

Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 142 • Octubre 2013



Entrevista

Arturo Fernández Rodríguez

Director General del Instituto para la
Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE)

Hoy...

El nuevo modelo
energético, la principal
barrera para la **rehabilitación**



El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo



AHORRO ENERGÉTICO

La medición individual de calefacción mediante repartidores de costes o contadores térmicos, será obligatoria desde el 1 de enero de 2017 (Nueva Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE)

ista es miembro de:



Tel.: 91 701 24 83
www.ista.es

La desprotección del ciudadano no se puede legislar

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha presentado, a través de la Unión Interprofesional de la Comunidad de Madrid (UICM), integrada por 38 colegios profesionales de otras tantas profesiones, y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, sus alegaciones, en el trámite de audiencia pública, mostrando, como no podría ser de otra manera, su disconformidad con el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales. Lamenta que el Ministerio de Economía y Competitividad haya dado luz verde a este Anteproyecto de Ley sin la suficiente interlocución y diálogo con todos los colectivos profesionales.

El texto del Anteproyecto que el Gobierno aprobó en agosto y que, en próximas fechas, iniciará su tramitación parlamentaria, trae consigo la desaparición del control independiente, especializado y sin coste para el usuario de una gran parte de los profesionales, lo que supone una merma en las garantías del servicio que perciban situando a los ciudadanos en un escenario de indefensión. Tal es la desprotección que cualquier mal llamado "profesional" podrá ejercer sin un control de sus actos.



La colegiación de los profesionales garantiza ante los ciudadanos la idoneidad del profesional al que acuden y en el que depositan su confianza, ya que de otra manera los daños pueden ser irreparables, no solo en el ejercicio de las profesiones que afectan de forma directa a la salud, a la integridad física, a la seguridad personal o jurídica, a la protección social y a la educación de la ciudadanía, sino también en otras profesiones en las que, la falta de vigilancia de los colegios, pudiera tener efectos contrarios a los derechos de los ciudadanos como puede ser el caso de la profesión de Administrador de Fincas, como se ha puesto de manifiesto en múltiples ocasiones en esta revista, cuya cualificación profesional, no lo olvidemos, es obligatoria por ley.

Los colegios profesionales desempeñan un papel fundamental en la supervisión de la calidad de los servicios, el control ético y la sanción de las conductas reprochables de los profesionales colegiados, permitiendo a los ciudadanos acudir a ellos para denunciar la mala práctica, evitando que el consumidor tenga que recurrir a la vía judicial con el coste que para él supondría.

Pero además la actividad de los colegios profesionales se regula por códigos éticos en beneficio de los ciudadanos. La colegiación de los profesionales es necesaria y, por el bien de la sociedad, no puede sustituirse por un simple registro administrativo voluntario.

En cuanto a las garantías, los colegios ponen al alcance de los profesionales la contratación de un **Seguro de Responsabilidad Civil** para hacer frente a las reclamaciones que pudieran derivarse de su mala praxis, lo que supone un servicio más económico y beneficioso para los destinatarios de los servicios profesionales, a quienes se garantiza la compensación de los posibles daños que pudieran sufrir.

En aras por defender a los ciudadanos de una total desprotección, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha presentado, como decíamos, sus alegaciones. La responsabilidad de las consecuencias futuras, en el supuesto caso de que no sean tenidas en cuenta, será de los partidos políticos que "dicen" trabajar interpretando los intereses de sus votantes en una clara contradicción con lo que en realidad están llevando a cabo.

COLEGIACIÓN OBLIGATORIA, ¡¡SÍ!!

Administración
de FINCAS

AdminTime trata las temáticas más demandada por los Administradores de Fincas.



Máximo Mateo Rentero

El twittear al servicio del administrador. Intensa explicación de #desayunoat



CF GESTIÓN ADMFINCAS

Interesante la jornada #desayunoat. Me ha servido de mucho.

El 13 de Septiembre celebramos el **Desayuno de Trabajo de AdminTime "Twitter, LinkedIn y Facebook para Administradores de Fincas"**. Organizamos nuevos espacios de formación y networking en el que los colegiados recibirán píldoras formativas para ayudarles a incrementar su competitividad.



Formación a cargo de:



Servicios de Marketing y Comunicación para Administradores de Fincas. www.komunicae.es

Copatrocinó la Jornada:



Soluciones Contra Humedades. www.murprotec.es

PCI
Protección Contra Incendios

Somos empresa instaladora y mantenedora autorizada de Protección Contra Incendios.

Velamos por el cumplimiento de la normativa y funcionamiento de las instalaciones de sus Comunidades, 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.



Prevent Security Systems es miembro de:



Solicite nuestra
Auditoría Gratuita
de las Instalaciones
de sus Comunidades

www.prevent.es
Tif. 91 376 82 62



Sumario

6-10 Nuestro Colegio

- Acto de clausura de la 6ª edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas"
- El Colegio firma el convenio de colaboración con la UAH y el CGCAFE
- Renovación del convenio con AMIITEL
 - Acuerdo de colaboración para desarrollar el servicio DespachoWeb
 - Acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas
- Curso sobre las modificaciones de la LAU
 - Repsol presenta a los administradores de fincas su producto antipintadas
 - La segunda edición del curso "Paso a Paso", celebrada con éxito

13 El Consejo General

- Los Administradores de Fincas muestran su rechazo al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales

15 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

17 La Red

- Despacho virtual, un nuevo servicio del Colegio

18 Noticario

20-22 Entrevista

- Arturo Fernández Rodríguez, director general del IDAE

25 Nos interesa...

- Un avance hacia la accesibilidad universal

26-28 Hoy...

- El nuevo modelo energético, la principal barrera para la rehabilitación

30-31 Secretaría Técnica

- La representación en las juntas de propietarios (I)

32-39 Información Técnica

Azucena Rojas Calonge
Ignacio Abati
Mariano A. Maldonado
Enrique Fernández Ruiz

40-47 Colaboraciones

Vicente Magro Servet
Gabriel de Alvear Pardo
Jesús F. Benítez Llorente
Jesús Flores Rodríguez

48-50 Tiempo Libre

Teatro, libros...

Foto Portada: Efecto espejo de un bloque de viviendas en un edificio de oficinas. Autor: M.A.M.

Administración
de **FINCAS**



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL
DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE MADRID

Octubre 2013 • Nº 142

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.



Acto de clausura de la 6ª edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas"

El pasado 4 de julio, el Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el solemne acto de clausura del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas" y entrega de diplomas a los nuevos graduados de la promoción 2010/2013.

La apertura del acto corrió a cargo de **Juan Ramón Velasco**, vicerrector de Posgrado y Educación Permanente de la Universidad de Alcalá de Henares, que destacó el esfuerzo

Colegios, representados en el acto por sus presidentes, **Miguel Ángel Muñoz** y **Salvador Díez**, pero muy especialmente destacó la implicación y la apuesta de la Universidad alcalaína en una formación especializada en la Administración de Fincas.

Ponencia magistral

La conferencia magistral de la ceremonia fue impartida por **Ricardo Mendoza**, profesor asociado de De-

profesorado para dedicar unas palabras de aliento a la profesión. En referencia a la futura Ley de Servicios Profesionales, manifestó que el legislador está equivocado en que la liberalización del ejercicio profesional supondrá un beneficio para la sociedad y el flujo económico, ya que "el creer que todo el mundo está capacitado no redundará nada más que en el perjuicio del usuario de cualquier servicio", aseguró convencido. Asi-



De izda. a dcha.: **Guillermo Escobar**, director del Departamento de Ciencias Jurídicas de la Facultad de Derecho de la UAH; **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; **Juan Ramón Velasco**, vicerrector de Posgrado y Educación Permanente de la UAH; **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España; **Ricardo Mendoza**, profesor asociado de Derecho Financiero y Tributario; y **Tomás García**, director del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas.

y motivación de los estudiantes en unos estudios consolidados que ya han llegado a su sexta edición.

Para el director del Estudio y padrino, por tercer año, de la ceremonia, **Tomás García**, el éxito que ha alcanzado no hubiese sido posible sin el apoyo institucional del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y el Consejo General de

recho Financiero y Tributario. En su intervención repasó las obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios, haciendo especial hincapié en las responsabilidades en que puede incurrir el administrador de fincas.

Seguidamente, el representante de los alumnos de la promoción 2010/2013, **Agustín de las Heras**, se dirigió a estudiantes, familiares y

mismo, destacó que "todos los alumnos estamos aquí porque creemos en los colegios profesionales. Nuestra meta, además de la preparación, ha sido la colegiación, porque ello implica diferenciar y representar una conciencia profesional, integridad y rectitud para cuidar de una profesión como es la de administrador de fincas unido a la protección de todos y

cada uno de los usuarios que demandan los servicios de un profesional colegiado".

Entrega de diplomas

Tras este discurso, muy ovacionado por todos los presentes, tuvo lugar la entrega de diplomas. La coordinadora general del Estudio, **Pilar Morgado**, nombró a los alumnos graduados y becados, que pasaron a recoger sus becas y credenciales. Recibió también un diploma acreditativo la alumna que ha realizado el mejor trabajo Fin de Grado, **Maria Isabel Capitán Morillas**.

Para finalizar la ceremonia, Miguel Ángel Muñoz, cofundador de estos estudios en 2007, se dirigió con admiración a los graduados para felicitarles por haber

superado "con no poco esfuerzo" los tres años académicos de que consta este Estudio, y que les posibilita el acceso directo a la colegiación. "En el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid tenéis vuestra casa corporativa; entre



"Todos los alumnos estamos aquí porque creemos en los colegios profesionales"
Agustín de las Heras

otros muchos servicios de carácter profesional, os espera un Plan de Formación Permanente diseñado especialmente para vosotros, los que de inmediato seréis "Colegiados de Reciente Incorporación"; a cambio, deberéis asumir un comportamiento

ético propio del siglo XXI", dijo el presidente del Colegio.

También el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Salvador Díez**, tuvo palabras de reconocimiento para los recién graduados, y evocó el compañerismo como la piedra angular para llevar a buen término cualquier empresa, "pues la competencia es buena, pero hay que dignificarla", apuntó.

Antes de que el vicerrector **Juan Ramón Velasco** cerrara el acto, **Guillermo Escobar**, director del

Departamento de Ciencias Jurídicas de la Facultad de Derecho, quiso felicitar al profesor **Tomás García** por la alta valoración del desarrollo de este Estudio, "fundamentado en el carácter práctico y multidisciplinar, en el equilibrio entre la parte presencial y virtual, el apoyo de la Universidad a la excelencia a través de las becas, la atención personalizada, y la continuidad y apertura de nuevos cursos de actualización".

El Colegio firma el convenio de colaboración con la Universidad de Alcalá de Henares y el Consejo General

El 13 de junio, la Universidad de Alcalá de Henares (UAH) suscribió con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y el Consejo General (CGCAFE) un convenio de colaboración que tiene por objeto impulsar la formación de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, que asume la universidad alcalaína, mediante la impartición de Estudios Propios.

En cumplimiento de lo establecido en este Convenio, la UAH realizará las gestiones oportunas para implantar a partir del curso 2013/2014 el "Curso de Formación Superior en Administración de Fincas".

La firma del acuerdo tuvo lugar en el rectorado de la universidad, siendo ratificado por **Juan Ramón Velasco**, vicerrector de Posgrado y Educación Permanente de la UAH, **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid, y **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, quienes manifestaron su satisfacción por la apuesta que realiza la Universidad con la impartición de estos Estudios Propios.



Juan Ramón Velasco flanqueado por **Salvador Díez**, a la izquierda, y **Miguel Ángel Muñoz**.



Renovación del convenio con AMIITEL

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha renovado el convenio que mantiene desde hace años con la Asociación

García, presidente de AMIITEL. Ambas entidades, además de estrechar las relaciones institucionales, trabajarán conjuntamente para mejorar

Conscientes de la importancia del mantenimiento que debe realizarse en este tipo de infraestructuras, tanto AMIITEL como el Colegio divulgarán las obligaciones legales que deben cumplir las comunidades de propietarios y la necesidad de que los trabajos de adaptación o renovación sean realizadas por empresas cualificadas y homologadas.

El Colegio ya está colaborando con AMIITEL en la Guía Técnica del Mantenimiento, un instrumento necesario para la normalización y redefinición en la prestación del mantenimiento ante los nuevos sistemas de telecomunicaciones que existen o están surgiendo (CCTV, control de acceso, RTV, eficiencia energética, Dividendo Digital y nuevas emisiones LPE -4G-). Se trata de una Guía fundamental para tratar de adecuar las normativas en ICT2, prevención de riesgos laborales o protección de datos en el ámbito de las telecomunicaciones.



