se inclu-



De izda. a dcha.: Marcial Tarín Vela, vicepresidente primero; Ángel Ignacio Mateo, secretario; Miguel Ángel Muñoz, presidente; Luis de la Peña, tesorero; y José Luis Ramírez, vicepresidente segundo del Colegio.

546 euros (importe cuota alta Colegio de Madrid -292 euros- e importe cuota Consejo General por tramitación del título profesional -254 euros-). La cuota de tramitación del reingreso tampoco sufre variación y seguirá siendo de 57 euros. El Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio en curso fue aprobado por mayoría.

### Informe de presidencia

Continuando con el Orden del Día, el presidente Miguel Ángel Muñoz resumió las reuniones, comisiones, jornadas y cursos en los que ha participado durante este año, informe que se entregó a los asistentes a la Junta General. Des-

yeron dos puntos en el Orden del Día. Con respecto al primero de ellos, referente a la creación de un

### El Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2013 fue aprobado por mayoría

Fondo de Liquidez para la ayuda a la rehabilitación de edificios planteada en la Junta General de 2012, se decidió ratificar y proseguir con esta propuesta. El segundo punto defendido por Pulido para la creación de un impreso exclusivo modelo 347 para comunidades de propietarios fue desestimado por mayoría.



## Participación activa del Colegio en el I Congreso RIEd

**El Colegio** Profesional de Administradores de Fincas de Madrid participó durante los pasados **10 y 11 de abril** en el I Congreso de Rehabilitación Integral en la Edificación (RIEd) en donde se presentó y debatió, entre otros temas de interés, el Plan Estatal de Vivienda que, oportunamente, el BOE publicó durante la celebración del Congreso.

Esta es una de las citas profesionales en las que el Colegio ha colaborado más activamente, formando parte tanto del comité técnico como de la presentación de ponencias e intervención de profesionales.



Salvador Jiménez, vocal del Colegio (a la izda. de la imagen) durante su participación en la Mesa de Debate del Congreso.

**Pulido**, que defendió la rehabilitación energética de una mancomunidad que administra en Alcalá de Henares.

Con la sustitución de caldera de gasóleo a biomasa, realizada en 2011, y cuyo coste de instalación superó los 290.000 euros, la comunidad ha obtenido un ahorro de 115.000 euros en este ejercicio 2012/1013, explicó Pulido.

### Propuesta de fondo de liquidez

Por su parte, el vocal de la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas, **Salvador Jiménez**, intervino en la gran mesa de debate sobre la rehabilitación que cerró el Congreso. En su interesante discurso, además de defender la actuación que el adminis-

trador de fincas colegiado tiene en esta actividad, reclamó al ministerio de Fomento nuevas líneas de financiación para impulsar la rehabilitación de edificios residenciales.

### “Las subvenciones directas no son la solución”, según Jiménez

Para Jiménez, “las subvenciones directas no son la solución”. Y abogó, en la línea defendida por el Colegio, por la creación de un fondo de liquidez destinado a las comunidades de propietarios a un tipo de interés bajo (1-2%, similar al que se presta a las entidades de crédito) y un plazo de amortización de hasta 10 años. “Esta dotación, por no tratarse de un gasto, volvería a las arcas públicas”, afirmó.



El administrador de fincas Ricardo Pulido durante su intervención.

En la exposición de casos prácticos para demostrar que la rehabilitación residencial es posible, y que el retorno de los costes de inversión se puede obtener a medio-largo plazo, participó el administrador de fincas **Ricardo**

## El Colegio pone en marcha una nueva edición del Curso “Paso a Paso”

**Entre** los días **10 y 21 de junio** tendrá lugar la segunda edición en 2013 del curso “Las comunidades de propietarios paso a paso”, que en esta ocasión será impartido en la sede del Grupo Francis Lefebvre.

Considerado por el Colegio el seminario multidisciplinar de formación básica para los administradores de fincas de reciente incorporación, esta edición contará con un elaborado programa impartido por nueve expertos de las áreas más destacadas: propiedad horizontal,

arrendamientos urbanos, fiscal, laboral, arquitectura... quienes acercarán a los 40 alumnos una visión práctica de la administración de fincas.

El Curso “Paso a Paso” completa el calendario de formación desarrollado por la Comisión de Formación para este segundo cuatrimestre y que cuenta con el patrocinio de **GTG Servicios Diversos**, especializado en la Prevención de Riesgos Laborales, Arquitectura, y Servicios Auxiliares a las comunidades de propietarios.

## II Jornada de Bienvenida a nuevos administradores de fincas colegiados

**Coordinada** por la Comisión de Atención a Colegiados de Reciente Incorporación, el pasado **17 de mayo** tuvo lugar la II Jornada de Bienvenida a los profesionales que se han incorporado en los últimos dos años al Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Con el patrocinio de **ASISA**, el acto contó con la participación de los coordinadores de las 17 comisiones de trabajo, quienes explicaron el funcionamiento de cada una de ellas, integradas

además de por miembros de la Junta de Gobierno por administradores de fincas.

La jornada, que fue inaugurada por el presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**; el vicepresidente segundo y coordinador de la Comisión de Atención a Colegiados de Reciente Incorporación, **José Luis Ramírez Melgar**;



Vicente Ferrero, director territorial de ASISA, durante la inauguración de la Jornada de Bienvenida a nuevos colegiados. Le acompañan, a su izquierda, Miguel Ángel Muñoz y José Luis Ramírez.

### El Colegio busca impulsar la bidireccionalidad colegiado-Colegio

y el director territorial en Madrid de ASISA, **Vicente Ferrero**, reunió a más de 100 administradores.

### Inquietudes y expectativas

Un primer acto sirvió para conocer las impresiones y experiencia de los profesionales que se incorporaron al

Colegio entre octubre de 2011 y mayo de 2012, opiniones que pusieron en común con los administradores de fincas que se colegiaron entre junio de 2012 y abril de 2013, y que fueron convocados en un segundo acto.

Con el fin de fomentar la bidireccionalidad colegiado-Colegio y viceversa, la participación de los asistentes en esta jornada resultó esencial para conocer las inquietudes y expectativas en cuanto a los servicios prestados por la institución. Y es que, como dijo el presidente,

Miguel Ángel Muñoz, “debemos preguntarnos también como colegiados qué podemos hacer por el Colegio”.

Para departir, en un ambiente más distendido, sobre aquellas cuestiones que son mejorables y otras que es preciso seguir impulsando para beneficio de la profesión, el Colegio ofreció un vino español a los asistentes.

## Acuerdo de colaboración con el Ayuntamiento de Torrelodones

**Con** el propósito de establecer un canal de comunicación que permita recepcionar la normativa municipal (impuestos, legislación, normas urbanísticas, subvenciones y demás novedades específicas), el Colegio Profesional de Administradores de Fincas ha firmado un convenio con el Ayuntamiento de Torrelodones, por el cual ambas instituciones colaborarán conjuntamente por proveer de actualizada información al colectivo de administradores que trabajan en el municipio madrileño.



Sobre estas líneas, Rosario Macías, Elena Biurrun y Miguel Ángel Muñoz. Fotos: J.B.

Este acuerdo, que tendrá una duración de dos años, fue ratificado el **22 de mayo** por el presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, y la alcaldesa de Torrelodones, **Elena Biurrun**, quienes se comprometieron a colaborar por el buen funcionamiento de las comunidades de propietarios torresanas.

A la firma del convenio también acudió **Rosario Macías**, vocal de la Junta de Gobierno y coordinadora de la Comisión de Colegiados con despacho en municipios diferentes a Madrid capital.



## Nuestro Colegio

# Éxito de participación en la Segunda Jornada AdminTime

El pasado 10 de junio los administradores de fincas de Madrid pudieron disfrutar de la II Jornada formativa AdminTime que, bajo el lema "Reinventarse o morir", organizaron el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y la empresa de seguridad Prevent Security Systems.

La apertura de la jornada corrió a cargo del presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, y su homólogo en el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, Salvador Díez, quienes respondieron sin dudar a la pregunta "¿Por qué debe reinventarse el administrador de fincas?". Coincidieron en defender la marca administrador de fincas colegiado como garantía de protección y seguridad para la sociedad.

Les acompañó en la mesa Gricell Garrido, CEO de Prevent, encargada de presentar a la primera ponente, Teresa Serra, Marketing Department



Gricell Garrido, Miguel Ángel Muñoz, en el centro, y Salvador Díez durante la apertura de la jornada. Foto: J.B.

técnicas de superación y motivación personal. Y para trasladar a los asistentes mensajes de creencia en sí mismos para superar todas las barreras que pueden surgir en el desempeño de su labor diaria, la organización invitó



José Ballesteros.

a los conferenciantes y coaches José Ballesteros, de Acción Personal VESP (Vías para la Evolución y Superación Persona) y Fernando Álvarez (autor del blog Desdelatrinchera.com).

### Superación personal

"Crea el que cree" es la ponencia que defendió Ballesteros para motivar a los asistentes a encontrar su "sitio" en el mercado laboral, porque como bien dijo "importa lo que sabes, no lo que haces". Mientras, Álvarez desveló en "Qué haría un superhéroe en una crisis como esta" algunas de las tácticas de "guerrilla" para superar los momentos más complicados y poder alcanzar el éxito.

Para acercar las distintas herramientas de marketing que ofrece la tecno-

logía, Gerardo Aragón, fundador de la empresa Komunicae, aportó a los asistentes pistas para mejorar la presencia de los despachos de administradores de fincas en internet y, de esta manera, y con la ayuda de las redes sociales, conseguir llamar la atención de clientes potenciales y fidelizar a los ya existentes.

Finalizada la jornada, los administradores de fincas y ponentes pasaron a disfrutar de una agradable comida y de la actuación del mago y cómico Karim.

Y como broche final la organización sorteó los regalos cedidos por las empresas patrocinadoras (José Silva Correduría de Seguros, Murprotec,



Gerardo Aragón.

Lartec Rehabilitación, Wolf, GTG Servicios y Komunicae). Además, entregó los premios a los participantes del concurso "El anecdotario", recayendo el primero premio para el administrador Pedro González, a la que le siguió la segunda mejor anécdota presentada por nuestro compañero Pedro Ureta.

# 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

# Seguridad, funcionamiento y vida útil

Contratos de mantenimiento personalizados para ascensores, montacargas, escaleras y pasillos mecánicos, plataformas o puertas automáticas de todas las marcas del mercado.

## Tecnología para un mundo más accesible

Fabricación, instalación, modernización, rehabilitación y servicio de mantenimiento de todo tipo de aparatos elevadores

sustainable efficiency

### DELEGACIONES MADRID

C/ Condado de Treviño, 2  
28033 - Madrid. Tel.: 91 766 10 15  
madridespeciales.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Villaescusa, 2  
28017 - Madrid. Tel.: 91 327 45 46  
madridcentronorte.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Francisco Sancha, 4 - 3ª Dcha.  
28034 - Madrid. Tel.: 91 358 40 94  
madridnorte.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Secoya, 19 Planta 2ª  
28044 - Madrid. Tel.: 91 511 22 49  
madridsur.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Pedrezuela, 19 (P.I. Ventorro del Cano)  
28925 - Alcorcón. Tel.: 91 679 77 44  
madridoeste.tkees@thyssenkrupp.com

Plaza del Teniente de Alcalde Pérez-Pillado, 1  
28003 - Madrid. Tel.: 91 739 31 00  
madridcentro.tkees@thyssenkrupp.com

C/ Antracita, 7 - Esc. Int. 3ª Dcha. - Nave 16  
28045 - Madrid. Tel.: 91 506 28 39  
madridcentrosur.tkees@thyssenkrupp.com

serviciente@thyssenkrupp.com  
Tel.: 901 101 031  
www.thyssenkruppelevadores.com

ThyssenKrupp Elevadores



El Consejo General

## XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas

**El Colegio** Territorial de Administradores de Fincas de Girona ha celebrado el XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas en la ciudad del mismo nombre, al que han asistido más de 400 profesionales que han debatido sobre la innovación, las nuevas tecnologías y la comunicación entre profesionales y clientes. Pero también analizaron dos importantes temas de actualidad: las reformas que se han introducido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y la futura Ley de Servicios Profesionales, todo un reto de futuro para los administradores de fincas.

Organizado por el Colegio de Girona y patrocinado por el Consejo Ge-

neral, además, en un grave perjuicio de la seguridad jurídica de las personas cuyos inmuebles administran".

### La innovación al servicio del administrador de fincas

**Pepe Gutiérrez**, administrador de fincas y licenciado en Antropología Social, impartió la ponencia "Mente IP, innovación y tecnología en la administración de fincas", centrándose en la administración *low cost*, la reorganización del sistema de desarrollo de una junta o la estandarización de la prestación de cuentas y resultados, haciendo especial mención a la necesidad de la actualización tecnológica y

"El desahucio arrendaticio: presente y futuro inmediato", donde analizó los nuevos proyectos de reformas y mencionó la necesidad de que las políticas de desahucio se adapten a la situación social y a la crisis económica actual. Consideró que el gran problema con el que se encuentran los desahucios, y que permanecerá en un futuro ante la falta de medidas concretas, es el colapso que sufren los tribunales de justicia. Sin la dotación adecuada de medios a los distintos juzgados, los problemas seguirán sin resolverse.