Miguel Ángel Muñoz, a la izquierda, y Juan José García firmando el Convenio entre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas y AMIITEL.

Madrileña de Instaladores e Integradores de Telecomunicación (AMIITEL).

La firma del acuerdo, que tuvo lugar el pasado 5 de septiembre, fue suscrita por el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, y Juan José

la formación e información de sus respectivos colegiados y asociados, especialmente sobre cuestiones que afectan a las infraestructuras comunes de telecomunicación en las comunidades de propietarios.

Acuerdo de colaboración para desarrollar el servicio DespachoWeb

Con la finalidad de acercar a los colegiados las más novedosas herramientas informáticas, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid firmó el pasado 1 de agosto un importante acuerdo con las empresas OKA Servicios Internet y Yumminet Communication, esta última responsable del desarrollo, mantenimiento, alojamiento y comercialización del producto DespachoWeb.

En virtud de este acuerdo, OKA desarrollará una versión específica de DespachoWeb para los administradores de fincas, que incluirá, entre otros aspectos, una personalización del área de entrada a la aplicación y la creación de una web específica para facilitar el acceso tanto de administradores como de clientes.

Al acto de firma asistieron por parte del Colegio, su presidente Miguel Ángel Muñoz, y los representantes de OKA y Yumminet Communication, David Espinar y Alberto Udina respectivamente.



De izda. a dcha., Alberto Udina, Miguel Ángel Muñoz y David Espinar mostrando el cartel del "DespachoWeb".



Foto de familia de los administradores de fincas que recogieron el Título expedido por el Consejo General junto a los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio.

Acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid celebró el pasado 26 de septiembre un entrañable acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas a los compañeros que en el último año se han incorporado a la institución.

Al evento, presidido por el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, asistieron más de 60 administradores que recibieron de manos de miembros de la Junta de Gobierno la titulación que les acredita para ejercer con garantías la profesión. Y es que, en palabras de Muñoz, "una

Expedidos por el Consejo General

de las metas profesionales cuando se recibe una formación intensa es obtener un Título que así lo demuestre".

El Título de Administrador de Fincas es expedido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España a propuesta del Colegio de Madrid.

Además de recordar a los recién colegiados la importancia de ejercer con seriedad y vocación una

profesión "dura como pocas", el presidente también quiso hacerles partícipes de que el Colegio no es un ente cerrado, sino que está abierto a todos para seguir formándose a través de cursos y jornadas de calidad.

Miguel Ángel Muñoz estuvo acompañado por Marcial Tarín, vicepresidente primero; José Luis Ramírez, vicepresidente segundo; Ángel Ignacio Mateo, secretario; y los vocales María Ángeles Marín, Juan Alberto Corcho, Rosario Macías y Pedro Antonio Prieto.

Curso sobre las modificaciones en la LAU

Con el fin de acercar a los administradores de fincas las modificaciones legislativas introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/94 de 24 de noviembre) por la Ley sobre medidas de fomento del alquiler de viviendas (Ley 4/2013 de 4 de junio), el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó los pasados 19 y 20 de septiembre un curso impartido por Adolfo Calvo-Parra, secretario técnico y asesor jurídico permanente del Colegio.

Calvo-Parra resumió los principales cambios de una ley que busca la dinamización del mercado del alquiler y el necesario equilibrio entre arrendador y arrendatario. La duración del contrato de arrendamiento, que pasa de cinco a tres años, o la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad centraron gran parte del interés de los 54 alumnos.

No obstante, la resolución de los contratos sujetos a la LAU así como el registro de sentencias firmes de desahucios, comúnmente conocido como de inquilinos morosos, fueron otros de los temas que suscitaron debate.

La celebración del curso, patrocinado por Murprotec, tuvo lugar en el Fremap, que cedió sus instalaciones para la ocasión. Los alumnos recibieron el diploma de asistencia de manos de Juan Manuel López, director regional de Fremap y el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz.



Adolfo Calvo-Parra dirigiéndose a los 54 alumnos para aclarar la situación actual de la LAU.



Repsol presenta a los administradores de fincas su producto antipintadas

La empresa REPSOL invitó el pasado 24 de septiembre a un grupo de administradores de fincas del Colegio de Madrid para presentarles su nuevo



La responsable comercial de Emulprotek explicando el funcionamiento del producto.

producto antipintadas **Emulprotek**. La presentación, que tuvo lugar en la nueva sede de la compañía, Campus Repsol, reunió a 50 administradores de fincas, que pudieron conocer de primera mano el funcionamiento de este novedoso recubrimiento diseñado para proteger las superficies exteriores contra pintadas y grafitis.

Antonio Sánchez, director de Especialidades de Repsol, explicó a los asistentes la amplia gama de

productos, más de 250, desarrollados por la compañía en sectores tan variados como la agricultura, cosmética, construcción... entre los que se encuentra el innovador Emulprotek, un producto natural realizado a base de un formulado líquido de ceras y parafinas minerales.

Pero no nos llevemos a equívocos, este sistema antipintadas no es un protector preventivo antigrafiti de sacrificio para muros y fachadas exteriores. Esto es, "debe estar aplicado antes de producirse la pintada para que pueda ejercer su efecto protector", destacó **Montse Macías**, responsable comercial de Emulprotek. "Además", continuó, "dado que el grafiti queda retenido por la capa protectora del producto y se elimina junto a él, es necesario aplicar otra capa de Emulprotek tras la limpieza".

Cómo aplicar el producto

Sobre dónde, cómo y cuánta cantidad del producto es necesario aplicar, también los asistentes encontraron

respuestas. "Se aplica sobre todo tipo de superficies porosas como el ladrillo, hormigón, cemento, piedra, mármol... con una pulverizadora con agua caliente a presión y un uso posterior de un rodillo", explicó Macías. No obstante, una vez aplicado y bien distribuido, "es necesario esperar un tiempo de secado no inferior a 30 minutos", añadió.

Para el responsable técnico de Emulprotek, **Javier Dabrio**, quien ha realizado pruebas del producto en municipios de la Comunidad de Madrid, "éste no se resiste a ninguna superficie porosa que no sea metálica".

Finalizada la demostración visual y presentación técnica del producto, y tras agradecer el presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz** la invitación cursada por Repsol, los 50 administradores se trasladaron al Museo del Prado donde les esperaba una visita guiada privada a la colección permanente, seguida de un cóctel en la propia pinacoteca.

La segunda edición del Curso "Paso a Paso", celebrada con éxito

El pasado 21 de junio se clausuró, con gran éxito de convocatoria, la segunda edición en 2013 del Curso "Las comunidades de propietarios paso a paso" que en esta ocasión fue impartido en la sede del **Grupo Francis Lefebvre**. Al acto de apertura, que tuvo lugar el día 10 de junio, acudieron el presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**; el consejero delegado del

Grupo Francis Lefebvre, **Juan Pujol**; el director de Relaciones Institucionales y Comunicación del mismo Grupo, **Antonio Hurtado de Mendoza**; y **Gerardo Terrel**, director general de GTG. Todos ellos destacaron la importancia de la formación como elemento clave diferenciador.

Considerado por el Colegio el seminario multidisciplinar de formación básica para los administradores de fincas de reciente incorporación, esta edición contó con un elaborado programa impartido por nueve expertos de las áreas más destacadas: propiedad horizontal, arrendamientos urbanos, fiscal, laboral, arquitectura... quienes acercaron a los 40 alumnos una visión práctica de la profesión.



Juan Pujol, a la izquierda, y Antonio Hurtado de Mendoza.

El Curso "Paso a Paso" completó el calendario de formación desarrollado por la Comisión de Formación para el segundo cuatrimestre y que contó con el patrocinio de **GTG Servicios Diversos**.



ICCRI
CONVENCIÓN
DE COLEGIADOS
DE RECIENTE
INCORPORACIÓN



IEEGC
ENCUENTRO
ENTRE
GENERACIONES
DE COLEGIADOS

El nuevo color de la Profesión

HA ORGANIZADO



COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

HAN PATROCINADO

PATROCINIO ORO



PATROCINIO PLATA



PATROCINIO BRONCE



HAN COLABORADO



PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

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

Nueva tubería dentro de la antigua
Tubería de desagüe



1

Desmontamos los inodoros y registros necesarios de toda la vivienda.



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

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

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

2

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



3



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

Ventajas

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

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

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

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

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



El Consejo General

Los Administradores de Fincas muestran su rechazo al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales

El Pleno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), celebrado el pasado 13 de septiembre con un punto único del día, ha dicho "NO" al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, y en base a este acuerdo y dentro del plazo de audiencia pública abierto –finalizado el 23 de septiembre- ha comunicado, tanto al Ministerio de Economía y Competitividad como al de Fomento, en varias reuniones mantenidas con representantes de estos organismos públicos, su "NO"

Pleno del Consejo General

estarían peor gestionados y mantenidos, lo que llevaría a un descenso de la actividad del sector con impacto negativo en el PIB.

¿Qué dice el Anteproyecto?

La norma reserva la colegiación obligatoria para las profesiones que tienen relación con la salvaguarda de los intereses generales, la salud y la

• Conservar el nivel de actividad del único segmento del sector inmobiliario que la mantiene y que resulta esencial en nuestra economía, ya que gestiona en torno a 40.000 millones de euros (correspondiente al 4% de PIB).

• Garantizar para nuestros inmuebles y urbanizaciones unas adecuadas condiciones de habitabilidad y seguridad, mejorando su accesibilidad y contribuyendo a mejorar la calidad de vida y la salud de las personas que habitamos en ellos.

• Reactivar el sector de la construcción para que sea nuevamente motor de nuestra economía. Es necesario reforzar la actividad de los Administradores de Fincas Colegiados para que se puedan implantar en esta materia las Leyes aprobadas por el propio Gobierno, principalmente para impulsar el sector de la rehabilitación.

El CGCAFE y los Colegios de Administradores de Fincas han trabajado siempre para el conjunto de la sociedad, formulando de manera permanente propuestas para mejorar los diferentes aspectos legales que afectan en todo lo referente a la vivienda. Su principal aportación fue la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en 1999, aprobada unánimemente por el Parlamento y que fue fruto de la primera Iniciativa Legislativa Popular que han aprobado las Cortes Generales en nuestra historia.

El CGCAFE considera que el sistema colegial en España no supone ningún tipo de trabas a la competencia. Al revés, es el que más seguridad ofrece, actualmente, de todos los países europeos a consumidores y usuarios, porque sus garantías y sus controles permiten a los profesionales prestar sus servicios en un mercado totalmente libre y con una regulación adecuada a las exigencias europeas.



Pleno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, celebrado el pasado 13 de septiembre. Foto: CGCAFE.

más rotundo a dicho Anteproyecto, al considerar que lesiona, y muy gravemente, los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda, un derecho reconocido en la Constitución Española.

Si la profesión de Administrador de Fincas Colegiado quedase, finalmente, sin colegiación obligatoria, las consecuencias conducirían, inexorablemente, a no lograr el crecimiento previsto por el Gobierno en el sector inmobiliario, al débil crecimiento del empleo acompañado de una pérdida de puestos de trabajo en el sector profesional de la Administración de Fincas. Además, no se implantarían o se implantarían sin garantías profesionales las normativas aprobadas por el Gobierno, con lo que los edificios

seguridad jurídica de los consumidores y usuarios. Los Administradores de Fincas Colegiados, que administran y gestionan el 80% del parque de viviendas, cumplen con todos estos requisitos y desarrollan una función social, al ser responsables del uso, mantenimiento y rehabilitación de éstas, gestionando, a su vez, los recursos económicos necesarios para ello. No se puede obviar que esta actividad es de interés general porque en este país la vivienda es el principal bien material de los ciudadanos y de sus familias. Es imprescindible que el ejercicio de esta actividad esté debidamente regulado para garantizar un adecuado mantenimiento de los edificios, ya que gracias a una correcta conservación del patrimonio inmobiliario se consigue:

Sentencia

Se reitera, como doctrina jurisprudencial, que las exenciones genéricas de gastos, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

TS, Sala Primera, de lo Civil, 342/2013, de 6 de mayo
Recurso 2039/2009. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS.
SP/SENT/723017

“... En estos últimos supuestos, se trata de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, por lo que la conclusión que ahora se alcanza, no se opone a lo dispuesto en otras decisiones adoptadas por esta Sala (STS de 20 de octubre de 2010, RC n.º 2218/2006, entre otras) en la que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a « gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación originaria. En definitiva, el acuerdo por el que se aprobó la participación de todos los copropietarios en la realización de las obras de adaptación del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación a los gastos de ascensor a favor de los titulares de los locales de sótano y planta baja, exigía, para su validez el acuerdo unánime de todos los copropietarios. La no concurrencia de este consentimiento unánime supone la necesaria declaración de nulidad del acuerdo examinado ...”.