"El consumidor *All-ways on*" fue la ponencia impartida por **Jordi Urbea**, director ejecutivo de la agencia OglvyOne, que hizo su presentación basada en los retos, tecnológicos e innovadores del siglo XXI. Definió las oportunidades que ofrecen las nuevas tecnologías al profesional de la administración de fincas, que les permite conocer en todo momento y circunstancia la información relativa a un cliente o a una comunidad de propietarios, en tiempo real todo ello, y que conllevaría solucionar, con toda urgencia, los problemas que puedan producirse en los inmuebles que administra.

Por su parte, **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, desarrolló la ponencia "Hacia la implantación de un domicilio electrónico en el derecho inmobiliario: ¿I+D o D+I?", mencionando, entre otras cuestiones, la necesidad de que los ciudadanos dispongan de un domicilio electrónico, tanto para mejorar la comunicación con los usuarios a través del correo electrónico en el medio profesional, como para los procedimientos judiciales que se puedan iniciar. Actualmente existen grandes dificultades para localizar a un propietario o arrendatario al que se necesita hacer llegar una comunicación determinada, lo que aumenta el retraso en un determinado expediente y aumenta los costes económicos de tramitación de todo ello.



Enrique Vendrell, Carles Puigdemont, Pere Macias y Salvador Díez.

neral, el XV Encuentro fue inaugurado por el diputado de CIU, **Pere Macias**, y el alcalde de Girona, **Carles Puigdemont**, que estuvieron acompañados por el presidente del Consejo General, **Salvador Díez**, el presidente del Colegio de Barcelona y Lérida, **Enrique Vendrell**, y el presidente del Colegio de Girona, **Jaume Vilanova**.

Tras el acto de inauguración, **Miquel Roca**, abogado y padre de la Constitución Española, impartió la conferencia "La Ley de Servicios Profesionales: presente y futuro de la profesión de Administrador de Fincas y de los colegios profesionales", realizando una defensa de la necesidad de que la profesión siga siendo colegiada "porque los nuevos proyectos legislativos, cuya tramitación se ha anunciado por el Gobierno de Mariano Rajoy para los próximos meses, constituyen una grave amenaza para este sector, y redun-

la innovación profesional para poder afrontar, con garantías competitivas de calidad, el futuro profesional.

"Business Intelligence" y "Tecnología aplicada a la Administración de Fincas: siete aplicaciones tecnológicas que ayudan a la automatización y a la innovación en las empresas", fueron las dos partes de una ponencia impartida por **Miquel Boix**, **David Millán** y **José Ramón Fernández**, de la entidad GPS, que analizaron cómo aplicar el concepto de business intelligence a la práctica profesional del administrador de fincas, explicando, además, como aplicando una serie de tecnologías y aplicaciones informáticas, la rentabilidad de un despacho profesional se aumenta y también la calidad de los servicios que se ofrecen.

**Joan Cremades**, presidente de la sección 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona, impartió la ponencia

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

# ASG10<sup>®</sup>

**UNA NUEVA DIMENSIÓN EN  
SERVICIOS A COMUNIDADES**



Sociedad de Servicios Integrales

**NUESTROS SERVICIOS:**

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



## Sentencias

**Indivisibilidad de la cosa común por la pérdida de valor del inmueble si se procede a su división**

Sentencia del TS de 08 de marzo de 2013, Sala 1, rec. 1679/2010 • Ponente: Salas Carceller, Antonio

**Resumen**

**Acción** de división de cosa común. Indivisibilidad jurídica por desmerecimiento de la cosa. El TS declara no haber lugar al rec. de casación de la copropietaria y declara la división de la finca mediante su venta en pública subasta con licitadores extraños, repartiendo el precio obtenido. Considera que el argumento definitivo para decidir sobre la indivisibilidad de la cosa común consiste en la consideración de la pérdida de valor del inmueble si se procede a su división, que fue reconocido incluso por el perito de la parte demandada (FJ 4). No puede quedar a la decisión de alguno de los comuneros el hecho de llevar a cabo una división física cuando ello comporta una notable depreciación económica del bien (FJ 3).

## Consultas

**Propiedad Horizontal Necesidad de acuerdo de la junta para repartir el dinero comunitario de un fondo**

**Planteamiento**

Una comunidad que en su día recibió un dinero a cambio de autorizar a un vecino la ejecución de unas modificaciones, tiene ese dinero en un plazo fijo. Un vecino quiere solicitar en la reunión y en el punto del orden del día que ya ha solicitado que se le devuelva el importe que le corresponde.

¿Está la comunidad obligada a esta devolución o tiene que decidirse por mayoría? Hay que tener en cuenta que el plazo fijo excede del 5% obligado por ley para el fondo de la comunidad.

**Solución**

Exceda o no del porcentaje previsto para el fondo de reserva se trata de un fondo común y debe correr la suerte que quiera depararle la comunidad en su conjunto en cada momento. Dicho fondo constituye un saldo de la comunidad de propietarios y corresponde a la comunidad adoptar las decisiones que considere oportunas sobre dicho saldo general.

Debe tenerse en cuenta que los saldos bancarios de la comunidad son fondos generales o comunes de ésta y sólo mediante acuerdo comunitario podrán repartirse, por lo que la Junta de propietarios es la única legitimada para decidir sobre el destino a dar a tales fondos, sin que exista un derecho privativo a exigir el reparto de los mismos o a descontar parte del mismo en función de la cuota de participación de uno o varios vecinos. En este sentido

debe considerarse que se trata de unos fondos afectos a la comunidad con los que ésta puede decidir realizar obras o mejoras en el momento en que así se decida y considere oportuno, por lo que el hecho de que esta cantidad no se haya utilizado todavía no supone que no se vaya a emplear en el futuro.

Tampoco se contempla en ningún precepto legal que la Junta de Propietarios tenga obligación de realizar liquidaciones individuales, sino únicamente la de reunirse una vez al año y aprobar las cuentas y presupuestos anuales, (art.16 LPH -EDL 1960/55-), momento éste en el que podrán hacerse las liquidaciones anuales y acordar la devolución del saldo positivo al titular del piso o local. No obstante, no existiendo un derecho a exigir la devolución del saldo (el general de la comunidad o el de la cuenta bancaria) para devolver ese saldo a uno o a todos los vecinos, se exigirá en todo caso un previo acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.4 LPH -EDL 1960/55-. La comunidad, por mayoría, puede válidamente acordar que dichos saldos bancarios, generales o particularizados en una cuenta, no se entreguen o devuelvan.

**Plazo para que la comunidad reaccione contra los que han hecho cerramientos sin el preceptivo consentimiento comunitario EDE 2013/7593**

**Planteamiento**

En una comunidad varios vecinos han realizado un cerramiento de terrazas sin el consentimiento expreso por parte de la comunidad si bien esta no ha tomado medidas para impedirlo.

En que plazo de tiempo se considera que existe consentimiento tácito en beneficio del vecino ejecutor de la obra.

Con independencia del consentimiento expreso o tácito de la comunidad, y sin intervención de oficio de las autoridades municipales, ¿cuánto tiempo es necesario para que la obra irregular sea inamovible y no tenga riesgo de demolición?

**Solución**

En nuestra opinión, existe un plazo de prescripción de las acciones de carácter personal de 15 años conforme a lo señalado en el art. 1964 CC -EDL 1889/1-. Este plazo es el que se aplica cuando se trata de reaccionar contra la alteración de los elementos comunes del edificio por alguno de los propietarios o por varios. Y este será el plazo para poder invocar la imposibilidad de demolición.

Por tanto, no puede hablarse de aceptación tácita siempre que exista la posibilidad de demandar judicialmente. Cosa diferente es que la comunidad decida no reaccionar contra unos propietarios y contra otros sí. En tales casos sí es donde surge la posibilidad de invocar la doctrina del agravio comparativo, pero por la razón añadida de la aceptación de ciertas conductas mientras que, en los mismos casos, no son admitidas respecto de otros propietarios. En este caso, bastará con el hecho consumado del diferente tratamiento.



El mejor aislamiento  
en invierno  
y en verano

## SISTEMA TRADITERM®

Sistema para la  
**rehabilitación térmica**  
de edificios  
(SATE / ETICS)

- Subvencionable según el plan estatal para la vivienda 2013-2016.
- Ahorro de hasta un 50% del consumo de energía.
- Sistema amortizable.
- Impermeabiliza la fachada.
- Transpirable. Elimina las condensaciones y el moho interior.

**Prueba a sentir  
el confort en tu vivienda**



## Noticario

## La nueva Ley del Alquiler, en tela de juicio

La nueva Ley del Alquiler aprobada por el Gobierno introduce una serie de modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, "con el objetivo de flexibilizar y dinamizar el marco actualmente vigente del mercado de alquiler, de manera que se consiga atraer al mercado del alquiler un buen número de las viviendas actualmente vacías", ha comunicado el Ministerio de Fomento.

Con respecto a las viviendas turísticas, éstas son excluidas de la LAU y pasarán a regularse por las Comunidades Autónomas. Una novedad que, según el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, "no aborda esta nueva norma con el acierto y prudencia exigibles".

El primer objetivo de la reforma es flexibilizar el mercado del alquiler para lo cual se fortalece la libertad de pacto entre las partes flexibilizándose los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento. Por un lado, se redu-

cen de 5 a 3 los años de duración de la denominada "prórroga obligatoria", y de 3 a 1 año la "prórroga tácita automática" del contrato.

### Recuperación de la vivienda alquilada

El Gobierno con esta norma regula además la posibilidad de que el arrendador pueda recuperar el inmueble para destinarlo a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado

### La nueva Ley del Alquiler entró en vigor el pasado 6 de junio

de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato y lo comuniquen con dos meses de antelación.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez

que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes.

También se fomenta la rehabilitación de la vivienda, de modo que siempre que las partes lo acuerden, ésta pueda ser sufragada, total o parcialmente, por el arrendatario a cambio del pago de la renta.

La reforma quiere mejorar la seguridad del tráfico jurídico con la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento. Así, un comprador que adquiera una vivienda estará obligado a permitir que el arrendatario continúe

con su contrato siempre que dicho contrato de arrendamiento esté inscrito. Para Antonio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro, "en la práctica nadie inscribirá los contratos de arrendamiento en el Registro, pues se trata de un proceso caro y lento que puede tardar el mismo tiempo que la marcha de un inquilino".

calidad  
tecnología  
medioambiente  
rapidez  
servicio

**ALC**

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.  
Avenida General Fanjul, 2 B Fax: 91 719 99 01

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

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

24 HORAS

## Madrid Renove: un concurso para explicar que la rehabilitación es posible

**El Colegio** Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) ha presentado el concurso Madrid Renove para la selección de un edificio residencial "en el que se pueda poner en evidencia a los ciudadanos que la rehabilitación es posible y en el podamos obtener unos resultados aplicables a otros edificios", según explicó **Pilar Pereda**, secretaria del COAM durante su presentación.

En la primera fase del concurso, las comunidades de propietarios del entorno de Madrid Río podrán presentar la candidatura para que su edificio sea rehabilitado. Una vez elegido el inmueble, se instará a los profesionales a que presenten a concurso sus propuestas de intervención, de entre las que se elegirá el proyecto que se llevará a cabo. El concurso pretende conseguir un efecto viral entre los ciudadanos, por lo que se ha elegido una zona, como Madrid Río, con mucha visibilidad y, en parte, rehabilitada

urbanísticamente, explica el COAM. Pereda insistió en que "los ciudadanos tienen que entender la importancia de rehabilitar su vivienda. Con la rehabilitación mejora la calidad de vida, la accesibilidad y el confort térmico". Apuntó que, además, esta iniciativa busca ayudar a los ciudadanos a conseguir las subvenciones aprobadas por el Gobierno en el proyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, "que estarán en torno al 35% o 40%".

### Financiación

El proyecto Madrid Renove plantea la creación de una oficina online a través de las que se atenderán las dudas de los ciudadanos y la elaboración de un protocolo para ayudar a los madrileños a gestionar las subvenciones,

las posibles modificaciones en la edificabilidad y obtener la financiación de los bancos.

Además del apoyo del Ministerio de Fomento y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía (IDAE), la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid, Madrid Renove se enmarca en un proyecto de rehabilitación urbana desarrollado por Madrid Think Tank con la participación de los profesionales implicados y un grupo de empresas constituido por Grupo Saint Gobain, Fernández Molina Obras y Servicios, Gas Natural, Orona y Grupo Lledó.

Está previsto que el concurso, que ya ha despertado el interés de multitud de administradores de fincas, según la organización, se inicie durante la segunda semana de junio.