“... Reiteramos, como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los propietarios de inmuebles contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios ...”.

Consultas

Límite de la afección real cuando la venta/adjudicación de la propiedad se ha producido antes de la Ley 8/2013

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/84343

Aunque es un tema que puede dar lugar a diferentes interpretaciones, SEPIN está a favor de que la afección real a que se refiere el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal debe aplicarse en el momento en que existe

un nuevo propietario (adjudicación judicial o compraventa).

De tal modo, si una vivienda fue adjudicada judicialmente con fecha anterior al cambio normativo, aunque la comunidad no lo supiese hasta un mes después de la reforma de la ley, no le da derecho a aplicarla y aumentar la afección en tres años.

Es decir, en este caso, el nuevo titular, al hacerse cargo de la vivienda o local, solo debe asumir los gastos que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la que tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior.

Responsable del pago de los gastos comunes en caso de separación conyugal

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/83690

Mientras en el Registro consten como propietarios ambos cónyuges, éstos son los responsables solidarios de los recibos de la comunidad, ya que:

a) Estos recibos de gastos comunes no son divisibles; en otro caso, por ejemplo, habría que dividir entre cinco hermanos que son titulares de una vivienda por herencia.

b) Los pactos que hayan hecho los cónyuges sobre los gastos comunes solo les afecta a ellos, nunca a la comunidad.

c) Incluso si en la sentencia judicial determina que los gastos serán por cuenta de uno de ellos (normalmente quien se queda en la vivienda), eso no exime al otro de la responsabilidad.

En definitiva, que la reclamación de la comunidad debe dirigirse en su totalidad a las dos personas que figuran en el Registro (mientras esto siga así), y si alguna de ellas paga el 50 %, debe recibirse como pago parcial, pero nunca como liquidación que exima de responsabilidad a nadie.

Quórum para la instalación de ascensor

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

SP/CONS/84304

El nuevo art. 17.2 de la actual Ley de Propiedad Horizontal, cuando hace referencia a la instalación del ascensor, no menciona que el acuerdo de propietarios y cuotas tenga que ser sobre el “total”, concepto que sí se utiliza en otros preceptos, por ejemplo en el mismo art. 17.3.

Pues bien, el criterio de SEPIN que esa falta de referencia a la totalidad en esta normativa, teniendo en cuenta el conjunto y espíritu de todo el art. 17 de la nueva LPH, no debe tomarse como si fuera suficiente la mayoría simple de los asistentes, pues en este caso hubiera bastado que se aplicara simplemente la regla 7.ª del repetido art. 17.

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/ Pedruzuela, 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

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

ThyssenKrupp Elevadores





SIN COSTES SIN DERRAMAS

GRATIS* PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

La Red

Despacho virtual, un nuevo servicio del Colegio



Por **Alejandro Pantoja**
Informático del CAF Madrid

El Colegio ofrece un nuevo servicio en la nube para colegiados: su despacho en Internet 24 horas y 365 días del año. De esta forma, la institución nuevamente apuesta por las nuevas tecnologías, ya que es un beneficio para la profesión. Así podremos ser más competitivos y ganar en prestigio profesional.

La novedosa herramienta permite al usuario colegiado beneficiarse de una serie de ventajas que le aportarán rentabilidad y eficacia en su despacho.

1.- Ayudar a las comunidades de propietarios. Facilita la gestión del administrador, disminuye las incidencias, llamadas telefónicas y las constantes interrupciones en el despacho.

Le permite gestionar de manera muy sencilla la comunicación e intercambio de información con los propietarios a través de su despacho virtual. Así, se consigue dar mayor transparencia a la administración realizada con lo que se valora más el trabajo del administrador al quedar reflejadas las actuaciones que habitualmente no se conocen por la mayoría de los integrantes de la comunidad. El resultado es ofrecer un mejor servicio y presentar una imagen positiva y moderna al aprovechar las ventajas de Internet; a su vez, genera una mayor confianza entre el administrador y sus comunidades.

Al llevar la iniciativa y el control de la comunicación e información con los vecinos, puede ganar tiempo, rigor y tranquilidad en el día a día.

2.- Reducir costes. Puede reducir los costes en papel, impresión, tiempo en comunicaciones por carta, dispone de un sistema avanzado de mensajería SMS y correos electrónicos donde con un click se comunica con un propietario o toda la comunidad.

Acuerdo con DespachoWeb

Para llevar a cabo la implantación de este nuevo servicio, el Colegio ha firmado un convenio de colaboración con DespachoWeb, el cual cumple con los requisitos y exigencias necesarias: dispone de instalaciones, servicios y seguridad adecuados para el beneficio de la profesión.

DespachoWeb ofrece la **creación de una página web dinámica autogestionable** que aporta valor añadido a los clientes con información actualizada de su interés y proporciona imagen y prestigio a la actividad que desarrolla la Administración de Fincas. También es muy beneficioso el posicionamiento en Google. Tendrá la posibilidad de mejorar su prestigio social como administra-

dor y gestor integral, para lograr soluciones rápidas y positivas; y a su vez, potenciar la imagen y servicios que presta. Puede utilizar su propio logo o el institucional del Colegio, como garantía de su preparación recalando sus funciones, por lo que fomentará su reconocimiento ante las comunidades.

Quien ya posea página web, se habilitará un enlace, para que sus clientes accedan a su despacho virtual.

Por otro lado, con esta herramienta accederá a sus archivos desde cualquier lugar, es decir, el administrador podrá ver, bajar y subir documentos con seguridad usando cualquier navegador web. Es válido para Microsoft, Macintosh (MAC), versión para móvil de Android, Iphone, Blackberry y disponible en cuatro idiomas.

Para utilizar esta aplicación, no se requiere tener conocimientos informáticos. Desde "Colmadwin" (el programa informático que pone a su disposición como un servicio más el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid), será muy fácil subir los documentos a su despacho virtual:



con sólo un click subirá los documentos, por ejemplo informes, liquidaciones, actas, convocatorias, presupuestos, etc.

Medidas de seguridad

Las instalaciones han recibido la **certificación ISO 27001 de Gestión de Seguridad de la Información**. El tráfico entre Internet y DespachoWeb viaja encriptado con certificados SSL de alta seguridad (256 bits), la misma potencia de encriptación usada por las entidades bancarias y los gobiernos y considerada universalmente como totalmente segura. OKA Servicios Internet SL certifica que los dominios alojados bajo la aplicación DespachoWeb, cumplen en su totalidad los requisitos exigidos por la vigente Ley Orgánica 13/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal.

Cada miembro de la comunidad accede con su clave individual para poder ver toda aquella información que el administrador ha guardado en la web. Éste puede compartir documentos con toda la comunidad: o solo el presidente, un propietario o un grupo en concreto.

¿Qué pueden hacer los vecinos en el área de su comunidad? Entre muchas opciones, pueden:

- Consultar y recibir información, solicitar un cambio de domiciliación de los recibos, comunicar averías, subir una foto de la avería, estatutos, etc.
- Realizar consultas relacionadas con su comunidad como: incidencias, preguntas frecuentes sobre consumos, particularidades, etc.
- Descargar y adjuntar documentos o ficheros al administrador.

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES

ASG10
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.



SIMA OTOÑO calienta motores

La segunda gran cita inmobiliaria de este año, SIMA Otoño, que tendrá lugar del 15 al 17 de noviembre en el pabellón 6 de Feria de Madrid, está llamada a ser todo un éxito.

Unas 60 empresas expositoras participarán en esta nueva edición y entre ellas se encontrarán empresas promotoras, agencias y consultoras inmobiliarias, gestoras de

Otoño contará con el apoyo del Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, así como de la Fundación Asprima.

Amplia oferta inmobiliaria

Esta feria tendrá un carácter puramente comercial y en ella se podrá encontrar una extensa variedad de productos con un amplio rango de

otras ciudades de la costa española e islas.

El público asistente a SIMA Otoño será fundamentalmente particulares (compradores jóvenes en busca de su primera vivienda y de mayor edad que buscan una vivienda de reposición o una segunda residencia), inversores o propietarios de inmuebles interesados en su venta o en una gestión profesionalizada en el mercado de alquiler.

Según Eloy Bohúa, director general de Planner Exhibitions, "la empresa organizadora está poniendo todo su empeño en impulsar la feria como herramienta clave para ayudar a las empresas en su estrategia de comercialización". Y añade: "Nuestro objetivo es conseguir satisfacer a los expositores y los visitantes. Esperamos volver a convertirnos en revulsivo para el mercado residencial como ocurrió en la pasada edición de SIMA Otoño".

SIMA 15 AÑOS
salón inmobiliario internacional de madrid
EDICIÓN 2014 29 DE MAYO - 1 DE JUNIO FERIA DE MADRID

ESPECIAL SIMA OTOÑO
15-17 NOVIEMBRE 2013
FERIA DE MADRID. PABELLÓN 6

cooperativas, compañías del sector del alquiler, entidades financieras, administraciones públicas y otras relacionadas con servicios afines a la actividad inmobiliaria, según las previsiones de Planner Exhibitions, empresa organizadora del salón. Entre otros organismos, SIMA

precios: vivienda nueva y de segunda mano, de primera y segunda residencia, tanto para vivienda habitual como producto de inversión, a la venta o en alquiler. La mayor parte de la oferta residencial estará ubicada en Madrid capital y en su comunidad, así como en provincias limítrofes y

LA SOLUCIÓN DURADERA PARA TODO TIPO DE CUBIERTAS

Sistema Morcem Cover W2
SISTEMA LÍQUIDO DE IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

DITE 110097

ATENCIÓN AL CLIENTE
901 11 69 12
www.grupopuma.com
grupopuma@grupopuma.com

INTERNATIONAL SERVICE
Tel. +34 957 76 40 40
gpx@grupopuma.com

grupopuma



Principales Ventajas Instalación repartidores de costes de Calefacción

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

¡Reduzca los gastos de calefacción en sus comunidades!

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

Ahorre en calefacción hasta un 35%

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



* Fuente IDAE

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

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

Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

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



Arturo Fernández Rodríguez

Director General del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE)

“El certificado energético ha cogido a muchos ciudadanos desprevenidos, o, mejor dicho, no bien informados”

Por nombramiento del Consejo de Ministros de 2 de agosto de 2013, Arturo Fernández Rodríguez es el nuevo Director General del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Tras Alfonso Beltrán García-Echániz y Fidel Pérez Montes es el tercer Director General del IDAE que nombra el Gobierno en solo tres años.

La experiencia de Fernández Rodríguez está ligada a este organismo desde 2012 puesto que ya ocupaba el cargo de Secretario General.

Madridiño, licenciado en Ciencias Químicas por la Universidad Complutense de Madrid, es Diplomado en Planificación y Administración de Empresas por CEPADE (Universidad Politécnica de Madrid) y Máster en Economía y Dirección de Empresas por IESE (Universidad de Navarra).

Con él analizamos, entre otros aspectos, el certificado energético de la vivienda o local obligatorio desde el 1 de junio. Aunque por expreso deseo del entrevistado no podemos poner cara a sus respuestas, el IDAE reconoce la desinformación en torno al certificado energético y anuncia un incremento de las ayudas aprobadas en el Plan de Vivienda.

¿Por qué se ha tardado casi una década en ponerse en marcha el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética en edificios existentes?

El procedimiento de certificación tiene como origen la Directiva 2002/91 en la que se establecían unos plazos para desarrollar un procedimiento que se aplicase tanto a edificios nuevos como a edificios ya existentes; y que también estableciera unos requisitos mínimos de eficiencia para la construcción de nuevos edificios.



Ante la dificultad de desarrollar un procedimiento válido y general, se trabajó en la trasposición de la Directiva 2002 en dos etapas. Así, en primer lugar, en el año 2007 se publicó el RD 47/2007 que trasponía a normativa nacional los aspectos de certificación relativos a edificios de nueva construcción que indicaba la citada Directiva, quedando pendiente la parte relativa a edificios existentes.

El desarrollo de las modificaciones y la metodología para la certificación de edificios existentes se inició inmediatamente después, pero problemas legales y competencias hicieron necesaria la publicación previa de la Ley de Economía Sostenible para poder continuar con el proceso, hasta que finalmente se ha publicado el RD 235/2013 que completa la trasposición de esta Directiva, así como la Directiva 2010/31.

¿Qué diría a aquellos ciudadanos que piensan que es un impuesto más?

El certificado energético lejos de ser un impuesto es una herramienta de transparencia en el mercado inmobiliario, ya utilizada en todos los estados miembros de la Unión; aporta una valiosa información que debe ser tenida en cuenta a la hora de comprar o alquilar una vivienda o local, ya que puede permitir ahorrar en las facturas energéticas.