## POCISAN IIII

### 24 HORAS

**OBRA DE POCERIA**

**DESATASCOS**

**INSPEC. CON CAMARA**

**CONTR. MANTENIMIENTO**

**FOSAS SEPTICAS**

**SERVICIO 24 HORAS**

	<b>CALIDAD</b>	
	<b>RAPIDEZ</b>	<b>EFICACIA</b>
	<b>EXPERTOS</b>	

**91 255 40 66**  
**91 746 39 48**

**pocisan@pocisan.com**  
**www.pocisan.com**



DISTRIBUIDOR OFICIAL **DIGITAL+**

## TELECOMUNICACIONES

INSTALACIÓN - REPARACIÓN - MANTENIMIENTO

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



[neutrocolor@neutrocolor.com](mailto: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](mailto: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

## “La colegiación es una garantía para ejercer la profesión”, comparten los administradores de reciente incorporación

Continuando con la serie de entrevistas a los profesionales de la Administración de Fincas que iniciamos hace dos números y que tuvo como protagonistas a Pedro González, Florentín Esteban y Eladio Abad, colegiados distinguidos en distintos años con la Mención Honorífica “A la Trayectoria Profesional” del Colegio, en este número hacemos lo propio con administradores de reciente incorporación.

Una de las citas más importantes del año es la jornada de bienvenida a administradores de fincas, cuya segunda edición se celebró el pasado 17 de mayo, reuniendo a más de 100 profesionales, algunos de los cuales no han dudado en responder a unas sencillas preguntas sobre la valoración de la profesión y las expectativas que se han marcado de cara a este año 2013. Conozcamos su opinión.

Andrea Meroni acudió al primer acto de la jornada, que reunió a los administradores que se colegiaron entre octubre de 2011 y mayo de 2012. Invitada en la I Jornada de bienvenida celebrada el año pasado, quiso “reencontrarse” nuevamente con el Colegio para explicar al resto de sus compañeros las experiencias e impresiones vividas en la profesión desde su incorporación a la institución.

“Los servicios prestados por el Colegio me han ayudado mucho para asentarme en la profesión”, reconoce esta administradora que trabaja por la zona de la sierra madrileña. Circunstancia, no obstante, que le obliga a desplazarse asiduamente a la capital, que es donde se encuentra la sede colegial. “Por ello”, continúa, “es muy importante que el Colegio remita también circulares con información de los distintos municipios”.



**“Los cursos son esenciales para el aprendizaje profesional” Manuel Enguita**



**“Los servicios prestados por el Colegio me han ayudado mucho para avanzar en la profesión” Andrea Meroni**

El Colegio, a través de la Comisión de Trabajo para colegiados con despacho en municipios diferentes a Madrid capital ya se ha puesto a trabajar en ello. Así, además de realizarse y estar en previsión varias reuniones con administradores de fincas de distintas localidades madrileñas, la comisión ha mantenido conversaciones con algunos alcaldes de estos municipios, materializándose hasta el momento en la firma del convenio con el Ayuntamiento de Torrelodones.

### Labor informativa del Colegio

Por su parte, Manuel Enguita, colegiado desde 2011, valora muy positivamente la labor informativa del Colegio en todo este tiempo. Si acaso se queja de que todavía la institución no disponga de una biblioteca informatizada con modelos de impresos, aunque confía en que pronto los administradores puedan tener acceso a ella para agilizar todos los trámites administrativos.

El Colegio desarrollará en breve un nuevo Manual de Conocimientos donde los colegiados podrán informarse de las últimas novedades legislativas, jurisprudencia y artículos de interés del sector inmobiliario.

Enguita sabe que es muy importante que en sus ini-

cios el profesional se encuentre arropado por el Colegio al que ha decidido pertenecer, razón por la cual colabora en la Comisión de atención a colegiados de reciente incorporación para atender las dudas e inquietudes que sobre el funcionamiento del Colegio tengan los nuevos miembros.

Tanto Andrea Meroni como Manuel Enguita destacan los cursos de formación organizados por el Colegio, otro de los servicios más demandados. “Despiertan gran interés y son esenciales para la puesta al día y aprendizaje profesional”, asegura Enguita. En la misma línea opina su compañera, para quien los distintos soportes utilizados por el Colegio (revista...) le han servido para despejar dudas en su trabajo.

### Garantías profesionales

Pedro Jiménez y Joaquín Coria forman parte de los administradores de fincas que se han colegiado entre junio de 2012 y abril de 2013. Ambos se han formado en la Universidad de Burgos, donde han adquirido los conocimientos necesarios para ejercer la profesión.

Jiménez reconoce que, con independencia de recibir una mejor y más completa información, la colegiación es garantía de profesionalidad.

No debemos olvidar que el Colegio además de formar, asesorar, defender al profesional y exigir el cumplimiento ético de su labor, garantiza la actuación de sus colegas a través de dos importantes seguros: de responsabilidad civil y de fianza.

Asimismo, Coria cuenta que después de estar unos años colaborando en un despacho de administración de fincas, decidió estudiar y sacarse la titulación para incorporarse al Colegio. Para este administrador es una profesión que “te tiene que gustar”, y que



**“Es muy importante desempeñar la profesión con todas las garantías” Máximo Mateo**



**“Pertener al Colegio me ha permitido contrastar opiniones del sector” Jesús Raúl Tomero**



requiere un reciclaje y formación continuos que sólo te puede ofrecer el Colegio. “No te puedes quedar atrás en la profesión por no disponer de una información actualizada”, afirma.

Su compañero Jiménez comparte esta opinión. Y añade: “El profesional debe estar siempre respaldado y formar parte de una institución que defienda el ejercicio de la profesión en libertad”. En este sentido, “el Colegio tiene que seguir trabajando por un sello de calidad que permita a la sociedad distinguir a los colegiados de los que no lo son”.

El Colegio está trabajando en el desarrollo de un sello que identifique la marca administrador de fincas colegiado y que pueda ser utilizado por todos los profesionales que forman parte de la institución.

### Formación y reciclaje continuos

Otro de los asistentes a la II Jornada de bienvenida a colegiados fue Máximo Mateo. Tuvo su primer contacto con el Colegio hace años, “al decidir solicitar información para cursar los estudios de Grado en Administración de Fincas que imparte la Universidad de Alcalá de Henares”, recuerda. Su único afán en ese momento: “Desempeñar la profesión con todas las garantías”. Y es que, como bien dice, “siempre existirá intrusismo”

**“No te puedes quedar atrás en la profesión por no disponer de una información actualizada” Joaquín Coria**

► al igual que una colegiación siempre será garantía de calidad”.

En cambio, **Jesús Raúl Tomero**, arquitecto técnico, ve su incorporación al Colegio como una oportunidad para reciclar los conocimientos en la materia. Es una alternativa a su actividad profesional actual que, reconoce, le ha aportado la posibilidad de aprender y contrastar opiniones del sector. Y es ahora, con la participación constante en cursos y jornadas, donde, confiesa, estar admirando y sintiendo como suya la Administración de Fincas.

Los administradores entrevistados pertenecen, junto a los más de 220 colegiados de reciente incorporación, a la nueva generación de profesionales que tendrán que batallar con las consecuencias que traiga la nueva Ley de Servicios Profesionales, pendiente de aprobación.



**“El profesional debe estar siempre respaldado y formar parte de una institución que defienda el ejercicio de la profesión en libertad”**

**Pedro Jiménez**

Una ley que pese a suponer una amenaza para los servicios que puedan recibir las comunidades, también puede representar un estímulo para modernizar la profesión y fortalecer el Colegio.

Los administradores de fincas entrevistados destacaron el esfuerzo realizado por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid de acercar la actualidad inmobiliaria, so pena de la profusa legislación que a nivel local, autonómico y nacional existe en el campo inmobiliario. Por ello, desde el Colegio se ha reforzado también el servicio multidisciplinar de asesorías, incorporándose las asesorías Laboral, sobre Ley de Protección de Datos, y dotando de mayor alcance a la Asesoría Fiscal, que ahora ha pasado a llamarse Asesoría Fiscal y Contable. ■



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

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

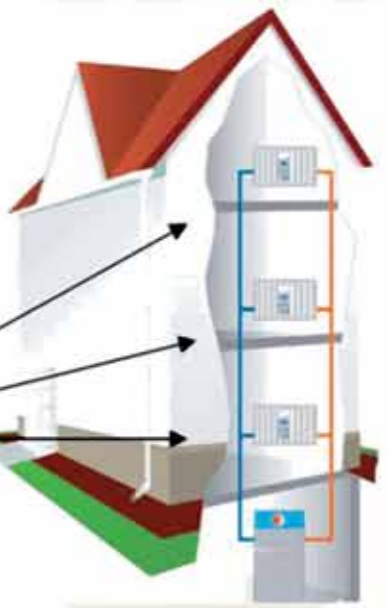
- Reparto uniforme de calor
- Reparto justo del coste
- Ahorro del hasta el 35% del coste total
- Fácil Instalación
- Sin Obras
- Lecturas Vía Radio
- Recibos individualizados por consumo
- Detección de Fraudes

Individualice los gastos de calefacción.

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

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

**\* Ahorre en calefacción hasta un 35 %**



\* Fuente IDAE

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

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

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

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

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

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

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

**Otros Servicios**

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

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE



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

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



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.

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



Especialista en el seguro de edificios



[www.mtuadepropietarios.es](http://www.mtuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)

Nos interesa...

Por C.T.

## ¿Es viable poner un huerto en la comunidad?

**Arquitectos** que miran al cielo, paisajistas ensayando jardines comestibles e ingenieros dispuestos a abordar nuevas formas de negocio son algunos de los profesionales que rondan las azoteas de las comunidades de propietarios. Supuestos espacios óptimos para sumarse a la moda de los huertos urbanos, pueden resultar desde un nuevo modelo de socialización hasta un elemento que genere esos ingresos extraordinarios tan apetecibles en tiempos de crisis.

Una de las mayores movilizaciones sociales de los últimos tiempos, la acampada Sol, recogió en sus buzones una propuesta ciudadana para crear huertos urbanos en todas las azoteas, con jardineros profesionales encargados de la formación de los vecinos. Si bien es verdad que tirando de la memoria residual agraria cualquiera podría transformar su terraza o balcón en un pequeño vergel, para instalar un huerto comunitario en el patio, jardín de la urbanización o la azotea conviene tener en cuenta que primero se precisa el acuerdo de los propietarios y que conviene profesionalizar la instalación a fin de prevenir incidencias futuras.

### La génesis de los huertos vecinales

Pero ¿es viable poner un huerto en la comunidad? La recuperación de un espacio, como puede ser la azotea, para instalar un huerto puede traer desavenencias entre los vecinos. Además debe ejecutarse de la mejor manera posible para evitar filtraciones o daños estructurales en la cubierta.

Ante la proliferación de la experiencia hortofrutícola urbana, la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, que lleva contabilizados 35 huertos en la capital y diez más en municipios de la región, ha habilitado un completo sitio web dependiente de una comisión que coordina e informa sobre este tipo de iniciativas, tratando de compartir experiencias y crear mecanismos de apoyo mutuo.

El responsable de esta comisión, **José Luis Fernández Casadevante**, y la representante del Colectivo Surcos Urbanos y del Huerto Comunitario de Adelfas, **Nerea Morán**, explican en la revista El Ecologista la génesis de este movimiento, sustentado sobre una previsión de "futuro socialmente justo y sostenible" y basado en una "regeneración urbana" de tipo ecológico donde la agricultura es estratégica. Los autores señalan que las experiencias más antiguas de Madrid datan de 2004 (Casa de Campo) y 2006 (huerto de la plaza de Corcubión, Barrio del Pilar) y recogen la experiencia del huerto de Lavapiés, "Esta es una plaza", como primer titular de una cesión municipal (2009).

libre y el consumo de frutas y verduras de temporada, carentes de química y maduras al sol.

### Experiencias en el mundo

Las comunidades de propietarios, ajenas a la problemática de las cesiones de parcelas, se suben progresivamente al tren de la agricultura ecológica en los elementos comunes. Ciudades como Barcelona o Bilbao son pioneras en esta moda heredera de los "huertos para pobres" y del urbanismo industrial del siglo XIX y consolidada desde el XX en Berlín o Nueva York.

En la Red proliferan los manuales de horticultura, las pautas para el autocultivo ecológico y otras informacio-



Actualmente, tanto la FRAVM como la Red de Huertos Urbanos de Madrid están asesorando a los grupos que quieren iniciar huertos, documentando iniciativas y mediando con la administración en la búsqueda de espacios. El interés de la población es creciente y la respuesta administrativa no siempre va en consonancia. En 2011 Urbanismo cedía una parcela de 2.462 metros a la asociación de vecinos "Avance", de Moratalaz, que ya dispone de un huerto gestionado por el Colegio Siglo XXI y abierto a la participación vecinal. En El Retiro, que acoge un huerto urbano de titularidad municipal, hay lista de espera. Cada mes de septiembre se realiza un sorteo y solo 50 afortunados pueden disfrutar de los numerosos beneficios que procuran la socialización, el trabajo manual al aire

nes de utilidad para las comunidades interesadas. También la blogosfera y la web 2.0 acogen propuestas de numerosas empresas que se proponen abrir mercado apuntándose a la nueva ecología urbana. Una de ellas, la valenciana 2T-huerting manifiesta su elevado interés en impulsar el huerto comunitario vecinal. Su director técnico, Javier Tamarit considera que "va a tener mucho recorrido".

La inversión mínima, detalla Tamarit, "es muy variable en función de la tipología del huerto o sistema de cultivo, dotaciones y equipamiento complementario". Este especialista, ingeniero y arquitecto del paisaje, estima que con 300 o 400 euros por unidad de cultivo, esto es, un pequeño huerto de 120x120 cm., "se podrían hacer cosas muy interesantes".

# Luces y sombras del nuevo modelo de política de vivienda

*El Gobierno ha dado luz verde al proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, que, unidos a la Ley de Fomento del Alquiler, serán los instrumentos que harán posible un nuevo modelo de política de vivienda. Importantes novedades legislativas que, una vez sean desarrolladas por las Comunidades Autónomas, serán de inmediata aplicación en las comunidades de propietarios.*

Con el fin de dar a conocer a los administradores de fincas colegiados este nuevo rumbo en la política de vivienda, el Colegio Profesional organizó el pasado 25 de abril una jornada que contó con la participación del Ministerio de Fomento.

Pilar Martínez, directora general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, inauguró la jornada resumiendo el objeto y alcance del Plan de Vivienda 2013-2016. Hizo especial hincapié en la apuesta por fomentar la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas, significando en todo momento la importancia que tendrá el administrador de fincas colegiado para llevar a buen término esta empresa. Y por ello no dudó en solicitar la colaboración del Colegio, que tuvo a bien trasladar a todos los asistentes su presiden-



El presidente del Colegio, Miguel Á. Muñoz y la directora general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, Pilar Martínez, durante su ponencia magistral.

te Miguel Ángel Muñoz, que le acompañó en la mesa inaugural. Sonia Hernández, consejera técnica de la Subdirección General de Urbanismo y Jesús Flores, profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos, abordaron el pro-

yecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, cuya publicación, en fase de estudio de enmiendas, está prevista para después de este verano. Contempla, entre otras medidas de importante calado, una nueva modificación de

## Ayudas a la rehabilitación y regeneración

El Plan de Vivienda contempla ayudas a la rehabilitación edificatoria en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética.

Para acceder a las mismas, los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981, y al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Podrán solicitar estas ayudas comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas, siendo la cuantía de las ayudas de hasta 4.000 euros por vivienda para conservación, 2.000 euros por vivienda para mejora de la

eficiencia energética (5.000 euros si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio) y 4.000 euros por vivienda para mejora de accesibilidad.

Asimismo, el plan incluye ayudas a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios, con una subvención máxima del 50% del coste del mismo.

Como medidas adicionales, las comunidades de propietarios podrán optar a las líneas ICO, cuya dotación será de 1.000 millones de euros; línea IDAE, dotada con 100 millones para ayudas públicas directas y préstamos reembolsables para la mejora de la eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables (renovación de ventanas, fachadas, calderas, equipos de aire acondicionado).

la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) con el fin de flexibilizar los acuerdos a adoptar en las comunidades encaminados a la reforma o rehabilitación.

### Modificación de la LPH

Entre las modificaciones de la LPH Hernández citó la ampliación del ámbito de aplicación de la norma a las subcomunidades y las entidades urbanísticas de conservación, "aunque la jurisprudencia ya venía admitiendo la aplicación de la LPH a las mismas", matizó Flores.

Para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes, los propietarios deberán permitir en su vivienda o local las servidumbres necesarias, siendo obligatoria asimismo la ocupación temporal de los elementos comunes durante el tiempo que duren las mismas. Del mismo



Enrique Fernández (izquierda), asesor de Arquitectura del Colegio, y Eduardo de Santiago, consejero técnico de la Subdirección General de Urbanismo del Ministerio de Fomento.

modo, "tendrán carácter preferente los créditos a favor de la comunidad de propietarios, correspondientes a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores", señaló el representante del ministerio.

### La nueva LPH regulará una serie de obras con un régimen especial por tener el carácter de obligatorias, necesarias o por requerir autorización administrativa

La nueva LPH también regulará una serie de obras con un régimen especial por tener el carácter de obligatorias, necesarias o por requerir autorización administrativa. En cuanto a las obras ejecutadas por decisión de la Administración, serán obligatorias y necesarias sin previo acuerdo. Entre ellas destacan las actuaciones de división material, actos de agregación, construcción de nuevas plantas, alteraciones sustanciales del edificio y constitución de un complejo inmobiliario, "pero siempre que resulten preceptivas a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ám-

bito de actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana", aclaró Jesús Flores. Para ello, la junta de propietarios deberá reunirse pero sólo a los efectos de la fijación de las nuevas cuotas de participación, siendo necesario el acuerdo de las 3/5 partes de votos y cuotas (60%).

Con respecto a las intervenciones no impuestas por la Administración, para la división material, agregación, la construcción de nuevas plantas, alteraciones sustanciales (cerramiento y envolvente) "se exigirá no ya el acuerdo de la unanimidad como

nuevas cuotas de participación, siendo necesario el acuerdo de las 3/5 partes de votos y cuotas (60%).

Con respecto a las intervenciones no impuestas por la Administración, para la división material, agregación, la construcción de nuevas plantas, alteraciones sustanciales (cerramiento y envolvente) "se exigirá no ya el acuerdo de la unanimidad como



hasta ahora sino de las 3/5 partes", según Flores.

La eficiencia energética también tiene un lugar destacado en la nueva Ley ya que permitirá aumentar la edificabilidad de las viviendas mediante el cerramiento de ventanas, balcones o terrazas de manera uniforme en los edificios si con ello se consigue mejorar la eficiencia energética en un 30%. Además, para realizar obras de aislamiento térmico por el exterior se podrán ocupar superficies de espacios libres o de dominio público si técnicamente no es posible otra opción, por ejemplo cuando se trata de instalar un ascensor.

Con la aprobación del Real Decreto 233/2013 por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edifica-

► toria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, se pretende la reactivación del sector inmobiliario, mediante obras de mejora de la calidad de la edificación, y en particular, de su eficiencia energética.

**¿En qué consiste el Informe de Evaluación del Edificio?**

El Gobierno facilita un instrumento con información concreta sobre los edificios, el nuevo Informe de Evaluación del Edificio (IEE), que sustituirá a la ITE a partir de 2019.

“Es un informe completo, analiza el estado de conservación, pero también la accesibilidad, la eficiencia energética, y no produce duplicidades”, explicó Eduardo de Santiago, consejero técnico de la Subdirección General del ministerio. Y aclaró: “si la ITE de un edificio ya se ha pasado, no significa que se tenga que volver a pasar y se amplía el plazo a 2019 pa-



Jesús Flores, profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos. Fotos: J.B.

ra que todos los municipios y todos los edificios puedan tener el tiempo suficiente”.

El IEE incluye el certificado de eficiencia energética, exigible para todas las viviendas, locales y edificios que se alquilan y vendan a partir del 1 de junio de 2013, por lo que “si se realiza un certificado único del edifi-

cio será válido para todas las viviendas y locales que lo integran”, matizó De Santiago.

No obstante, en opinión de Enrique Fernández, asesor de Arquitectura del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, “este nuevo informe aumentará la complejidad del documento aprobado, superando el

**El IEE aumentará la complejidad de la toma de datos, superando el coste del trabajo frente a las ITES actuales**

coste del trabajo frente a las ITES actuales”. Además, añade, presenta una subjetividad en la presentación de datos, que puede dar lugar a una duplicidad de información por no estar contenidas las inspecciones de instalaciones comunitarias. ■

# Soluciones para la accesibilidad



**2 años** GARANTÍA

“Bienvenido a un mundo sin barreras”

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



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



www.validasinbarreras.com







A

B

C

D

E

F

G

**Rehabilitación Integral de Edificios**

**Termoeficiencia en Cubiertas y Fachadas**

**Consultoría Energética**

**Calificación Energética de Edificios**

**Estudios de Eficiencia Energética**

**Optimización de Recursos Energéticos**

## Vinculación de terceros adquirentes a los Estatutos no inscritos



Por Patricia Briones Gómez

Abogada

Una de las grandes fuentes de expresión de la autonomía de la voluntad en el ámbito de las comunidades de propietarios son los Estatutos.

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece a este respecto en su art. 5 lo siguiente:

(...) El Título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad (...).

Para su aprobación, será necesaria la adopción de un acuerdo al respecto por unanimidad (art. 17.1 LPH).

Esta regla tiene como clara excepción que hayan sido otorgados junto

### Los Estatutos pueden o no estar incluidos en el Título Constitutivo ya que no depende la validez de los mismos de su inclusión

con el Título por el promotor o propietario único del edificio.

Los Estatutos pueden o no estar incluidos en el Título Constitutivo ya que no depende la validez de los mismos de su inclusión. Es más, puede que no se incluyan al principio pero que pos-

teriormente los propietarios los aprueben mediante el acuerdo adoptado al respecto por el citado quórum.

A diferencia del Título Constitutivo que puede existir sin los Estatutos, éstos no pueden existir sin un Título previo. Su finalidad es fijar unas normas que regulen el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones de todo propietario en el ámbito de la comunidad.

### Alcance de su inscripción

Para su validez, no es necesario que se inscriban en el Registro de la Propiedad ya que la inscripción no tiene un carácter constitutivo. No obstante, si queremos que sean oponibles a terceros adquirentes de buena fe deberá procederse a su inscripción salvo que en el momento de la compra firmen un documento en el que afirman conocer la existencia de los mismos como por ejemplo

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

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

[www.josilva.com](http://www.josilva.com)  
[www.segurocomparador.es](http://www.segurocomparador.es)  
91 535 30 09

cuando se incorporan con el contrato de compraventa.

En consecuencia, aunque la comunidad adopte un acuerdo que apruebe la creación de unos Estatutos o se modifiquen las disposiciones estatutarias, dicho acuerdo únicamente vinculará a futuros adquirentes si se eleva a escritura pública y posteriormente se procede a su inscripción.

Si no se cumplieran estos requisitos, con la finalidad de evitar una indefensión jurídica del nuevo comprador que adquiere una propiedad en base a la situación jurídica descrita en el Título o Estatutos inscritos, este acuerdo sólo vinculará a los que eran propietarios en el momento de aprobarse dichos Estatutos.

Así lo establecen las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 23 de julio de 2005 y 22 de septiembre de 2009 al afirmar lo siguiente: (...) según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), tratándose de modificar el título constitutivo de un régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adop-

ción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del mencionado título constitutivo que, aun cuando se hubiesen acordado con anterioridad, no hubiesen sido inscritas oportunamente o pretenden acceder al Registro en un momento posterior (cfr. arts. 5 de la Ley

### El acuerdo de creación o modificación de Estatutos vinculará a futuros adquirentes si se eleva a escritura pública y se procede a su inscripción

de Propiedad Horizontal y 13, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Por lo tanto, si se han producido transmisiones posteriores a la fecha de la adopción del acuerdo, para poder inscribirlos ahora, será necesario que sea ratificado incluyendo a los actuales propietarios.

En consecuencia, para que este tipo de acuerdos vinculen a los nuevos adquirentes será necesario que estos muestren su conformidad de forma expresa al acuerdo adoptado votando a favor del mismo o que quede constancia de dicha modificación en el contrato de compraventa.

### Diferencia con el reglamento de régimen interno

Por el contrario, el reglamento de régimen interno no suele incluirse en el Título ni tampoco se inscribe en el Registro de la Propiedad. No obstante, a diferencia de lo que ocurre con los Estatutos, aunque no se inscriban, los nuevos adquirentes estarán afectos al cumplimiento de sus normas.

La diferencia estriba en la materia objeto de regulación:

- El caso de los Estatutos, al regular el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones, dada su trascendencia, la finalidad de su inscripción es proteger el interés del nuevo propietario de forma que adquiriera su propiedad con las máximas garantías.
- En el caso del reglamento de régimen interno, únicamente regula los detalles de la convivencia sin que afecte a los derechos y obligaciones de los propietarios. Por ello, aunque sus normas no estén inscritas serán vinculantes para la totalidad de los propietarios, incluidos los nuevos adquirentes aunque hayan sido aprobadas con anterioridad.