¿Están ya operativos los registros públicos de certificados en todas las Comunidades Autónomas?

Todas las CCAA están trabajando en los mismos, y ya tienen establecidos los mecanismos para dar servicio a los ciudadanos, en algunos casos se trata de registros provisionales y en otros definitivos.

Teniendo en cuenta que el Informe de Evaluación del Edificio exigirá la presentación de certificado energético del edificio, ¿por qué cree que los ciudadanos no se decantan por encargar un certificado único y no individual? ¿No saldría más barato?

Primero, he de aclarar que el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) se aplica a edificios de más de 30 años y, por tanto, los usuarios con edificios de menos antigüedad no tienen la obligación de obtenerlo.

Por otro lado, hemos de reconocer que este tema ha cogido a muchos ciudadanos desprevenidos, o, mejor dicho, no bien informados. Por eso hemos de sumar esfuerzos para informarles de manera que entiendan bien

sus obligaciones con respecto a la certificación; y, en ese sentido me gustaría destacar el Plan de Información y Formación que lleva a cabo el IDAE, al que habría que añadir actuaciones consistentes en informar sobre las obligaciones relativas al Informe de Evaluación, y para ello es muy importante la labor de los Administradores de Fincas.

¿Cómo valora la actuación del administrador de fincas en el mantenimiento energético de los edificios residenciales?

De suma importancia, ya que los propietarios de los edificios delegan los aspectos relativos a las zonas co-

Solo podrán acogerse a las ayudas del IDAE aquellos proyectos que demuestren, mediante el correspondiente certificado energético, que las actuaciones que proponen permitirán aumentar la calificación del edificio en al menos una letra

munes del edificio en la figura del administrador y es criterio de este último las posibles iniciativas a llevar a cabo, entre otras, las relacionadas con el mantenimiento energético del edificio.

¿En el canal de información y atención al ciudadano que tienen habilitado en el IDAE qué consultas suscitan mayor controversia?

Las consultas que más repiten son relativas a los edificios afectados, a las exenciones y al procedi-

miento de certificación. Todas ellas se están incluyendo en un documento denominado “Preguntas Frecuentes” y que se encuentra alojado en la página Web oficial de certificación energética de edificios, dentro de la Web del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (www.minetur.es).

Dentro del nuevo Plan de Vivienda, ¿en qué consiste el programa de ayudas y financiación promovido por el IDAE y cuyos beneficiarios podrán ser las comunidades de propietarios que deseen ejecutar medidas de mejora de eficiencia energética y utilización de las energías renovables?

ALC

calidad
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

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

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



► El programa de ayudas a la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero) gestionado por IDAE y que ya ha visto la luz mediante su publicación en el BOE, va dirigido entre otros a las comunidades de propietarios que presenten proyectos de rehabilitación que incluyan una o más de las siguientes actuaciones con su modalidad de ayuda.

Las consultas que más repiten los ciudadanos son las relativas al procedimiento de certificación y a los edificios afectados por el Informe de Evaluación

- 1.- Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica. Ayuda bajo la modalidad combinada de entrega dineraria sin contraprestación y préstamo reembolsable.
- 2.- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación. Ayuda bajo la modalidad de préstamo reembolsable.
- 3.- Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas. Ayuda bajo la modalidad de préstamo reembolsable.
- 4.- Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas. Ayuda bajo la modalidad de préstamo reembolsable.

Solo serán elegibles aquellos proyectos que demuestren, mediante el correspondiente certificado energético, que las actuaciones que proponen en el proyecto permitirán aumentar la calificación del edificio en al menos una letra.

El presupuesto, finalmente, será de 125 millones de euros y estará vigente hasta el 30 de octubre de 2015. Toda la información estará disponible en nuestra web (www.idae.es).

¿Cuáles son las barreras y necesidades que debe tener un edificio inteligente para su futura implantación en el entorno urbano español?

Edificio inteligente no es sinónimo de edificio eficiente... Un edificio puede ser más eficiente cuando la domótica del edificio está al servicio del ahorro energético, actuando sobre los sistemas consumidores y evitando los hábitos que más energía pueden desperdiciar.

En cuanto a las barreras de implantación señalaría, entre otras, las de carácter tecnológico, económico y de conocimiento. ■



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

Grupo Reyconsa

Rehabilitaciones y Contratas Urbanas, S.A.

TEL.: 91 886 22 09

WWW.GRUPOREYCONSA.ES

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

I.T.E. INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS

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

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

- Gestión Integral de Obras
- Proyectos, Licencias, Certificados

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

RETIRADA DE URALITA - AMIANTOS Y FIBROCEMENTO



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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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



Especialista en el seguro de edificios



Mutua de Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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

Nos interesa...

Por C.T.

Un **avance** hacia la **accesibilidad universal**

La veterana Ley de Propiedad Horizontal rejuveneció el pasado verano con la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. La norma, que modifica el sistema de mayorías en beneficio de las personas con discapacidad y sus familias, avanza hacia la accesibilidad universal dos años antes de que la Convención de la ONU dé por finalizado el plazo para su establecimiento de manera voluntaria.

De acuerdo con la nueva legislación, las comunidades estarán obligadas a realizar obras de accesibilidad (ascensor, rampas, etc.) con independencia de que exista o no acuerdo de la junta de propietarios siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Esta y otras medidas que afectan a las competencias de las administraciones públicas o a otras disposiciones como la Ley del Suelo han sido bien recibidas por las organizaciones de discapacitados, que de forma general reconocen los avances aunque los consideran insuficientes.

El Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI), en un informe publicado poco después de la entrada en vigor de la Ley, admite que la misma "coloca la accesibilidad universal como uno de los ejes de los procesos de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación del tejido urbano". Sin embargo, "no resuelve la demanda de socialización completa del coste de realización de obras y actuaciones de accesibilidad de inmuebles sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal". Una antigua reivindicación del CERMI que "sigue viva y será exigida de nuevo al Gobierno y a las fuerzas públicas".

En este sentido se manifiesta también la Federación de Personas con

Discapacidad Física y Orgánica de la Comunidad de Madrid (FAMMA-Cocemfe Madrid). Su presidente, **Javier Font**, considera que la norma es un "éxito importante", dado que "ahora sí se puede usar la zona adecuada para eliminar barreras". De forma previa a su entrada en vigor no se podían ocupar superficies libres o de dominio público aunque resultaran indispensables para llevar a cabo obras de accesibilidad.

Sin embargo, "todavía hay que resolver la importante cuestión de la financiación", indica Font. "La Ley hace posible que los vecinos no se puedan negar, pero es el afectado quien tiene que pagar y hay un al-

La guía del CERMI

El CERMI publicó en verano una práctica guía informativa sobre el régimen legal de las obras y actuaciones de accesibilidad en edificios sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal.

La publicación contiene información precisa para orientar a los vecinos con discapacidad o mayores de 70 años, o a sus familias y, junto a los requisitos jurídicos y económicos para poder plantear obras de accesibilidad, informa sobre el reparto de obligaciones entre la comunidad de propietarios y los vecinos con discapacidad o mayores.

La guía incluye también una amplia serie de formularios prácticos para facilitar a los destinatarios el despliegue de las gestiones legales.

tísimo porcentaje de personas con discapacidad encerradas en sus viviendas porque no tienen posibilidad de afrontar económicamente la eliminación de barreras", señala.

Según datos facilitados por FAMMA, en la Comunidad de Madrid el 4,56 % de la población, esto es, 296.047 personas, presentan algún tipo de discapacidad. Algo menos de la mitad tienen más del 65% de grado de discapacidad reconocida legalmente. El problema se agudiza, según Javier Font, donde viven personas mayores con problemas de integración social debido a existencia de barreras arquitectónicas. El 38,27% de madrileños con discapacidad tiene más de 65 años, un grupo que aumentará de manera considerable según diversos estudios sobre envejecimiento de la población. En los últimos diez años la Comunidad de Madrid ha sumado 102.858 personas con discapacidad, lo que supone un incremento del 65,26%.

Desde FAMMA se ha propuesto que la eliminación de barreras arquitectónicas se "normalice" para contemplarla como "una inversión que beneficia a la comunidad desde el punto de vista de la revalorización del inmueble". Sin embargo, "estamos esperando una respuesta que no llega, ni por parte del anterior Gobierno ni por el actual", apunta Font.

Esta organización, que registra numerosas consultas y denuncias por parte de administradores de fincas y comunidades de propietarios, reclama "un conocimiento más extenso de la Ley" para afrontar un escenario en el que la población mayor avanza de manera exponencial. También reivindica el papel de las entidades de tejido asociativo, cuyos gabinetes especializados están capacitados para orientar sobre procedimientos, ayudas y otros aspectos que abren el camino hacia la accesibilidad universal.

El nuevo modelo energético, la principal barrera para la rehabilitación

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas entra en contradicción con la normativa que contiene la reforma energética planteada por el Ministerio de Industria y que penaliza el autoconsumo e impone una barrera determinante contra el futuro de la eficiencia energética en España. Así se desprende del informe "Tendencias en energía: Rehabilitación y Energía", coordinado por el experto Javier García Brea, ex director general del IDAE y actual presidente de la Coalición Empresarial para un Nuevo Modelo de Negocio Energético y la Fundación Renovables.

El preámbulo de la Ley de Rehabilitación ya describe los principales objetivos a seguir: potenciar la **viabilidad económica** de la rehabilitación de edificios y barrios, creación de un nuevo marco normativo que permita **reactivar el sector de la construcción** y cambiar el modelo productivo hacia el **ahorro y la lucha contra la pobreza energética**.

Tres fines que de hecho se alinean con los de la Directiva 2010/31/UE.

Sin embargo, según concreta el informe, pronto llama la atención algunas incongruencias con las propias directivas europeas que se citan como apoyo a la política energética del

Gobierno. "Si examinamos el articulado de la ley no aparece ninguna disposición que transponga a nuestro ordenamiento jurídico, ni siquiera parcialmente, ningún artículo de las directivas europeas que tan bien se valoran en su preámbulo", asegura García Brea. A saber: tanto la directiva 2010/31/UE como la más reciente 2012/27/UE de eficiencia energética

establecen obligaciones a los Gobiernos de elaborar en 2014 planes nacionales de acción de eficiencia energética, planes de rehabilitación a largo plazo de todo el parque de edificios, planes de edificios de consumo de energía casi nulo o planes de rehabilitación del 3% al año de la superficie de los edificios públicos. "Se ha perdido la oportunidad

"La contradicción de la Ley de Rehabilitación con la política energética del Gobierno resta credibilidad a sus objetivos de ahorro de energía", según García Brea.



de avanzar más rápidamente en los objetivos europeos de 2020 con una ley que no sólo definiera el marco sino también su desarrollo con planes concretos para movilizar las inversiones necesarias, aplicar los principios descritos en su preámbulo y dar eficacia a los programas de ayudas aprobados en abril", considera el experto.

Cómo priorizar las energías renovables

Asimismo, en el artículo 3 de la Ley 8/2013 se describen los fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo y, entre ellos, en su letra h) "Priorizar las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatir la pobreza

energética con medidas a favor de la eficiencia y el ahorro energético". Una afirmación que "se contradice con la política acordada por el Gobierno que impide indefinidamente la autorización de nuevas instalaciones renovables, que promueve e impulsa el uso

del gas en las instalaciones térmicas de edificios y que en su voto en contra de la Directiva 2012/27/UE de eficiencia energética, en octubre de 2012, adujo como uno de los motivos que la mayor eficiencia energética sería un obstáculo para la reactivación del sector de la construcción en España", señala el informe. "Definitivamente", según García Brea, "la contradicción

Más de 4.000 millones de euros destinados a eficiencia energética

Los presupuestos de la Unión Europea para el periodo 2014-2020 obligan a destinar el 20% de los fondos del FEDER a financiar proyectos de eficiencia energética. Estos recursos más los procedentes de los Programas y pueden permitir que España acceda en los próximos siete años a 4.000 millones de euros destinados a financiar proyectos de eficiencia energética. Este importe variará en función de las capacidades y de los programas que se lleven a cabo por parte de todas las Administraciones Públicas.

Según el experto García Brea, "que se aproveche esta oportunidad va a depender de la urgente transposición al ordenamiento jurídico nacional del marco de las directivas europeas de eficiencia energética y su desarrollo a través de planes a largo plazo de rehabilitación energética del parque nacional de edificios, planes de edificios de consumo de energía casi nulo y planes específicos para los edificios públicos y de apoyo a las empresas de servicios energéticos".

El nuevo modelo energético, la principal barrera para la rehabilitación



de esta ley con la política energética del Gobierno resta credibilidad a sus objetivos de ahorro de energía".

Como aspecto positivo a resaltar este informe cita el nuevo instrumento de valoración del inmueble, que sustituye a la ITE: el **Informe de Evaluación del Edificio (IEE)**. Y en este sentido, la certificación energética será una de las claves que determinen los IEE y las Administraciones Públicas podrán exigir la ejecución de sus recomendaciones y hacerlas obligatorias a todos los edificios aplicando el régimen de infracciones y sanciones previsto en la ley. "No obstante", matiza Brea, "el rigor y desarrollo de la

Ley 8/2013 va a depender en gran medida de las políticas urbanísticas de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos".

Así como en el RD 235/2013 se establece la obligatoriedad de la certificación energética para todos los edificios en construcción, venta o alquiler, el IEE lo deberán realizar los propietarios de edificios residenciales de vivienda colectiva con más de 50 años de antigüedad en los 5 años siguientes, edificios que pretendan solicitar ayudas públicas y el resto de edificios según lo determine la normativa autonómica o municipal. El informe podrá ser suscrito tanto por

las entidades de inspección registradas en la administración autonómica como por técnicos competentes que se considerarán los mismos que estén habilitados para la redacción de proyectos o dirección y ejecución de obras de edificación, con la excepción de los edificios de las Administraciones Públicas que lo harán a través de sus servicios técnicos.

Alcance de las actuaciones de rehabilitación

Por lo que respecta a las actuaciones previstas en la ley, éstas comprenderán aquellas obras de rehabilitación de edificios existentes en situación de degradación o insuficiencia en requisitos básicos de habitabilidad y obras de regeneración y renovación de la urbanización del espacio público que afecte tanto a edificios como al tejido urbano, incluyendo nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Más de 40 años aportando Soluciones....

Diseño - Instalación - Renovación - Mantenimiento

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL EN COMUNIDADES

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

Trabajamos en toda la Comunidad de Madrid

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

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

Empresa Homologada

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

► En función del alcance de las actuaciones serán los propietarios, las comunidades de propietarios o cooperativas de viviendas o las Administraciones Públicas quienes tengan la obligación de realizar las obras comprendidas en cada actuación y la capacidad de iniciativa para llevarlas a cabo. "A las Administraciones Públicas se les responsabiliza más concretamente de abordar las situaciones de insuficiencia o degradación de barrios o conjuntos urbanos homogéneos priorizando en estos casos las medidas para eliminar situaciones de infravivienda y promover el uso racional de la energía", puntualiza el informe "Tendencias en Energía".

Para ordenar y ejecutar estas actuaciones se facilita, mediante límites a la cesión de suelo y rescate de plusvalías, la realización de obras de mejora de la eficiencia energética en los espacios que consigan una reducción del 30% de la demanda energética de



El desarrollo de la Ley 8/2013 va a depender de las políticas urbanísticas de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos

calefacción o refrigeración a través de mejoras en la envolvente del edificio, dispositivos bioclimáticos adosados, instalaciones energéticas centralizadas e integración de fuentes de energía renovables que consigan reducir en un 30% el consumo de energía no renovable.

Ahora bien, estas actuaciones requerirán una memoria previa que asegure su viabilidad económica y, en el caso

de la eficiencia energética, que puedan generar ingresos para financiar la mayor parte del coste de la rehabilitación. Para este análisis podrán participar empresas de servicios energéticos que asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma a través de los ahorros obtenidos en el tiempo, en clara alusión a los contratos de rendimiento energético.

Con el fin de impulsar estas actuaciones en el RD 233/2013 de 5 de abril, el Gobierno aprobó una relación de programas por importe de 2.421 millones de euros que comprenden ayudas a la rehabilitación de inmuebles hasta 11.000 € por vivienda, además de líneas de financiación del ICO por 1.000 M€ para rehabilitación y del IDAE para eficiencia energética en edificios por 125 M€ y compra de créditos por reducción de emisiones de CO₂ en el sector de la edificación. ■



Para dar un servicio excelente **debe tener lo mejor**

Ahora con versiones móvil para juntas de propietarios y gestión de incidencias y siniestros



Versión básica desde 295€



comercial@iesa.es
www.iesa.es

SGS es la respuesta
OCA (Organismo de Control Autorizado)

Nuestros Servicios a su alcance
91 313 80 94

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

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

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



La representación en las juntas de propietarios (I)



Por Patricia Briones Gómez

Abogada

La asistencia y voto en las juntas constituye uno de los principales derechos de los propietarios en el ámbito de las comunidades. Tal es así que la Ley de Propiedad Horizontal prevé cómo debe actuar el propietario que no puede asistir a la junta y, sin embargo, por este motivo no pierda la oportunidad de contribuir con su presencia representada en la decisión de aquellos asuntos que van a ser tratados el día de la junta y sobre los cuales van a adoptarse una serie de acuerdos que le afectan directamente.

De esta forma, el **art. 15.1** establece que: "La asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para

acreditar ésta un escrito firmado por el propietario".

Tipos de representación

Por lo tanto, la Ley permite dos tipos de representación:

Legal: en el caso de las personas jurídicas (empresas), éstas son representadas por el apoderado o administrador de las mismas y en el caso de las personas físicas, por ejemplo cuando son declaradas incapaces, por sentencia judicial.

Voluntaria: el propietario confiere su representación a un tercero mediante un escrito o un poder notarial.

La presencia del representante el día de la junta tiene su importancia no sólo a los efectos de computar el

voto del propietario para el cálculo de las mayorías exigidas en el **art. 17** para la adopción de los acuerdos sino también para la válida constitución de la junta.

De esta forma, el propietario ejerce su derecho de voto aun cuando no asista puesto que mediante la figura del representante es como si estuviera presente a todos los efectos, lo que tiene una gran importancia no sólo en la toma de decisiones sino también en el caso de una futura impugnación judicial de los acuerdos adoptados.

Pese a la trascendencia que tiene la representación, el citado **art. 15.1** no establece más formalidades para su utilización que un simple escrito firmado por el propietario otorgando su representación a un tercero (que puede ser propietario o no).

En consecuencia, al inicio de la junta el presidente o el administrador sólo le puede exigir y el representante sólo tiene obligación de hacer entrega del

escrito firmado por el propietario otorgándole de esta forma una presunción de veracidad a dicho escrito.

Requisitos formales

Esta ausencia de formalidades ha dado lugar a una gran discrepancia doctrinal en lo relativo a si las comunidades de propietarios pueden exigir el cumplimiento de otros requisitos adicionales que garanticen que la persona que se presenta el día de la junta es quien ha sido verdaderamente nombrado por el propietario, como por ejemplo aportar una copia del DNI o cotejar la firma del escrito, lo que vulneraría claramente el principio de veracidad del escrito.

La adopción de este tipo de medidas debe tomarse con cierta cautela toda vez que puede dar lugar a que se decida anular una representación vulnerando el derecho del propietario a manifestar su voto y los efectos derivados del mismo.

¿Qué requisitos debe cumplir este escrito de representación?

1. Escrito del propietario: no debe admitirse por lo tanto la representación verbal.

2. Identificación del representante y representado con nombre y apellidos.

3. Fecha de la junta para la que se otorga la representación sin que sea

admisibles salvo que se realice mediante un poder notarial.

4. Firma del propietario: no se especifica si la firma debe ser original por lo que debe entenderse admitida la representación a través de fax o correo electrónico u otro medio telemático mediante firma electrónica u otro medio que garantice su autenticidad.

Ante la falta de una regulación más exhaustiva de los requisitos de este escrito, es práctica habitual que junto con la convocatoria se incluya como anexo

La Ley de Propiedad Horizontal no establece ningún límite respecto al número de representaciones

un "boletín de representación" en el que únicamente el propietario debe rellenar los datos personales (tanto suyos como del representante) y firmarlo.

Asimismo, para dotar de una mayor garantía al ámbito de la representación y el derecho de voto así como las consecuencias derivadas del mismo, la junta de propietarios puede adoptar a este respecto un acuerdo en el que se decida que junto con este escrito se acompañe fotocopia del DNI del propietario para cotejar la firma.

Aun cuando legalmente no es exigible este tipo de requisitos, adoptado el

acuerdo y no impugnado judicialmente en el plazo legalmente establecido, será vinculante para la totalidad de los propietarios.

La Ley de Propiedad Horizontal no establece ningún límite respecto al número de representaciones. Por tanto, un propietario o un tercero puede asistir a la junta con todas las representaciones que quiera. A este respecto, la AP de Valencia en STS de 10 de noviembre de 2010 señala que "es nulo el acuerdo de la junta que restringe a dos votos máximo el número de representaciones que cada propietario asistente a la misma puede ostentar...".

¿Qué ocurre si otorgada la representación el día de la junta se presenta el propietario? Debe entenderse que queda anulada toda vez que su presencia la revoca tácitamente ya que el propio **art. 15** establece que la asistencia a la junta será personal o por representación legal o voluntaria por lo que presente el propietario deja sin causa dicha representación que se otorgó por la ausencia de éste.

Por último, puede darse el caso que un propietario asista a la junta y a mitad de la misma se ausente. En estos casos, puede delegar su voto en otro propietario presente en la junta que votará en su nombre y representación y así se hará constar en el acta.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

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

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

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

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

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

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

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, Televés, ALCAD, TEGUI

La repercusión de la legislación contra incendios (PCI) para los administradores de fincas



Por Azucena Rojas Calonge

Ingeniera industrial. Máster en Ingeniería de Seguridad contra Incendios

Todos sabemos que el administrador incurrirá en **Responsabilidad Civil** si se produce un incumplimiento o infracción del contrato de mandato asumido con la comunidad de propietarios cuando se vulnere alguna de las funciones a las que se refiere el **art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal**, en concreto "velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares".

Por ello es muy importante que el administrador conozca y entienda la normativa que obliga a las viviendas, garajes, aparcamientos, oficinas, etc. a disponer de **instalaciones de Protección Contra Incendios (PCI)** y a mantenerlos, así como las sanciones a las que se exponen sus clientes si éstos no acatan la legislación, porque no podrá decirse que el administrador incumpla sus obligaciones cuando se limite a seguir las instrucciones recibidas de una junta de propietarios (por ejemplo, que se nieguen a renovar el contrato de mantenimiento de PCI), si el administrador les ha advertido y argumentado las consecuencias de la decisión de la junta.

Régimen sancionador

A la pregunta de por qué es necesario contar con instalaciones de PCI, el sentido común nos debería llevar a la conclusión de que de algún medio hay que dotar a los ocupantes de un edificio o establecimiento para garantizar su seguridad en caso de incendio. Lo que sucede es que, afortunadamente, la mayoría de los propietarios no ha sufrido ningún siniestro de este tipo y no es consciente del riesgo al que

están expuestos si carecen de las instalaciones necesarias o éstas no están debidamente mantenidas.

Esta falta de sensibilización en las comunidades se suple con la legislación vigente y las sanciones que impone. La dotación de Instalaciones de Protección Contra Incendios mínimas exigibles se establece desde el año 2006 en el **Código Técnico de la Edificación** (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y posteriores modificaciones). Hasta ese año en Madrid se aplicaba el **Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid** (derogado por la Sentencia

La dotación de Instalaciones de Protección Contra Incendios mínimas exigibles se establece en el Código Técnico de la Edificación

del Tribunal Superior de Justicia de 15 de junio de 2006) y la **Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento** (el cual, según la instrucción de la Coordinadora General del Área de Urbanismo de fecha 03.04.08, continúa en vigor como norma complementaria en todos aquellos aspectos no expresamente regulados por el CTE).

Por su parte, el **art. 6.9.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid** (PGOUM del 1997) y el **art. 13 de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinosos de las Edificaciones del Ayuntamiento de Madrid** (en caso de realizarse obras de rehabilitación del edificio con motivo de la ITE) también exigen recuperar o mejorar las condiciones de seguridad contra incendios.

El incumplimiento de estas ordenanzas y reglamentos conlleva su sanción, explicada en detalle en el capítulo sobre el Régimen Sancionador correspondiente a cada una de ellas, pero las multas de mayor cuantía son las impuestas por la **Ley 21/ 1992 de 16 de Julio sobre la Ley de Industria**. Para las infracciones graves las multas van desde 3.005,07 hasta 90.151,82 euros y para las muy graves, las multas oscilan entre los 90.151,82 hasta 601.012,10 euros.

Influencia del sector asegurador

Sin duda, el temor a no recibir la indemnización correspondiente tras un siniestro a causa de un incendio, es el motivo principal que "convence" a los propietarios para suscribir el preceptivo contrato de mantenimiento de PCI.