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

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

ASTRA  
hispasat  
tdt  
TEGUI

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL  
ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - [www.tecnisat.com](http://www.tecnisat.com)

**INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO**

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

**CANAL+ HD**  
**HDTV**

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

**CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS**

FERMAX IKUSI Televisión ALCAD TEGUI



## Modificaciones del reglamento de instalaciones térmicas en los edificios



Por José Porras Aguilera  
Ingeniero Industrial

**El pasado** 5 de abril el Consejo de Ministros aprobó una serie de medidas dirigidas fundamentalmente al sector de la edificación, recogidas en el Plan Integral de Vivienda y Suelo. Con la misma fecha, se aprobó el **Real Decreto 238/2013** por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

### Contenido normativo

En lo referente al articulado, podemos destacar los siguientes puntos:

- Se ha ampliado la definición de reforma de una instalación térmica (**art. 2**) incluyendo la sustitución o reposición de un generador de calor o frío por otro de similares características. Es decir, si por ejemplo, antes la sustitución de caldera no se consideraba reforma y, por lo tanto, no se aplicaba el RITE, ahora sí.

- Tras la modificación del **art. 28**, pasa a ser obligatorio llevar un control del consumo energético de la central térmica:

d) Resumen de los consumos anuales registrados: combustible, energía eléctrica, agua para llenado de las instalaciones, agua caliente sanitaria, totalización de los contadores individuales de agua caliente sanitaria y energía térmica.

e) Resumen de las aportaciones anuales: térmicas de la central de producción y de las energías renovables y/o cogeneración si las hubiese.

- El **art. 31** amplía los requisitos de las Inspecciones periódicas de Eficiencia Energética, estableciendo la reglamentación y los criterios de valoración de las mismas. Una vez hecha la reforma, la nueva instalación es susceptible de que se haga una inspección para comprobar que está de acuerdo al nuevo reglamento. Destacamos dos puntos de este artículo:

1. Las instalaciones térmicas se inspeccionarán periódicamente a lo largo de su vida útil, con el fin de verificar el cumplimiento de la exigencia de eficiencia energética de este RITE. **La IT 4 determina las instalaciones que deben ser objeto de inspección periódica, así como los contenidos y plazos de estas inspecciones, y los criterios de valoración y medidas a adoptar como resultado de las mismas, en función de las características de la instalación.**

3. Los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o las entidades en las que aquellas hubieran delegado la responsabilidad de ejecución de los sistemas de control independientes de acuerdo con la Directiva 2010/31/UE bajo la supervisión del

órgano competente de la Comunidad Autónoma, **harán una selección al azar de al menos un porcentaje estadísticamente significativo del total de informes de inspección emitidos anualmente y los someterán a verificación.**

### Instrucciones técnicas

En cuanto a sus instrucciones técnicas cabe destacar las siguientes:

- Se cambia la clasificación de la calidad de aire exterior y la tabla 1.4.2.5 de filtros. Han aumentado los niveles de exigencia en lo referente a la calidad del aire.

- Se modifican los requisitos mínimos de rendimientos energéticos de los generadores de calor. En la IT 1.2.4.1.2.1. se aumentan las exigencias de rendimiento de generadores, diferenciándolos en obra nueva para gas natural y gasóleo. En finca habitada se exige un rendimiento mínimo del 80% en generadores de biomasa (antes 75%), y los emisores deberán estar calculados para una temperatura media de 60 °C como máximo. En obra nueva, los niveles de rendimiento de las calderas que se exigen son muy altos, haciendo que prácticamente sea ineludible instalar calderas de condensación.

- Se han aumentado las exigencias de los niveles de aislamiento de la red de distribución, aislamiento térmico de redes de tuberías y aislamiento de circuitos frigoríficos.

- Se deberá disponer de un sistema de medida de la energía suministrada en instalaciones solares de más de 20 m<sup>2</sup> de superficie de apertura. Está incluido en el apartado IT 1.2.4.4. **Contabilización de consumos.**

Se han actualizado las operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad.

Tabla 3.1 Operaciones de mantenimiento preventivo y su periodicidad

Equipos y potencias útiles nominales (Pn)	Usos	
	Viviendas	Restantes usos
Calentadores de agua caliente sanitaria a gas 24,4 kW ≤ Pn	5 años	2 años
Calentadores de agua caliente sanitaria a gas 24,4 kW < Pn ≤ 70 kW	2 años	anual
Calderas murales a gas 70 kW ≤ Pn	2 años	anual
Resto instalaciones calefacción 70 kW ≤ Pn	anual	anual
Aire acondicionado 12 kW ≤ Pn	4 años	2 años
Aire acondicionado 12 kW < Pn ≤ 70 kW	2 años	anual
Instalaciones de potencia superior a 70 kW	mensual	mensual



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.



## ¿Es la instalación de persianas en miradores una actividad prohibida?



Por Ignacio Calderón Solé

Arquitecto Técnico.  
Estudiante de "Grado en Administración de Fincas" por la Universidad de Alcalá

Es cierto que el Ayuntamiento de Madrid fomentó en base al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) del año 1997, la construcción de edificios sin terrazas, evitando en cierta manera algunas actitudes de vecinos que hacían uso de las mismas como trastero improvisado.

El PGOUM dispone en el art. 6.6.19 sobre "Salientes o vuelos en fachadas", punto d) Mirador: "...no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos. Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador". Parece claro que de ningún modo está permitido en el exterior de éstos.

En cambio en el art. 6.10.6 sobre "Modificaciones en fachada", establece en su punto 4: "En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capitalizados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos".

Por lo tanto, cabe determinar que es posible la instalación de persianas en miradores por el exterior "de forma legal", una vez concedida la autorización de primera ocupación, cuando en el proyecto de nueva construcción no está permitida por la normativa municipal. Se debe entender, a mi modo

### La envolvente térmica del edificio está compuesta por todos los cerramientos que limitan espacios habitables con el ambiente exterior (aire o terreno u otro edificio)

de ver, que la prohibición sería a lo largo de toda la vida útil del edificio, refiriéndose en este último punto 4 a otros huecos de ventana y no a los citados miradores.

Desde el punto de vista técnico, el mirador "es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura", tal como se define en la normativa. Cabe interpretar según se indica en el CTE que es parte de la envolvente del edificio y por tanto un elemento más

de la fachada. No cabría entenderse de otro modo puesto que separan el espacio edificado del no edificado.

### Elemento común

Pero, siendo pragmáticos y dejando brevemente de lado la normativa, en la realidad ¿qué ocurre?

En el ámbito de la propiedad horizontal el mirador es un elemento común, según indica el art. 396 del Código Civil y, por lo tanto, debe ser mantenido en buen estado de conservación por la propia comunidad.

El art. 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal permite la modificación de un elemento común mediante un acuerdo adoptado por unanimidad en junta de propietarios. Pero, ¿sería válido aun incumpliendo una normativa municipal?

Según los técnicos del departamento de disciplina urbanística del Ayuntamiento de Madrid "es una práctica que se permite". ¿Cabe por tanto suponer que no podrán obligarnos a restituir a su estado ori-



A la izda., fotografía de mirador con persiana por el exterior (incumpliendo normativa), y a la dcha. otro con persianas por el interior (cumpliendo normativa).

permitirlos el anterior Plan General de 1985, aludiendo a un motivo de Salvaguarda de la estética urbana del conjunto del API.

Cabe pensar por tanto que no se permite la instalación de persianas, de forma general en base al art. 6.6.19, y en consecuencia que deberemos tener especial cuidado como administradores de fincas colegiados en contestar afirmativamente que ha sido un acuerdo adoptado válidamente en junta y se puede realizar sin tener en cuenta las posibles consecuencias legales.

Una opción es adoptar las medidas para que tal acuerdo quede reflejado en estatutos, dejando constancia temporal de cuándo se realizó, y recabar, a la vez que cada propietario pone en conocimiento de que va a realizar dicha obra del mirador, un documento por el cual la comunidad quede exenta de cualquier responsabilidad administrativa o civil que pueda ocasionar la instalación de



estos elementos por el exterior. Con indicación de que aun existiendo un acuerdo de junta de propietarios que aprueba su instalación, es contrario a la normativa vigente y por tanto sancionable.

No estaría de más acordar por la junta un protocolo de instalación de estos elementos, destacando la tipología, color, modo de instalación, evitando la interferencia en las características técnicas que el mirador debe tener tal cual fue proyectado, así como intentando que se realice una solución de proyecto unitario, tendiendo hacia lo que permite la normativa en cuanto al cerramiento de terrazas.

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

www.dservicios.com

Bienvenido a DSERVICIOS

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

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

Encuentre TODO LO QUE NECESITAN sus comunidades AHORA

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

Más de 40 años aportando Soluciones....

Diseño - Instalación - Renovación - Mantenimiento

**TELECOLVER** GRUPO INTEGRADOR

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES

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

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

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

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

# 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.

## Ventajas

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

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

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

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Relining, S.L.

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

Tel: 976 45 76 58

www.prolinesl.es info@prolinesl.es

## Información Técnica

### Contratación de garantías opcionales en el multirriesgo de comunidades



Por Miguel Ángel García Soriano

Abogado economista y corredor de seguros.

El seguro de comunidades se ofrece en el mercado bajo un pack multirriesgo que engloba generalmente las principales y necesarias coberturas que requieren los inmuebles para la tranquilidad de sus copropietarios. Por norma general una póliza estándar del mercado incluye como garantías básicas o asegurables las de incendios y afines, extensión de garantías, roturas (espejos, lunas o cristales), robo (con daños por robo y expoliación) y daños causados por aguas comunitarias (con o sin franquicia). Se añade en todas las pólizas la defensa jurídica y asistencia a la comunidad.

Sin embargo, todas las compañías con el fin de añadir valor a su producto

asegurador de comunidades llevan desde hace tiempo desarrollando la inclusión de garantías opcionales que enriquezcan las garantías básicas y que aportan soluciones concretas dentro del marco de las contingencias que pueden producirse dentro de la propia comunidad. Veamos cuáles:

**a) ITE y Eficiencia Energética.** Mediante esta novedosa cobertura se da acceso a la comunidad a un servicio telefónico por el que podrán realizar consultas en cuanto a normativa, subvenciones, inspecciones técnicas de edificios y calificación energética. Del resultado de la consulta, la compañía remite un informe a la comunidad con la información reportada, en un formato idóneo para poder presentarlo en la Junta y tomar decisiones al respecto. Opcionalmente se ofrece una red de técnicos cualificados para expedir las certificaciones correspondientes, tanto de ITE como de calificación energética a precios muy competitivos.

**b) Avería o rotura de maquinaria.** Se garantizan, hasta el límite de la

suma asegurada, los daños materiales directos que sufra la maquinaria como consecuencia de una causa accidental súbita e imprevista, ocasionada por: impericia o negligencia del personal al servicio del asegurado, encargado de su manejo y funcionamiento; caída, colisión, obstrucción o entrada de cuerpos extraños, defectos de engrase, esfuerzos anormales, fallo de los dispositivos de regulación y cualquier otra causa no excluida expresamente. Todo ello siempre que la maquinaria afectada disponga de un

#### La cobertura de la ITE y Eficiencia Energética ofrece opcionalmente una red de técnicos para expedir los certificados

contrato de mantenimiento en vigor. Lógicamente estamos pensando en los ascensores.

**c) Garantía de rotura de equipos de instalaciones de energía solar fotovoltaica.** Similar a la genérica de avería de maquinaria, pero extensiva a los paneles fijos solares que la nueva normativa obliga instalar en las comunidades de reciente construcción.

**d) Daños por agua y responsabilidad civil de canalizaciones privadas.** Quedan cubiertos los daños materiales directos causados a los bienes privados de los copropietarios y/o inquilinos de los locales del edificio, a consecuencia del agua por escapes de las conducciones y de depósitos fijos privados destinados a la traída, distribución y evacuación del agua, así como de las instalaciones de calefacción y de los aparatos electrodomésticos privados, debido a roturas, atascos, heladas y por inadvertencia o malquerencia de terceros. Además se incluye la responsabilidad civil con el pago de las indemnizaciones a terceros.

**e) Accidentes empleados.** Se garantiza hasta el límite fijado las indemnizaciones derivadas del fallecimiento o la invalidez permanente total de los empleados al servicio de la comunidad de propietarios, que presten sus servicios con carácter fijo y dados de alta en la Seguridad Social, a causa de un accidente ocurrido durante el ejercicio de su actividad profesional.

**f) Protección de gastos comunitarios en caso de desempleo involuntario, incapacidad temporal por accidente y enfermedad, y hospitalización.** Siempre que alguno de los vecinos del inmueble incurra en alguno de estos supuestos, el seguro se hará cargo de satisfacer el importe de la cuota mensual comunitaria de la vivienda dentro de los límites y franquicias fijados.