Pero ninguna compensación económica podrá restituir los daños personales sufridos: muertes o secuelas físicas y psíquicas, reponer el valor sentimental de los objetos perdidos o el esfuerzo de los perjudicados por recuperar su vida cotidiana tras el siniestro.

Por todo ello, es importante no escatimar en medios para garantizar que, en caso de incendio, los sistemas de protección actuarán correctamente, justo en el momento crítico de luchar contra el fuego, garantizando con ello unas condiciones de seguridad razonables, en primer lugar para las personas, pero también para sus bienes e inmuebles.

Debido a las graves repercusiones es de vital trascendencia que el administrador salvaguarde su responsabilidad advirtiendo a sus administrados las consecuencias de prescindir del obligado mantenimiento de las instalaciones de PCI o de realizar la contratación de los mismos a empresas que carecen de la debida acreditación, mecanismos y sistemas para realizar dichas funciones de la forma adecuada y en los plazos previstos en la legislación.



remica
Servicios Energéticos

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.



La elección de repartidores de costes de calefacción para la comunidad



Por **Ignacio Abati**
 Presidente de AERCCA
 (Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción)

La nueva Directiva de Eficiencia Energética, cuya transposición a la legislación nacional deberá ser una realidad antes de junio de 2014, es clara: **antes del 31 de diciembre de 2016, todos los usuarios de calefacción y agua caliente centralizada deberán pagar estos suministros en base a sus consumos reales y medidos.** La publicación de dicha Directiva de Eficiencia Energética, si bien es controvertida en otros aspectos, en lo relacionado con la contabilización individual de consumos no es más que el reflejo de la experiencia acreditada de muchos países, durante muchos años, de los indudables beneficios que

tiene para el cliente final la medición y liquidación individual de los consumos.

Experiencia europea

Según un estudio recientemente publicado por la Universidad de Dresde (Informe Felsmann), tras analizar en más de 3,3 millones de viviendas los efectos de la medición individual de calefacción en el ahorro energético de las viviendas, desde la introducción en el año 1981 de la obligación de la medición individual de los consumos energéticos en edificios de viviendas, tan sólo en Alemania se han ahorrado 350 millones de toneladas de CO₂.

La mayoría de las medidas de eficiencia energética tienen periodos de recuperación de la inversión elevados y costes altos por tonelada de CO₂. Sin embargo, la medición individual del consumo de calefacción permite alcanzar ahorros de hasta 200 euros por tonelada de CO₂. "Ninguna medida de ahorro de las estudiadas es tan rentable como la medición individual de los consumos de calefacción", dice Felsmann.

Es esencial que en España las cosas se hagan bien desde el principio. Experiencias recientes como Italia o Polonia muestran cómo la aparición de empresas de repartidores de costes de

calefacción sin las garantías de calidad suficientes –no sólo en el producto sino sobre todo en la instalación y el servicio de lectura y liquidación de consumos– al final resultan poco beneficiosas para todos, y generan una gran cantidad de problemas, quejas y reclamaciones entre los vecinos.

Por un lado, es importante que el repartidor de costes haya sido fabricado de acuerdo a los estándares de calidad europeos exigibles (que tenga marcado CE, que esté fabricado según la norma UNE-EN 834, que tenga certificado de verificación firmado por un laboratorio independiente y homologado, etc.), y por otro lado, que el repartidor se instale bien (el 95% de los errores de medición y origen de quejas del vecino son debidos a una instalación deficiente).

Es importante que el repartidor haya sido fabricado de acuerdo a los estándares europeos exigibles

¿Qué hay que preguntar antes de elegir repartidores de consumo?

Las cuatro preguntas que hay que hacer antes de decidir si un repartidor de costes tiene las garantías de calidad suficientes para las comunidades de propietarios son las siguientes:

1.- ¿El fabricante del repartidor tiene los radiadores de uso común en España en su base de datos de radiadores?

Lo más importante, desde el punto de vista del producto, es que el fabricante del repartidor aporte una amplia base de datos de radiadores y la información necesaria sobre el comportamiento de su repartidor en cada tipo y modelo de radiador.

Si el fabricante del repartidor no aporta una base de datos suficientemente amplia, y el radiador concreto donde se instala no está en dicha base de datos, todo lo que habrá son problemas a la hora de medir. Lo que ha pasado en muchos países de nuestro entorno es que se han instalado repartidores cuyo fabricante

proviene de países con otra tipología de radiador (países del este de Europa fundamentalmente), de forma que al instalarlos en España, con radiadores no comunes en aquellos países, no es posible interpretar correctamente las mediciones.

La base de datos de radiadores la construye cada fabricante en base a su experiencia, a lo largo de los años. Cada radiador nuevo debe ser testado y homologado. Por eso es tan importante confiar en un fabricante que tenga instalados una gran cantidad de repartidores y en una gran cantidad

3.- ¿En caso de que el radiador esté cubierto por un cubre radiador, etc., se utilizan sensores externos?

Todos los fabricantes de repartidores de costes utilizan sensores externos en los casos en que el radiador esté cubierto total o parcialmente por cubre radiadores, etc.

Según la norma UNE-EN-834 que regula este tipo de dispositivos, no existe ningún factor de corrección que

resuelva los casos en que, por razones estéticas u otras, el radiador esté cubierto. La única solución para medir bien es instalar un sensor externo. En caso de que un vecino no disponga de estos sensores, y quiera reclamar porque no esté de acuerdo con su liquidación, podrá hacerlo, incluso demandar



de países diferentes. Empresas con presencia internacional, experiencia y con una gran base instalada, tienen, por tanto y como es lógico, una mayor base de datos alimentada durante su historia en el mercado.

2.- ¿En qué laboratorio independiente y homologado se ha validado este repartidor?

Como se ha mencionado anteriormente, para la verificación de estos dispositivos existen laboratorios independientes y homologados (casi todos están en Alemania) que son los que los certifican. No valen, por tanto, certificados emitidos y firmados por el propio fabricante. Estos laboratorios, y ninguno más, son los encargados de calcular los factores de corrección K que se aplican para calcular los consumos de cada radiador.

a la comunidad de propietarios. Medir sin sensor externo, en los casos en que la norma dice que se deben instalar, puede provocar muchos problemas y costes.

4.- ¿Está Vd., como instalador, homologado por el fabricante de los repartidores?

En lo que se refiere al instalador de los repartidores, es muy importante que sea un instalador autorizado por el fabricante. Sólo el fabricante tiene la necesaria información y la responsabilidad de disponer de cursos de formación adecuados para que el instalador garantice, mediante una instalación adecuada, que el repartidor va a medir correctamente. AERCCA, en España, valida y verifica que los cursos de formación de los fabricantes cumplan con los mínimos requisitos de calidad.

POCISAN IIII

24 HORAS

CALIDAD

EFICACIA

RAPIDEZ

EXPERTOS

/// OBRAS DE POCERIA
/// DESATASCOS
/// INSPEC. CON CAMARA
/// CONTR. MANTENIMIENTO
/// FOSAS SEPTICAS
/// SERVICIO 24 HORAS

91 255 40 66
91 746 39 48

pocisan@pocisan.com
www.pocisan.com



Por Mariano A. Maldonado de Juan

Técnico Superior de Prevención de Riesgos Laborales

Comunidades de propietarios: promotores de obras y titulares de centros de trabajo

En el marco normativo en que se desarrolla la Prevención de Riesgos Laborales, nos encontramos con dos Reales Decretos que tipifican actuaciones de aplicación a las actividades que se realizan en las comunidades de propietarios.

Por un lado, está el RD 1627/1997, que define, entre otras, las siguientes figuras:

1. Obra de construcción: toda aquella en la que se efectúan trabajos de construcción.

2. Promotor: persona física o jurídica por cuenta de la cual se realiza la obra.

3. Contratista: persona física o jurídica que asume

contractualmente ante el promotor, con medios humanos y materiales, propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con referencia al proyecto o contrato.

Esto es, cuando una comunidad encarga la realización de una obra, está actuando como **promotor** de la misma y la empresa o trabajador autónomo con la que contrata adquiere la condición de **contratista**.

De otro lado, nos encontramos con el RD 171/2004, que en materia de Coordinación de Actividades Empresariales establece que cuando varias empresas realizan actividades en un centro de trabajo del que un empresario es titular, éste tiene que adoptar, entre otras, las acciones de informar y dar instrucciones a las diversas empresas.

Como consecuencia de esta normativa, cuando una comunidad de propietarios contrata la realización de mantenimiento de sus instalacio-

nes con empresas de servicios, limpieza, vigilantes, mantenimiento de piscinas, mantenimiento de ascensores e instalaciones de calefacción y agua caliente, etc., en su condición de titular del centro de trabajo, tiene que desarrollar las actuaciones que están descritas en la anterior normativa.

La información que debe facilitar a estas empresas se refiere a los riesgos propios del centro de trabajo

Cuando una comunidad encarga la realización de una obra está actuando como promotor de la misma

que puedan afectar a las actividades contratadas. Ésta será suficiente y se actualizará si varían las condiciones del centro. La misma tiene que ser facilitada antes del inicio de las actividades.

Las instrucciones que facilitará a las empresas concurrentes son relativas a que los riesgos que generen cada una de las mismas con sus trabajos no interfieran con las actividades de las otras, así como las medidas que deben aplicarse si se produce una situación de emergencia en la comunidad. Igual que en el caso anterior estas instrucciones serán facilitadas antes del inicio de las actividades.

Infracciones graves y sanciones

El RD 5/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido sobre infracciones y sanciones en el orden social, establece, en materia de Prevención de Riesgos Laborales,

entre otras, las siguientes infracciones graves:

En el ámbito de aplicación del RD. 1627/1997, las obligaciones del **promotor** referentes a:

- No designar los Coordinadores de Seguridad y Salud cuando ello sea preceptivo.

- Incumplir la obligación de que se elabore, en su caso el Estudio Básico de Seguridad y Salud o cuando éstos presentes deficiencias significativas y graves en relación con la Seguridad y Salud en la obra.

- No adoptar las medidas necesarias para garantizar, en la forma y con el alcance

y contenido previstos en la normativa de prevención, que los empresarios que desarrollen actividades en la obra reciban información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos y las medidas de protección, prevención y emergencia.

- En el ámbito de aplicación del RD 171/2004, las obligaciones referentes al **empresario titular del centro de trabajo** a no adoptar las medidas necesarias para garantizar que aquellos otros que desarrollen actividades en el mismo reciban la información y las instrucciones adecuadas sobre los riesgos existentes y las medidas de protección, prevención y emergencia en la forma y con el contenido establecido en la normativa de prevención de riesgos laborales.

Estas infracciones **graves** en función del grado que considere la autoridad competente tienen sanciones que van desde los 2.046 a los 40.985 euros.

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

La accesibilidad en el Informe de Evaluación del Edificio



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

Con fecha 27 de junio se publicó en el BOE la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En el Título I, se define el Informe de Evaluación del Edificio, su objetivo, contenido, plazos, coordinación administrativa y capacitación para su redacción. Los puntos básicos que trata el Informe son: la evaluación del estado del edificio, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y la certificación de la eficiencia energética del edificio.

En lo que se refiere al segundo punto, según se expone en la Ley 8/2013, en el punto b) del artículo 4, se deberá evaluar "las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas".

"Itinerario accesible"

La normativa vigente a nivel estatal relativa a las condiciones de accesibilidad es el CTE-DB-SUA-9. Código Técnico de Edificación, Documento Básico de Seguridad, de Utilización y Accesibilidad. En él, se establecen las condiciones que debe cumplir un "itinerario accesible", las cuales pasamos a enumerar:

- **Desniveles.** Los desniveles se salvarán mediante una rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o

ascensor accesible. No se admitirán escalones.

- **Espacios para giro.** Deberá existir un espacio para giro, libre de obstáculos, con un diámetro de 1,50 metros. Este espacio deberá existir en la entrada o portal, al fondo de pasillos con una longitud superior a 10 metros y frente a los ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión de ellos.

- **Pasillos y pasos.** La anchura libre de paso deberá ser superior o igual a 1,20 metros. En zonas comunes de edificios de uso residencial vivienda, se admite una anchura mínima de 1,10 metros. Podrán existir estrechamientos puntuales, dejando un paso mínimo de 1,00, en una longitud inferior o igual a 0,50 metros, y con una separación superior a 0,65 metros de los huecos de paso o cambios de dirección del recorrido.