**g) Garantía de Fondos Comunitarios, infidelidad y reposición de documentos.** Quedan cubiertos en el interior del inmueble, contra los riesgos de robo y expoliación, los fondos

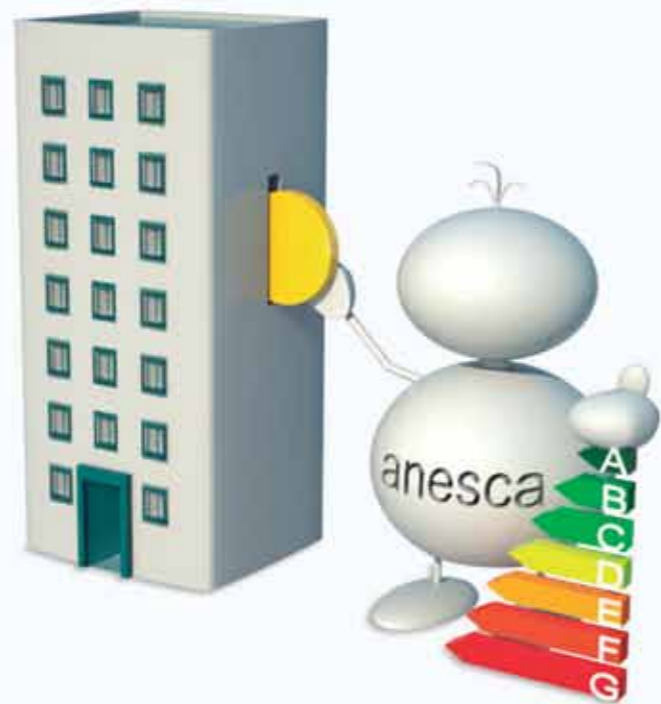
pertenecientes a la comunidad de propietarios que se encuentren en poder del portero o de las personas responsables de los mismos, así como el transporte del dinero hasta su ingreso en cuenta. Igualmente se garantizan las pérdidas materiales y directas debidas a desfalco, fraude, malversación, sustracción o apropiación indebida, realizados por las personas al servicio de la comunidad y que formando parte de la misma, tengan encomendada la gestión de cobros y pagos, custodia e intervención de los fondos.

**h) Garantía de vehículos en garaje.** Se garantizan los daños directos que puedan sufrir los vehículos que se hallen depositados en el interior del garaje comunitario a consecuencia de incendio, robo o explosión, considerándose asegurados los copropietarios, inquilinos u ocupantes de las viviendas y locales asegurados, así como otros usuarios que, de forma fija y permanente, utilicen las instalaciones propias del garaje comunitario.

# Cambiamos la sala de caldera sin derrama para los vecinos.

Llámenos y solicite una preauditoría GRATUITA

# 91 115 03 55



**anesca realiza el 100% de la inversión sin aumento de cuota de calefacción para los vecinos.**

**Se lo garantizamos por escrito**

[www.anesca.es](http://www.anesca.es) [anesca@eqa.es](mailto:anesca@eqa.es)



## La mejora de la calificación energética de un edificio a través de las ESE

En España cada vez son más numerosas las comunidades de propietarios que contratan los servicios de una Empresa de Servicios Energéticos (ESE), ya que incluye financiación, instalación, manteniendo y garantía total.

Los contratos con las ESE suelen durar entre 5 y 10 años, tiempo durante el cual los propietarios compartirán los ahorros con la empresa especializada de manera que pueda recuperar la inversión que realizó inicialmente. Una vez terminado el contrato, los integrantes de la comunidad ya no tendrán que compartir los ahorros energéticos.

Dado los altos precios de la energía y el alto peso que supone la calefacción y el agua caliente sanitaria en los gastos generales de las comunidades, el contrato con una ESE por parte de la comunidad está siendo una solución cada vez más frecuente para disminuir este gasto.

Como ejemplo tomemos un edificio en la Comunidad de Madrid formado por 120 viviendas, repartidas en cinco bloques que comparten una única instalación central de calefacción y agua caliente sanitaria. Los emisores de calor eran radiadores en configuración vertical, sin ningún tipo de control de la temperatura, por lo que existían excesos de temperatura en algunos pisos. Por otro lado, había desequilibrios hidráulicos que hacía que algunos pisos tuvieran temperaturas demasiado bajas.

Tras un estudio se propusieron varias mejoras. La principal consistía en cambiar las calderas de gasóleo por

unas calderas de gas con tecnología de condensación. Para sacar mejor provecho de éstas se instalaron también válvulas termostáticas, válvulas de equilibrado así como un mejor aislamiento de tuberías en la sala de calderas. Con todo ello se consiguieron ahorros suficientes para que los propietarios pudieran hacer frente



Gastos anuales en una comunidad de 120 viviendas	Situación ANTES de contratar a una ESE		Situación DESPUÉS de contratar a una ESE
	GASÓLEO	GAS NATURAL	GAS NATURAL
Gasto Anual Combustible (€/año)	158.400 €	79.797 €	79.797 €
Gasto Anual Mantenimiento/ Averías (€/año)	8.000 €	0 €	0 €
Cuota fija de servicios(€/año)		13.308 €	13.308 €
Amortización Inversiones(€/año)		51.421 €	51.421 €
<b>TOTAL</b>	<b>166.400 €</b>	<b>144.526 €</b>	<b>144.526 €</b>
<b>Ahorro obtenido por la comunidad de vecinos</b>	<b>21.674 € / anual</b>		<b>181 € / anual por vecino</b>

a la inversión y tuviesen un ahorro energético desde el primer año sin derrama alguna.

La ESE acometió unas inversiones importantes cambiando y mejorando las instalaciones, que se amortizan en los cinco años de duración que tiene el contrato. Durante este periodo el

ahorro para los vecinos ha sido de 181 euros anuales. Una vez transcurran estos cinco primeros años el ahorro por vecino será al menos el doble.

### Ventajas para los propietarios

- **Ahorro anual** de la comunidad de 21.674 €/año (181 €/vecino)
- **Sin derramas.** Todos los gastos se pagan con los ahorros.
- **Sin mantenimiento ni averías.** Asumidos por la ESE.
- **Mejora de la calificación energética** del edificio.
- **Emisiones evitadas 233 Tm/año**

Una vez pasados los cinco años, no existen gastos de amortización aumentando considerablemente los ahorros de la comunidad de propietarios.

### Beneficios inherentes al ahorro

Cuando se habla de ESE, suele asociarse a ahorros económicos, pero no hay que olvidar los demás beneficios que para los vecinos tiene. Entre otros:

- **Mejora de la calificación energética del edificio.** Gracias a la disminución del consumo del edificio y en algunas ocasiones por el uso de energías renovables.

- **Modernización y mejora en la calidad de las instalaciones.** El cobro del servicio de las ESE está basado en el ahorro energético conseguido en el edificio, es por lo que este tipo de empresa siempre va a utilizar la última tecnología y las mejores calidades en las medidas a implantar.

- **Mantenimientos garantizados.** Tanto el mantenimiento correctivo como el mantenimiento preventivo corren a cargo de la ESE.

- **Telegestión de las instalaciones.** Esto permite un mejor control del consumo del edificio y un mejor servicio de mantenimiento.

- **Disminución de las emisiones de efecto invernadero.**

# Certificado de eficiencia energética: inspecciones y sanciones



Por Carlos Olivé  
Arquitecto

res vacacionales) y con un consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización durante todo el año.

### ¿Cómo se emite el certificado?

El técnico visitará el inmueble y realizará una toma de datos: dimensiones y características de los cerramientos y sus huecos, características de las instalaciones de calefacción y/o climatización, orientaciones y aislamiento de las fachadas, etc.

La toma de datos, junto a una serie de datos administrativos (identificación de la finca, datos del propietario, datos del técnico autor del certificado, etc.), será volcada por el técnico en alguno de los programas informáticos reconocidos por el Ministerio de Industria (programas CE3, CE3X o Calener).

El programa realiza los cálculos y emite el certificado dando una calificación energética al inmueble dentro

era obligatoria desde la aparición del Código Técnico y el RD 47/2007. Pero si el edificio ya era existente con anterioridad a esa fecha, el propietario deberá encargarse ahora la emisión de dicho certificado a un técnico cualificado.

Quedan exentos de esta obligación los edificios aislados menores de 50m<sup>2</sup> útiles, así como edificios que sean adquiridos para ser demolidos o reformados de forma considerable.

También quedan excluidos los edificios protegidos, edificios religiosos, construcciones provisionales con uso inferior a dos años, edificios industriales, de defensa, agrícolas y por último, inmuebles cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o sea usado temporalmente (por ejemplo alquiler

El pasado 13 de abril de 2013 fue publicado finalmente en el BOE el Real Decreto por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios (RD 235/2013 de 5 de abril).

Este Real Decreto establece que desde el 1 de junio de 2013 el vendedor o arrendador de una vivienda o local (oficina, comercio, etc.) estará obligado a presentar al comprador o arrendatario un certificado de eficiencia energética de la finca (o del edificio en el que se ubica) con el fin de que éste último pueda conocer la eficiencia energética del inmueble que pretende adquirir/arrendar.

Si el edificio fue construido con posterioridad a 2007 ya contará con dicho certificado pues su emisión ya

## 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 TENSIÓN



### ¿Cómo es el certificado?

Se prevé que el programa de certificación más extendido será el CE3X. Éste es el aspecto final del informe emitido con dicho programa y alguno de sus apartados más importantes:

- 1- Página 1: identificación del edificio, del autor del certificado y calificación obtenida.
- 2- Descripción de la vivienda o local: fotos, planos y características.
- 3- Calificaciones detalladas de demandas energéticas y consumos.
- 4- Mejora en la calificación energética y consumos que se obtendrían con cada una de las diferentes propuestas de mejora expuestas en el certificado.

de mejoras propuestas (sustitución de carpinterías, aislamiento térmico de las fachadas, eliminación de puentes térmicos, modificación de determinadas instalaciones, etc.).

### Inspecciones

El certificado emitido por el técnico deberá ser inscrito por el propietario en los Organismos Autonómicos que el Real Decreto ha determinado que deberán crearse a tal efecto -todavía en fase de creación y constitución-. Estos organismos realizarán inspecciones aleatorias de las viviendas o locales cuyos certificados de eficiencia hayan sido registrados. Se prevé inspeccionar el 25% de los certificados recibidos. La inspección emitirá un nuevo certificado que anularía y sustituiría al ya existente en caso de diferir -ya sea mejor o peor-.

Se prevén sanciones desde leves (300 €) a muy graves (6.000 € que pueden incrementarse). Una falta leve, por ejemplo, será intentar vender o alquilar un piso sin hacer mención a su calificación. Se considerarán in-

fracciones muy graves falsear la información en la expedición o registro de los certificados, actuar como técnico certificador sin contar la habilitación pertinente, o publicitar en la venta o alquiler de un inmueble una certificación que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.

### ¿Cuánto cuesta?

El Gobierno llegó a anunciar previsiones de que el coste para las viviendas rondaría los 90 euros por piso y 250 euros por un chalet adosado. Desde algunas asociaciones se ha indicado en los pasados meses que conseguir el certificado tendría un precio de entre 250 y 400 euros por vivienda.

Sin embargo, será el propio mercado el que determine las tarifas. A fecha de hoy, en condiciones normales, se están ofertando los certificados entre 1 y 3 €/m<sup>2</sup>, dependiendo del tipo de edificio, volumen del encargo (pocas o muchas viviendas dentro de un mismo edificio), existencia o no de planos que agilicen la toma de datos, etc.

**ALTAIS** Sistemas

Miembro de la Asociación Española para la Calidad

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

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

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

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

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

## La adopción de medidas y reparaciones urgentes por el administrador

**Sin especial** autorización de la junta, a la vista de lo dispuesto en el **art. 20.c) de la Ley de Propiedad Horizontal**, el administrador sólo puede ejecutar materialmente las obras de reparación ordinarias que se hayan previsto en el presupuesto aprobado por la asamblea (pues, en realidad, esa autorización ya se concedió al aprobar el presupuesto). Pero también podrá ejecutar las reparaciones o medidas urgentes, que podrá disponer directamente, poniéndolo en conocimiento inmediato del presidente de la comunidad o de los propietarios. Para el resto de obras, generalmente extraordinarias, deberá siempre con-

tar un previo acuerdo de la Asamblea (art. 14.c) LPH).

La **SAP de Pontevedra de 1 de febrero de 2007** (EDJ 2007, 14625), intenta diferenciar las actuaciones ordinarias de las de naturaleza urgente o necesaria, contempladas en el **art.**

### Según la jurisprudencia menor, la apreciación de la urgencia de las obras corresponde a la propia junta

**20.c)**, y señala a este respecto lo siguiente: "El administrador puede y debe acometer unilateralmente tanto aquellas actuaciones y medidas que exijan la gestión y administración ordinaria de la comunidad (cambiar

Por **Jesús Flores Rodríguez**

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos



una bombilla, reponer o revisar los aparatos extintores, reparar una cerradura estropeada, garantizar la revisión periódica del ascensor y el funcionamiento correcto de los servicios, avisar en caso de avería del elevador o del sistema de calefacción...), como aquellas que, yendo más allá de la mera conservación y mantenimiento, reúnen tres notas, a saber, tienen carácter urgente –lo que se identifica con la necesidad perentoria de resolver una situación que entraña peligro para las personas o las cosas-, no resultan desproporcionadas en relación con el contenido y límites del mandato en virtud del cual actúan, y, finalmente,

no infringen instrucciones expresas de la comunidad". De este modo, la premura, la proporcionalidad y la ausencia de una instrucción de la junta en un sentido diferente, constituyen los presupuestos necesarios de cual-

quier disposición urgente adoptada directamente por el administrador.