- **Puertas.** La anchura libre de paso deberá ser igual o superior a 0,80 metros. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja, no deberá ser inferior a 0,78 metros. Los mecanismos de accionamiento deberán estar colocados a una altura entre 0,80 y 1,20 metros, debiendo ser de presión o palanca, accionables con una sola mano, o automáticos. En ambas caras de la puerta, deberá existir un espacio horizontal libre de barrido de las hojas de 1,20 metros de diámetro. Así mismo, se establece que la fuerza de apertura de las puertas de

salida deberá ser inferior a 25 Newton (65 Newton en el caso de de puertas resistentes a fuego).

- **Pavimento.** El pavimento no debe contener piezas o elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos o moquetas deberán estar encastrados o fijados al suelo. Para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc. los suelos deben ser resistentes a la deformación.

- **Pendientes.** La pendiente máxima en un itinerario accesible, en sentido de la marcha, será del 4%, y en sentido transversal a la marcha, será inferior al 2%. En el caso de existir en el recorrido una rampa, ésta deberá cumplir con las condiciones establecidas para "rampas accesibles".

Así mismo, en dicha norma, se establecen las condiciones que deben cumplir las rampas, ascensores accesibles, plazas de garaje accesibles, piscinas, etc.

Condiciones básicas de accesibilidad en edificios residenciales

En el apartado II.1 del Informe de Evaluación del Edificio, se evaluarán las condiciones básicas de accesibilidad en edificios de uso residencial-vivienda, en el exterior del edificio, la accesibilidad entre las plantas del edificio, y la accesibilidad en el interior de las plantas del edificio. En el apartado II.4 y siguientes, se analizarán los mismos parámetros en edificios de uso residencial público y otros usos.

En el punto siguiente, se tratará la dotación de elementos accesibles, incluyendo la existencia de plazas de aparcamiento accesibles, los elemen-

tos existentes en las piscinas para su accesibilidad, los servicios higiénicos, así como los elementos mecánicos accesibles.

En el punto tercero, se analizará la dotación y características de la información y la señalización de elementos accesibles.

Por último, en el punto II.7 y siguientes, se realizará una valoración final de las condiciones básicas de accesibilidad del edificio, resumiendo las deficiencias presentadas, analizando los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación, consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble, coste estimado de las medidas de adecuación y determinación del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación. Se finaliza este estudio con las consideraciones del técnico

firmante del informe, sobre la susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, y la estimación de costes de las medidas a adoptar.

Como se ha podido observar, todo el análisis realizado está basado en el Código Técnico de la Edificación,

realizar este tipo de infraestructuras, y en otros casos, supondrían un costo muy elevado, difícilmente soportable por las comunidades de propietarios.

Las ciudades son elementos vivos, que se van formando a lo largo de muchos años de historia, construyendo edificios adecuados a las necesida-

des de cada momento y con características peculiares de cada etapa. Si lo que se pretende con el Informe de Evaluación del Edificio es conocer el estado del parque inmobiliario en materia de accesibilidad, es correcto su objetivo, aunque ya

sabido por los técnicos que trabajan en rehabilitación y las instituciones involucradas en este tema (ayuntamientos, organismos oficiales, colegios profesionales, etc.). Si lo que se pretende es tratar de obligar a adaptar los edificios para cumplir esta norma, en la mayoría de los casos será inviable su aplicación.

El Informe analizará la dotación de elementos accesibles, incluyendo la existencia de plazas de aparcamiento accesibles

aprobado en el año 2006. Todos los edificios construidos posteriormente a dicha fecha, deberán cumplir con dicha normativa. El problema reside en todos los edificios existentes previos a la vigencia de dicho Código, incluyendo muchos de ellos, con una antigüedad superior a los 100 años, en los cuales es totalmente imposible

ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE SU FINCA EN LAS MEJORES MANOS.

MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.

TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS 902 42 52 62

MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS | EXTINCIÓN DE INCENDIOS | MANTENIMIENTO DE BAJA TENSION

ALTAIS Sistemas

Ley de Protección de Datos
Servicios especializados en Comunidades de Propietarios

Asesoramiento gratuito para los Administradores de Fincas.

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

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

Miembro de la Asociación Española para la Calidad

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

Alcance de la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de fecha 10 de mayo de 2013



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

a los que la sentencia que fue recurrida en casación niega legitimación para impugnar los acuerdos adoptados.

Diferencia conceptual entre "salvar el voto" y votar en contra

El TS en Pleno concreta y adopta acuerdo de unificación de criterios de que no coincide el TS con la doctrina de las Audiencias que consideran que el propietario presente en la junta que vota en contra del acuerdo comunitario no está legitimado para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos si no ha salvado previamente su voto (motivado por qué vota en contra) y aclara que el art. 18.2 de la LPH no habla de emisión del voto contrario a la adopción del acuerdo. Se limita a conceder legitimación para impugnarlo a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubiesen sido pri-

Interpretación de la expresión "salvar el voto" para poder impugnar un acuerdo

Interesantísimo y novedoso tema el que ahora exponemos que no ha sido tratado en la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que no afecta al art. 18 LPH, pero que el Tribunal Supremo sí que se encarga de fijar criterio. Así, al objeto de unificar doctrina el Pleno de la Sala 1ª del TS ha dictado la sentencia de fecha 10 de mayo de 2013 para resolver el alcance interpretativo de lo que quiso decir el legislador cuando incluyó la mención de "salvar el voto" para referirse a lo

que dispone el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Y la cuestión se ciñe a **¿qué ha querido decir el legislador cuando no se limitó a otorgar legitimación para impugnar a los que votaron en contra, sino que, además, exige que "salven el voto"?** ¿Qué ha querido decir con esta exigencia adicional? Pues bien, el TS apunta que el problema tiene que ver con la situación de aquellos copropietarios que asistieron a la junta, votaron en contra y no salvaron el voto,

vados de su derecho de voto. La **sentencia de 16 de diciembre de 2008**, declara, entre otras cosas, que "no se modifica el artículo 18 LPH, en el cual se mantiene como requisito para poder impugnar el acuerdo, únicamente respecto de los copropietarios presentes en la junta, que hayan salvado su voto o votado en contra del acuerdo". Salvar el voto y votar en contra no suponen por tanto lo mismo. El hecho de votar en contra significa que, sin más expresión de voluntad que la del propio voto disidente, el propietario tiene legitimación para impugnar los acuerdos en la forma que previene la LPH.

No es posible obviar que el legislador modificó la ley para introducir, entre otras cosas, una expresión tan controvertida como la de "salvar el voto", que no tenía antecedentes en el ámbito de la propiedad horizontal, y que mediante esta reforma que ha de operar en una realidad social determinada por una reunión de vecinos no debidamente ilustrada en estas cosas, puede entenderse suficiente el hecho de votar en contra para impugnar un acuerdo comunitario con el que no se está conforme. Significado que, por cierto, nada tiene que ver con el que tendría en una sociedad capitalista, ni por las expresiones que en ella se utilizan ("asistentes a la junta que hubiesen

hecho constar en acta su oposición al acuerdo"), ni por la mayor exigencia de formalidades para éstas.

La necesidad de salvar el voto únicamente tiene sentido en aquellos casos en los que los propietarios asisten a la junta sin una información o conocimiento suficiente sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar, y deciden no comprometer su voto, favorable o en contra, sino abstenerse de la votación a la espera de obtenerla y decidir en su vista. A ellos únicamente habrá de exigírseles dicho requisito de salvar el voto, pues en otro caso sí que se desconocería su postura ante dicho acuerdo. Con ello se evitaría, además, que el silencio o la abstención puedan ser interpretados como asentimiento al posicionamiento de la voluntad mayoritaria que se expresa en uno o en otro sentido.

Novedosa actuación en la mecánica de una votación

Por ello, la novedad introducida por el TS en la sistemática de la actuación de los comuneros en una junta de propietarios es importantísima, al punto de introducir una nueva figura o actuación en la mecánica de una votación en jun-

ta, ya que hasta la fecha hemos venido entendiendo que el que se abstiene no puede impugnar, pero tras esta sentencia se llegan a varias conclusiones, a saber:

1.- Que el que vota en contra no hace falta que salve el voto o motive su voto negativo para poder impugnar un acuerdo.

2.- Que sólo podrán salvar el voto los que se abstengan. Con ello, el que se abstiene podrá impugnar siempre y cuando se reserve con la expresión sal-

Solo los comuneros que se abstienen y al mismo tiempo hacen constar que salvan el voto podrán impugnar

var el voto este derecho, que es como si se reservara para opinar. Pero sólo los que se abstienen y al mismo tiempo hacen constar que salvan el voto luego podrán impugnar, no los que se abstienen sin más.

Por ello, el TS declara como doctrina jurisprudencial la siguiente: "La expresión "hubieren salvado su voto", del artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, debe interpretarse en el sentido de que no obliga al comunero que hubiera votado en contra del acuerdo, sino únicamente al que se abstiene".

Inscripción de los contratos de arrendamientos de viviendas en el Registro de la Propiedad



Por Gabriel de Alvear Pardo
Abogado

El pasado día 6 de junio de 2013 entró en vigor la Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, con el objetivo primordial de la flexibilización y dinamización del mercado del alquiler de viviendas que permita atraer al mismo al mayor número posible de las viviendas actualmente vacías y sin ningún uso.

Justifica tal pretensión la circunstancia de que en España el mercado inmobiliario se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler, realidad que parece evidenciar que el mercado del alquiler no es una alternativa al de la propiedad, sin olvidar, como expone el Preámbulo de la Ley 4/2013, que el mercado arrendaticio español se caracteriza fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler.

Y en orden a la consecución de su objetivo la referida ley realiza una

profunda modificación de diversos artículos de la Ley de Arrendamientos Urbanos relativos al alquiler de viviendas.

Ahora bien, la reforma presenta un doble cariz. De un lado, y continuando con la línea marcada por la LAU 1994, se introducen cambios en estricta materia arrendaticia (mayor libertad de pactos, reducción de la prórroga del contrato, desistimiento...). Pero por otro lado, los cambios persiguen el reforzamiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, lo que se consigue mediante la inscripción de los contratos de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad.

Consecuencias de la inscripción del contrato

La inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito con posterioridad al 6 de junio de 2013 (fecha de entrada en vigor de Ley 4/2013), en el Registro de la Propiedad tiene relevantes consecuencias, recogidas fundamentalmente en los

vigentes artículos 7, 9, 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pudiéndose destacar, entre otras, las siguientes:

1º. El contrato de arrendamiento inscrito tiene efectos frente a terceros que inscriban su derecho (artículo 7 LAU). O lo que es lo mismo, si el alquiler no está inscrito no surtirá efecto frente a terceros adquirentes del inmueble arrendado.

2º. El adquirente de una vivienda estará obligado a permitir que el arrendatario continúe con su contrato de alquiler si éste está inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la transmisión de la finca. Por el contrario, si el contrato locativo no está inscrito con la expresada anterioridad, el comprador de buena fe no tiene obligación de respetar el arrendamiento concertado por el anterior propietario (artículo 14 LAU).

3º. Aunque durante la vigencia del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el contrato de alquiler inscrito en el Registro de la Propiedad continuará por la duración

pactada. Caso contrario, es decir, si no estuviera inscrito en el Registro el contrato quedará extinguido.

En definitiva, la inscripción del contrato de arrendamiento de vivienda habitualmente convendrá al arrendatario en evitación de inopinadas extinciones y en sustento de sus garantías. Aunque también debe tenerse presente que los efectos de seguridad jurídica que proporciona el Registro de la Propiedad normalmente requiere que la inscripción del contrato tenga lugar con anterioridad a las restantes inscripciones sobre transmisión de la finca, ejecución hipotecaria, etc. Si no fuera así el arrendatario quedará sin la protección que otorga la inscripción.

Modificaciones introducidas en la LAU

Las modificaciones introducidas en la LAU respecto de la inscripción de los contratos de arrendamiento de viviendas en el Registro de la Propie-

dad suscitan multitud de importantes consideraciones:

1º. La naturaleza y dificultad que ofrece la materia supondrá que las partes del arrendamiento precisen del asesoramiento de profesionales que determinen la conveniencia, alcance y efectividad de la inscripción.

2º. La posibilidad de la inscripción conlleva la necesidad de que el contrato se otorgue ante notario, en instrumento público.

3º. La inscripción del alquiler requiere que la vivienda esté previa y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que implica que muchos contratos de fincas no inmatriculadas no puedan acceder a aquella inscripción.

4º. La inscripción conlleva gastos derivados no sólo del examen de las inscripciones de la finca preexistentes en el Registro de la Propiedad, sino de la instrumentalización del contrato

ante Notario, de la propia inscripción registral, etc., punto que, aunque sea objeto de negociación entre las partes, en la práctica supondrá un gravamen más al arrendamiento sobre el que ya recaen otras cargas como impuestos, la obligación de depósito de la finca legal, la necesidad de contar con el Certificado de Eficiencia Energética, etc.