### Facultades decisorias del presidente

Aunque el administrador conserva un poder decisorio en relación con la ejecución de las obras de carácter urgente en los elementos e instalaciones comunes, la reforma introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por la ley 8/1999, de 6 de abril, ha potenciado las facultades decisorias de la junta de propietarios o del presidente en lo que se refiere a la disposición de las obras de conservación ordinarias, facultades que hasta el momento de

la reforma se encontraban tradicionalmente incluidas en la esfera de los poderes típicos del administrador, restringiéndolas a las absolutamente necesarias, y sujetando sus decisiones a la inmediata puesta en conocimiento del presidente o de la junta, para que esta última las ratifique u obre en un sentido diferente.

### Adopción de reparaciones urgentes

Dicho esto, el administrador estará facultado para adoptar las "reparaciones y medidas que resulten

urgentes" necesarias para la conservación del edificio (art. 20.c) LPH), como una competencia que emana directamente de la Ley, que, incluso, le permitiría contratar directamente con terceros, por lo que dicha actividad entraña claramente la capacidad de representación de la comunidad en esas situaciones. Ahora bien, estas medidas deben ser sometidas o no a posterior ratificación o control. El carácter de urgencia se desprenderá de

### El artículo 20.c) de la LPH posibilita al administrador elegir entre comunicar el hecho inmediatamente al presidente o informar, en su caso, a los comuneros

los elementos objetivos que concurrirán en cada caso. La jurisprudencia menor se ha inclinado en el sentido de que tal apreciación de la urgencia corresponde a la propia junta (así, la SAP Asturias de 22 de junio de 2007).

Del precepto se desprende, sin duda, el deseo de que el ejercicio de esta función, por excepcional, quede sometido a un control posterior, pero sin indicar en qué debe consistir precisamente este examen de lo ejecutado, salvo informar al presidente o a los propietarios.

A este respecto, el artículo 20.c) parece conceder una opción al administrador, que podría elegir, entre comunicar el hecho inmediatamente al presidente o informar, en su caso, a los comuneros.

Esta última opción parece estar pensada para aquellos casos en que la decisión adoptada tiene cierta envergadura o gravedad, por lo que sería preciso convocar una junta de propietarios al efecto en la que poder tomar conocimiento de la cuestión y adoptar una decisión al respecto (art. 14.c) LPH).

Ahora bien, el hecho de que esa junta se haya convocado significará que el presidente ya ha sido informado de la obra o medida adoptada, pues no hay que olvidar que corresponde al presidente convocar la junta, a no ser que la convocatoria la haga el 25% de los propietarios, o propietarios que representen el 25% de las cuotas de participación (art. 16.2 LPH). En nuestra opinión, dicha comunicación –que deberá dirigirse obligatoriamente al presidente-, tiene un carácter meramente informativo, por lo que la convocatoria de esa junta será una potestad del presidente que adoptará una decisión sobre la misma a la vista de la entidad del problema.

**grupo LASSER**

DESDE 1960, TODA UNA ORGANIZACIÓN A SU SERVICIO

**Instalación, Reparación y Mantenimiento**

**Tel.: 902 327 111**

**www.grupolasser.com**

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

**DES RATIZACION**

**ECOLOGICO SEGURO EFICAZ**

**PROFINAL**

- 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**

## ¿Tienen las juntas rectoras o de gobierno de las comunidades capacidad para adoptar acuerdos?



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Hoy en día existe la tendencia, no sólo en las comunidades de propietarios, sino en cualquier órgano de gestión en general, de agilizar la resolución de los problemas que surgen en el día a día en lugar de derivarlos a otros órganos. Y en las comunidades el problema que surge es que solo el administrador de fincas tiene reconocida en el art. 20 c) LPH la capacidad de actuar de forma urgente en los casos de adoptar medidas y decisiones que no admitan demora, tales como podrían ser las de obras que no puedan retrasarse hasta la celebración de una junta y que, obviamente, no comprometan en exceso el presupuesto de la comunidad. Pero en otros casos algunas comunidades de propietarios suelen adoptar acuerdos en junta que legitiman o autorizan a las juntas rectoras o juntas de gobierno que funcionan en casi todas las comunidades para que lleven a cabo acuerdos que, en principio, deberían atribuirse a las juntas. De ahí que surja el problema de si tienen las juntas de propietarios

capacidad para autorizar a estas juntas rectoras que adopten acuerdos atribuidos ex art. 14 LPH a las juntas de propietarios.

### Representatividad de los propietarios

Por ello, interesante resulta la figura en las comunidades de las juntas de gobierno a las que la ley les puede dar cabida en el art. 13.1 párrafo 2º y que en la ley 5/2006 de Cataluña permite el art. 553.15.6 que los estatutos puedan crear otros órganos como el que ahora nos ocupa. Se trata de una vía que permite garantizar la representatividad de los propietarios en aquellas medidas de administración y gestión diaria que podrían ser llevadas a cabo por el presidente, pero que con ellas se democratiza la ejecución de acuerdos por un órgano colegiado de representación de la comunidad y permite escuchar en los actos de administración y gestión diaria a representantes de los vecinos que pueden haber sido elegidos también en junta

de propietarios, lo que además de ser más eficaz que las aisladas y solitarias decisiones del presidente en asuntos de mera administración supone más económico que estar consultando a la junta todas aquellas cuestiones que no están atribuidas por ley a la junta y sí pueden ser llevadas a cabo por una citación telefónica a los miembros de la junta de gobierno.

Así, la junta de propietarios, atendiendo a los arts. 13 y 14 de la LPH, y 553.15 Ley 5/2006 es el máximo órgano de gobierno y por sus acuerdos tomados válidamente se expresa la voluntad de los copropietarios en las materias que tiene atribuidas, entre otras, conocer y decidir los asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para mejorar el servicio común y determinar las normas de régimen interior, cuya aprobación requiere sólo de mayoría simple, esto es, la misma que se requiere para cualquier asunto ordinario. Y en la junta de propietarios se puede aprobar la creación de estas juntas.

### Facultades reconocidas

Por otro lado, como señala la SAP de Madrid de fecha 14 de febrero de 2006, la junta de gobierno tiene simples facultades de gestión («gestión cotidiana de los elementos co-

munes, su uso y su mantenimiento») y no es una junta de propietarios. Por ello, la delegación expresa a la junta de gobierno, de todas las facultades legales o estatutarias, referidas a las normas de régimen interior de la comunidad, en realidad, está vacía de contenido.

En el caso analizado por esta sentencia nunca puede interpretarse que con una delegación de la junta de propietarios la junta de gobierno tenga facultades sobre asuntos que puedan suponer perjuicios para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo, o del caso que sean. Es decir, la junta de gobierno no puede excederse en la adopción de acuerdos que puedan perjudicar a comuneros, y que sean atribuidas por la ley a la junta de propietarios.

Como señala esta sentencia, que, dicho de otra forma, para que la junta de gobierno pudiera decidir si

un concreto cerramiento con rejas de una terraza (aunque sea de uso privativo) es asumible o no por la comunidad, primero debería existir un norma de régimen interior aprobada por la junta de propietarios que estableciera qué tipo de cerramientos pueden hacerse, de forma que la junta de gobierno podría, eso sí, decidir si el cerramiento propuesto

### La junta general no puede desapoderarse de sus funciones y competencias y cederlas a la junta rectora

por algún propietario a la junta para su autorización se adecua o no a la norma de régimen interior.

Es decir, que una de las funciones de esas juntas es la de aprobar, por ejemplo, peticiones de cerramientos para valorar si se adecúan al preceptivo modelo que ya aprobó la junta y que no se salgan de lo preestablecido, con lo que se evita que se tenga

que convocar junta para estos casos. Quizás, desde esta perspectiva sí que podría tener algunas competencias la junta de gobierno. Por ejemplo, en materia de control de si los cerramientos que se solicitan por algunos comuneros cumplen los presupuestos y/o requisitos aprobados por la junta de propietarios, ya que lo que se aconseja en estos casos, para evitar reiteradas peticiones a la junta general, es que si se fija el patrón por el que deben seguirse los cerramientos en una junta y se aprueba este

por mayoría simple se podrá delegar en una junta rectora que fiscalice si las peticiones sobre cerramientos se ajustan a lo aprobado con carácter general por la junta. Pero en otros casos lo que no puede la junta general es desapoderarse de sus funciones y competencias y ceder a la junta rectora las que a aquellas están atribuidas por ley.



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

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

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

MÁS EFICACIA,  
MÁS INGRESOS,  
MÁS BENEFICIOS.

Para sus comunidades.



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

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

Infórmese

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




## Garantías adicionales para el contrato de arrendamiento



Por Gabriel de Alvear Pardo  
Abogado

Los tiempos están cambiando. Ahora mismo se comprueba que la negociación de un alquiler es distinta a la que se daba hace unos años. El propietario, el arrendador, es consciente de la importancia de la suscripción de un buen contrato de alquiler. Los interesados en alquilar están más preparados para la discusión de un futuro contrato locativo. Además, los cambios sociales y la amplia normativa que afecta a la materia nos han despertado.

El arrendamiento es un negocio cuya primordial consecuencia es la recepción de la renta por el arrendador, mientras que el arrendatario disfruta del uso de la finca que constituye su objeto. Y no sólo eso. Dependiendo de la clase de arrendamiento y de las circunstancias concretas de las personas contratantes existen beneficios y obligaciones fiscales.

### Exigencia de medidas de aseguramiento

El temor más común de los arrendadores es el de que el arrendatario deje de abonar la renta, lo que ciertamente tiene claro fundamento. Aunque el impago de la renta puede tener otras consecuencias más gravosas, como es la permanencia del arrendatario en el inmueble sin pagar, agravando los perjuicios del arrendador. Y no olvidemos los posibles daños que el ocupante pueda

producir en la finca. En definitiva, son muchas las situaciones de riesgo que han de contemplarse y ser objeto de garantías para el arrendador.

El aseguramiento del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario mediante garantías adicionales suele tratarse sólo desde la óptica teórica del conocimiento de cuáles pueden ser éstas: aval bancario, fiador, seguro de daños, etc. Lo que no parece suficiente. A diario vemos que aunque el arrendador conozca plenamente la posibilidad de exigir medidas de aseguramiento al final no las concierta con el arrendatario, son insuficientes o ineficaces. Los difíciles momentos en que nos hallamos unido a una mayor preparación del arrendatario, destacando la ayuda que ofrece internet, supone en la práctica la concertación de numerosísimos alquileres que no se acompañan de garantías adicionales, incluso no se exige la fianza legal.

### Argumentos a favor de las garantías adicionales

Aunque cada arrendamiento disfruta de sus singularidades, y teniendo en consideración que en todo caso es lícito negociar que el arrendatario garantice el cumplimiento de todas sus obligaciones mediante medidas adicionales al contrato de alquiler (lo que así habilita el art. 1255 del Código Civil y el art. 36.5 de la

Ley de Arrendamientos Urbanos), a continuación mencionaremos algunas de las indeseadas situaciones que cotidianamente se producen y evidencian la necesidad de que el arrendador esté apropiadamente protegido frente a ellas a través de eficaces garantías adicionales. Por ejemplo:

- **Fiador insolvente.** Son supuestos de la existencia de un fiador del arrendatario que queda en completa insolvencia por motivo de paro laboral u otras razones. Aquí el arrendador ha quedado sin el aseguramiento de que creía disponer.

- **Arrendatario en concurso.** Es creciente el número de arrendatarios, bien sean personas físicas o jurídicas, que voluntaria o necesariamente puedan caer en un procedimiento concursal cuya tramitación corresponde a los Juzgados de lo Mercantil. No podemos profundizar en el tema, aunque sí señalar que los problemas para el arrendador crecerán, incrementando el costo de la defensa de sus intereses, ya que tendrá que intervenir ante éstos órganos judiciales, pudiendo ser competente algún Tribunal situado en distinta ciudad a donde radica el inmueble alquilado.

- **Arrendamiento de temporada.** Por causa de vacaciones, trabajo o estudios de corta duración se ha incrementado el alquiler de viviendas y habitaciones por pequeñas tem-

poradas, siendo el arrendatario, en multitud de ocasiones, un extranjero sin arraigo en España e incluso de poca solvencia (estudiantes de masters, etc.). En este tipo de arrendamiento se comprueban graves problemas derivados de impago de rentas y otros gastos, junto a la producción de daños en el inmueble, sin posibilidad de resarcimiento ya que el arrendatario desaparece, marchando a su país, lo que normalmente impide reclamación alguna con garantías de éxito.

- **Seguros de alquiler.** La suscripción de seguros que garanticen el pago del alquiler por una aseguradora, de no hacerlo el arrendatario, habitualmente deviene insuficiente y puede ser desaconsejable. Las condiciones de la póliza suelen garantizar sólo el pago de la renta de un año o poco más, con un periodo de carencia y

tras la obtención de una sentencia firme que condene al arrendatario al abono de las rentas. Demasiados peores. En todo caso, habitualmente el pago será tardío y parcial, pudiendo no cobrar el arrendador otros gastos diferentes a la renta.

- **Costas.** En reclamación de rentas por cuantías inferiores a 2.000 euros no es obligatoria la intervención

**Aunque el arrendador conozca plenamente la posibilidad de exigir medidas de aseguramiento al final no las concierta con el arrendatario, son insuficientes o ineficaces**

de letrado ni de procurador, lo que supone que no se recuperarán sus honorarios en concepto de costas.

- **Justicia gratuita.** Si el arrendador demanda al arrendatario en reclamación de rentas y éste ha obtenido el

beneficio de justicia gratuita, aunque se dicte sentencia estimatoria de aquella normalmente no recuperará el importe reclamado ni las costas. La justicia gratuita impide su exacción vía ejecutiva-apremio.

- **Tasas judiciales.** Desde hace unos meses el entablamiento de procedimientos judiciales así como sus recursos están gravados por tasas judiciales de diferente cuantía según el caso. El pago de las tasas supone un inicial y nuevo coste para el arrendador, pudiendo no recuperarlas posteriormente.

Los ejemplos mencionados sirven para ilustrar que el mundo del alquiler y su entorno han cambiado, habiendo novedosas circunstancias que todo arrendador debiera prever antes de la firma del contrato arrendatario. Unas adecuadas garantías adicionales resultan aconsejables.

**CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA**  
obligatorio a partir del 1 de junio de 2013  
para vender o alquilar  
viviendas, oficinas o locales

presupuesto sin compromiso: tel 649 40 82 43  
mail: info@OliveSauretArquitectura.com

**convenios con administradores**

**Grupo reka** 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)

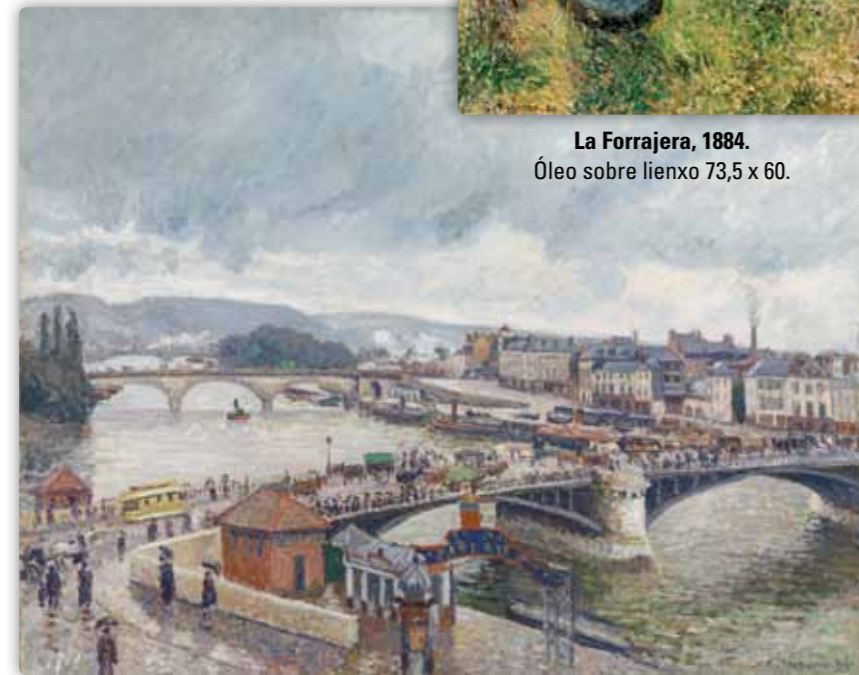


### Pissarro, "el primer impresionista"

**El Museo Thyssen-Bornemisza** presenta la **primera exposición monográfica en España** del pintor impresionista Camille Pissarro "La muestra", que se podrá visitar desde el 4 de junio al 15 de septiembre. Reúne 80 obras prestadas por numerosos museos y coleccionistas de todo el mundo y se centra en el paisaje, género que domina en su producción, con un recorrido cronológico por los lugares donde el pintor residió y trabajó.



**La Forrajera, 1884.**  
Óleo sobre lienzo 73,5 x 60.



Pissarro fue el pionero en la redacción de los estatutos de la cooperativa de artistas que iniciaría las exposiciones del grupo impresionista. Y fue, además, el único pintor que participó en las ocho que organizaron, desde 1874 hasta 1886. Sin embargo, su carrera sería eclipsado por su amigo y compañero Claude Monet.

#### De pintor de la naturaleza rústica a explorador del paisaje urbano

En su obra destaca el camino como motivo dominante; carreteras, calles de pueblos e incluso senderos que permiten al espectador adentrarse en el cuadro. Pintor de la naturaleza rural y semi rural, también exploró el mundo del paisaje urbano, dominado por las vistas de ciudades.

Esta exposición se propone restaurar la reputación de Pissarro no sólo como "el primer impresionista", sino también como **maestro de los pioneros del arte moderno**. No en vano, fue un artista "humilde y colosal", como le llamó Cézanne. Éste, junto a Gauguin, fueron en alguna medida discípulos suyos.

**Pont Boieldieu y Pont Corneille, Rouen, efecto de lluvia, 1896.**  
Óleo sobre lienzo. 73 x 92 cm.

**RONDA Gestión**

email: ronda.gestion@gmail.com

**LICENCIAS ADMINISTRATIVAS** → **TODO** ← **ASESORAMIENTO FINANCIERO**

**CONTROL DE LAS OBRAS** → **COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

RONDA INMUEBLES, S.L.  
Apartado correos: 39034  
28030 - Madrid  
Tel: 647 54 68 32  
Fax: 91 504 36 98

**RONDA Gestión**

### Enrique VIII, de Shakespeare, en Madrid

**Después** del éxito obtenido en los Teatros del Canal, "Enrique VIII", la última obra escrita por William Shakespeare, vuelve a representarse en Madrid.

Este drama histórico de Shakespeare, puesto en escena por primera vez en España por la compañía RAKATá de la **Fundación Siglo de Oro**, se estrenó en el Shakespeare's Globe Theatre donde cosechó uno de los mayores éxitos de las Olimpiadas Culturales de Londres 2012 siendo la primera compañía española que pisó las tablas del mítico escenario londinense.

Bajo la dirección de **Ernesto Arias**, RAKATá ha realizado una excelente adaptación de la obra de Shakespeare, "Enrique VIII". Dos horas de función en las que la atención se mantiene en todo momento, con textos con total vigencia y guiños muy agudos. Un excelente trabajo de dirección y unas interpretaciones magníficas de los componentes de esta compañía "especialista" en textos clásicos. Fernando Gil en su papel de Enrique VIII y Elena González (Catalina de Aragón) llevan la mayor parte del peso de la obra con una seguridad y familiaridad que hacen a los personajes cercanos y totalmente creíbles.

Como valor añadido, después de la función, los actores se presentan

ante el público para que les pregunten o comenten algo sobre la misma, demostrando una cercanía y un dominio no solo de la obra de Enrique

reinante de los Tudor, la figura de Enrique VIII fascina por todo lo que supuso para la historia de Inglaterra y de Europa.

Su carácter apasionado y político provocó el alejamiento de Roma y la creación de la Iglesia Anglicana, además de un constante juego de poder y dominio europeo por parte de las diferentes potencias (España, Francia, Alemania...). El Rey, el Cardenal Wolsey, Catalina de Aragón, Ana Bolena, Lutero, la amenaza turca, el Imperio Español, Francia, el Vaticano, y muchos más, son los personajes de este drama histórico que representa un momento clave en la historia.

Durante los casi cuarenta años de reinado de Enrique VIII, se abandona la Edad Media para dar comienzo un renacimiento de intrigas, pasiones, guerras y treguas cuya herencia vivimos hoy en día. Toda esta transformación política y la evolución de este singular personaje son los ejes transversales de esta singular e interesante obra de William Shakespeare.

La obra se representará **del 23 de mayo al 30 de junio**, en el Teatro Alcázar Cofidis (Alcalá 20). Las funciones tendrán lugar de martes a sábado, a las 20:30 horas, y domingos, a las 19:00 horas, excepto el martes 28 de mayo.



Fotos: <http://www.fundacionsiglodeoro.org/archivo/enrique-viii-fotos/>

VIII si no de los textos de Shakespeare en particular y los clásicos en general que resulta un placer para los oyentes.

#### Enrique VIII, pasión y política

Enrique VIII fue sin duda uno de los grandes personajes de la historia donde pasiones y política se funden para mostrarnos, nuevamente, la fragilidad y las ambiciones del ser humano, que son capaces de modificar el mundo. Segundo en el linaje

**HERGOY**

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

**TL. 91 643 80 81**

www.hergoy.es  
cerrajeros@hergoy.es

Proveedor Oficial

### Doble vida

**José Luis Molinero Calvo**

Editorial Martínez Roca



**Doble vida** es una novela pasional, de intriga y acción con una compleja trama internacional, que se desarrolla en el enrevesado mundo de las drogas como telón de fondo, y un final trepidante que no deja indiferente.

Su autor, **José Luis Molinero**, presenta al protagonista Tomás Crego quien trabaja en la prestigiosa empresa Zendar, cuya sede central se encuentra en España. Como consecuencia de su expansión internacional, Crego es llamado a Costa Dulce, un país en el Caribe centroamericano, para liderar nuevos proyectos en sustitución de Manuel Ferreiro, asesinado en extrañas circunstancias.

Nada más aterrizar en Costa Dulce la vida de Crego cambia radicalmente, y gana popularidad entre sus compañeros. Sin embargo, los problemas comienzan pronto.

José Luis Molinero estudió Ciencias Empresariales y Derecho y se especializó en comunicación y marketing vinculado con la movilidad, área en la que trabaja en la actualidad, realizando numerosas colaboraciones en revistas, libros y medios técnicos y especializados.

### El arte de no complicarse la vida

**Alfonso López Caballero**

Editorial Martínez Roca



**Solamente** el 8% de nuestras preocupaciones diarias son problemas reales, el resto es pura pérdida de tiempo, dice el autor de este libro, **Alfonso López Caballero**. Esta obra es un clásico que se ha convertido en libro de cabecera para aprender a reírse de la vida.

*El arte de no complicarse la vida* muestra las claves necesarias para reconocer y evitar los agobios cotidianos que nos acechan en el día a día: las preocupaciones destructivas, las envidias y los celos neuróticos, los jefes maniáticos, las jugadas maestras que ideamos para torpedear nuestras relaciones, o las estrategias para amargarse y amargar la vida a los demás.

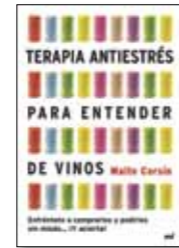
Un método claro y práctico escrito con gran sentido del humor, basado en la experiencia que el psicólogo Alfonso López Caballero, de reconocido prestigio internacional, ha ido adquiriendo en el tratamiento de sus pacientes durante años.

Alfonso López Caballero ha escrito varios libros: *Cómo dirigir grupos con eficacia* (1997), *La negociación en la vida cotidiana* (1999), o *Todos podemos ser mejores padres* (2001).

### Terapia antiestrés para entender de vinos

**Maite Corsín**

Editorial Martínez Roca



**Una ingeniosa** obra con la que saber, por fin, cuál será para siempre tu vino de cabecera. Ha llegado el momento de poner a tu servicio a una auténtica *wine shopper* que enseña a comprar sin ser un catador profesional, a conocer las mejores etiquetas del mercado español con independencia de su precio, a encontrar ese vino especial o a saber cuál es el que se ajusta más a nuestros gustos sin necesidad de haber asistido a cursos de cata.

Un regalo perfecto para para tus amigos, tu pareja, tus suegros y sobre todo para aquel que no quiere otro manual más de vinos, sino practicar, practicar y practicar sin ayuda.

**Maite Corsín** es periodista y comunicadora de vinos y otras bebidas. Conoce gran parte de los viñedos más ignorados en España ya que durante once años ha trabajado en la *Guía Peñín* catando, escribiendo y puntuando miles de vinos.

Tiene su propio método para revolver y desentrañar los secretos de las etiquetas, del lineal y de la psicología del comprador. Colabora como socia en [www.comerbeberdormir.com](http://www.comerbeberdormir.com).



**DECORACIÓN**

**CONCEPT**

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

**DECORACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES**

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

**DECORACIÓN DE NAVIDAD**

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

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



*En los últimos 2 años, un 40% más de clientes nos han confiado el mantenimiento de sus ascensores.*

*Gracias por ayudarnos a crecer.*





**160 años**  
ofreciendo excelencia en  
servicio y mantenimiento



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

ELIGIDO  
**SERVICIO  
DE ATENCION  
AL CLIENTE**  
2013

**Servicio  
24 horas**  
**901 24 00 24**  
**ww.otis.com**

**OTIS**  
LA PRIMERA COMPAÑÍA  
DE ASCENSORES DEL MUNDO