Si el alquiler no está inscrito no surtirá efecto frente a terceros adquirentes del inmueble arrendado

La inscripción o la falta de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad de modo ordinario requerirá la intervención de profesionales, ocasionándose nuevos gastos y gestiones, lo que, aun siendo congruente con la prosecución de un verdadero mercado profesional del alquiler, parece erigirse en un serio obstáculo a los objetivos de dicha reforma de la LAU.

ELEVALLIA

MANTENIMIENTO DE ASCENSORES, S.L.

ASCENSORES PUERTAS DE GARAJE SALVAESCALERAS

PRECIOS INMEJORABLES, MÁXIMA CALIDAD

www.ascensoreselevallia.es Telf: 91 825 11 14

MÁS EFICACIA, MÁS INGRESOS, MÁS BENEFICIOS.

Para sus comunidades.

Además ahora
le regalamos

225€

de su cuota semestral
del colegio.

La solución para los administradores de fincas.

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

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

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

Cinco claves en la nueva redacción de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal



Por Jesús F. Benítez Llorente

Administrador de fincas y abogado

Lejos de ser un periodo estival tranquilo, el legislador en su incesante producción normativa, nos ha brindado un agitado veraneo lleno de cambios sustanciales. Son muchas y de gran calado las novedades en materia inmobiliaria, lo que exige una serie de reflexiones sobre su alcance. Ésta que sigue es la primera y más perentoria al verse afectados aspectos tan esenciales de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal como los derechos y obligaciones de los comuneros, el concepto de obras necesarias de conservación y accesibilidad, llegando los cambios hasta una profunda redefinición del contenido del derecho a la propiedad inmobiliaria.

En efecto, la Ley 8/2013 de 27 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas persigue la reactivación del sector inmobiliario reorientando el capital y los recursos hacia una suerte de renacimiento urbano en que las comunidades de propietarios van a desempeñar un papel más o menos importante, dependiendo de la mayor o menor eficacia que finalmente despliegue la norma y del grado de implicación que los propietarios muestren. De cómo este hecho vaya a producirse, no es objeto de estas líneas, que sí lo es la aplicación inmediata de la nueva Ley de Propiedad Horizontal y de la que sin más, y de forma esquemática pasamos a enumerar sus cinco cambios más significativos.

En primer lugar el ámbito de actuación de la nueva ley, que se establece en su artículo segundo, se ve ampliado a las entidades urbanísticas de conservación cuando así lo dispongan sus es-

tatutos y a las subcomunidades, de las que da una definición poco ilustrativa en nuestra opinión.

En segundo lugar, en cuanto a las obligaciones de los propietarios, consideramos un acierto la ampliación de uno a tres años el plazo en que son preferentes los créditos a favor de la comunidad derivados del sostenimiento de gastos comunes. Habida cuenta del aluvión de impagos por las empresas propietarias de pisos y locales comerciales a raíz de la crisis, resulta equitativo favorecer a los vecinos con un mayor plazo en la prevalencia co-

Es fácil adivinar que cualquier actuación en medio urbano va a ser objeto de contestación judicial por los afectados

mo acreedores cualificados. De igual manera se amplía el plazo en que el adquirente de una vivienda debe responder de dichos gastos.

Definición de obras necesarias y accesibilidad

Sin embargo y pese a lo anterior, lo que realmente supone una verdadera revolución de la normativa vigente hasta el pasado 28 de junio, es, en tercer lugar, el nuevo régimen y definición que la ley otorga a las obras necesarias de conservación y accesibilidad, que son objeto de una nueva redacción completa del artículo a ellas dedicado.

En adelante, bien cuando sean requeridas por la Administración o bien a instancias de los propietarios, serán obligatorias y no precisarán de acuerdo de la comunidad, impliquen o no modificación del título constitutivo, las actuaciones detalladas

en los apartados a, b, c, d y e del artículo 10.1. De todas ellas, son remarcables por novedosas las previstas en las letras b, d y e.

La nueva redacción se ha inclinado por favorecer definitivamente el acceso universal cuando éste se produzca en términos de "ajustes razonables", lo que quiere decir, según el art. 4 de la Ley 8/2013, aquellos que no excedan del importe de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontadas las ayudas públicas a las que se pueda tener acceso. Por otra parte, aun excediendo de ese umbral de doce mensualidades, seguirá siendo obligatoria cuando el sobrecoste sea asumido por los promotores de la medida. La junta de propietarios tan sólo intervendrá para precisar las cuotas y plazos en que se llevarán a cabo las obras y los pagos, nada más.

Resulta determinante el impulso a la accesibilidad eliminando la necesidad de acuerdo por la junta para dichas obras, ya que si bien es cierto que las obras de accesibilidad ya se contemplaban como necesarias y obligatorias en la antigua redacción, también es cierto que requerían una votación por la junta que obstaculizaba su puesta en marcha. Sin duda se trata de un salto ágil del legislador por encima de la "burocracia" previa en la toma de decisiones en la materia.

Sin embargo, es en los apartados d y e, donde mejor se muestra el alcance de la nueva modificación urbanística, señalando que, en los casos en que el edificio se encuentre dentro de un ámbito de "actuación en medio urbano", podrá prescindirse total y absolutamente de la voluntad de los propietarios para alterar la estructura del edificio, construir nuevas plantas y agregar o segregar pisos o locales y partes del edificio, total nada.

Cuando, de conformidad con la legislación del suelo estatal, y urbanística autonómica, se desarrollen dichas actuaciones, se va a ver sensiblemente

alterado el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria, sustrayendo a los propietarios completamente el ejercicio del derecho a decidir sobre sus bienes en los citados supuestos.

Actuaciones en medios urbanos

Pero ¿qué son actuaciones en medios urbanos? La Ley 8/2013 las define como aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y regeneración y renovación urbanas, cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos. Si acudimos a la normativa urbanística, esta actuación precisará la tramitación previa en sede municipal y luego autonómica de un instrumento de planeamiento, que deberá justificar debidamente la necesidad de llevar a ca-

bo la actuación sobre el medio urbano, pudiendo ser controlada la concurrencia de los requisitos de dicha actuación por los tribunales. Habida cuenta de la escasez de recursos económicos, es fácil adivinar que cualquier iniciativa en este sentido va a ser objeto de contestación judicial por los afectados.

En definitiva, nos encontramos ante una medida con un alto grado de intervencionismo público, que condiciona las competencias de todos los niveles de Administración Pública, justificada en títulos habilitantes de planificación económica, sanidad, igualdad en el ejercicio de derechos y deberes constitucionales, régimen administrativo de las Administraciones Públicas, protección del medio ambiente y régimen energético.

Más importante es, en cuarto lugar, el nuevo Informe de Evaluación de Edificios que introduce la Ley 8/2013 y que, comprensivo del Certificado de Eficiencia Energética, amplía su alcance

al control del estado del edificio y las condiciones básicas de accesibilidad universal, que deberán ser examinadas previa habilitación administrativa, por un técnico especialista. Este nuevo Informe, que sustituirá a las actuales ITEs, se pone en marcha de forma gradual en los términos de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley.

Para finalizar, en quinto y último lugar, referirse a la nueva redacción del art. 17 de la Ley 49/1960. La misma no esconde ninguna sorpresa y se limita "grosso modo" añadiendo algún matiz, a aclarar el régimen de adopción de acuerdos.

Como conclusión, y tal y como señalábamos al comienzo, lo perentorio sobre lo que nos hemos centrado son los cambios inmediatos que alteran el régimen de la propiedad horizontal vigente. Quedan aún pendientes algunas consideraciones sobre el efecto y la relevancia que estos cambios conllevan.



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)

El administrador como vigilante del buen régimen del inmueble



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Dispone el art. 20.a) de la Ley de Propiedad Horizontal que "corresponde al Administrador velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares".

El administrador es la persona responsable del mantenimiento de las instalaciones, servicios y elementos comunes (SAP Castellón de 1 de febrero de 1999). Así, al administrador le corresponde el deber de vigilar periódicamente la situación del inmueble y sus instalaciones, garantizando su funcionamiento. Para ello deberá dar las instrucciones precisas (sin olvidar los deberes de consulta y comunicación), así como atender las quejas o sugerencias de los propietarios, compro-

bando la situación de cada servicio, sirviéndose para ello de la necesaria cooperación de los propietarios y de los demás cargos de la junta, sin perjuicio de las necesarias visitas a la finca. Como vigilante del orden del inmueble, tendrá que realizar las oportunas advertencias o apercibimientos a los titulares y usuarios en representación de la comunidad, con la excepción del requerimiento de cesación de las actividades molestas, dañosas o prohibidas a las que se refiere el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues se trata de una función que corresponde al presidente.

Labor informativa

La finalidad perseguida con esta facultad es amplia, y también pue-

de referirse al ámbito interno de la comunidad o producir efectos frente a terceros (arrendatarios, usuarios o propietarios o, incluso, los propietarios a título individual). Se trata de una labor ante todo informativa, de tal forma que cuando no se cumple este deber, y la comunidad no puede adoptar las decisiones pertinentes en orden a la conservación del inmueble, el daño que ello pueda originarle se le podrá exigir civilmente al administrador.

En el desempeño de esta función el administrador no se encuentra obligado a desarrollar esa actividad mediante su presencia física en el inmueble, en todo caso o en cualquier momento, de forma constante en el tiempo, pues supondría imponer un desproporcionado servicio de carácter personalísimo. De admitirse, se estaría permitiendo la transformación del mandato que desarrolla, que consiste fundamentalmente en el ejercicio de actos con relevancia

jurídica, en un contrato de servicios de naturaleza material que trasciende de las competencias del art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Al administrador le bastará estar informado sobre el funcionamiento de los servicios e instalaciones, para lo cual la comunicación permanente con el presidente, los vocales u órganos facultativos creados al efecto (como la habitual junta o Consejo de gobierno), o de los propios comuneros, resulta fundamental. En otros Derechos próximos al nuestro, como el alemán, esta labor suele recaer en un órgano con competencias al efecto previsto en la propia ley: el "Consejo asesor o de administración".

En el cumplimiento de esta obligación resulta, por tanto, imprescindible la colaboración de todos los propietarios, de forma que cuando

sea preciso efectuar una reparación en algún elemento, instalación o servicio común, deberán ser los propietarios los que, generalmente, tengan que poner en conocimiento del presidente, administrador o la propia junta esa circunstancia. Así, la exigencia de comunicar al administrador la necesidad de posibles reparaciones urgentes en los elementos comunes viene establecida en el art. 7.2 LPH, como contrapartida a la prohibición de que los distintos titulares lleven a cabo de forma unilateral su ejecución, tal y como lo ha recordado la propia jurisprudencia (SAP Tarragona de 7 de septiembre de 1998). Con todo, aunque el art. 20.a) alude exclusivamente a los "titulares" ello no significa que los obligados a esta labor de comunicación son única y

exclusivamente los propietarios, pues esta facultad se extiende sobre los usufructuarios, habitacionistas, arrendatarios, incluso precaristas, usuarios o beneficiarios de los servicios e instalaciones comunes.

Deber de colaboración

El deber de colaboración constituye, pues, una circunstancia de extraordinaria importancia a la hora de valorar el grado de aplicación de la diligencia debida por parte del administrador y, por tanto, de la concurrencia de otras culpas cuando tiene lugar un siniestro,

El administrador no sólo deberá informar a la comunidad del problema planteado, sino que tendrá que cerciorarse de que éste ha sido efectivamente resuelto

para, de esta forma, graduar la extensión de la responsabilidad civil por incumplimiento del deber de vigilancia del inmueble. No debemos olvidar que conforme a lo dispuesto en el art. 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios deben dar cuenta al administrador de la necesidad de efectuar las reparaciones urgentes.

En efecto, resulta imprescindible la colaboración tanto de los propietarios y usuarios del inmueble, como también de los empleados de la finca (porteros o conserjes), o del resto de cargos que allí residen, quienes deberán poner en conocimiento del administrador los problemas que adviertan o de los tengan conocimiento en cada momento, a la mayor brevedad posible. A estos efectos, por poner un ejemplo, en la SAP Huelva de 18 de

junio de 2003, se indica que la falta de noticias (o ausencia de conocimiento no culposo) sobre la existencia de los hechos originadores de determinados daños –que no fueron comunicados al administrador a los efectos de poder adoptar las medidas correctoras oportunas–, le eximió finalmente de responsabilidad, "pues sólo desde que se produce tal conocimiento es posible desplegar la conducta tendente a la evitación, aminoración o reparación del daño".

Por lo demás, a nuestro juicio, el administrador no sólo deberá informar a la comunidad del problema planteado, sino que deberá cerciorarse, tras el correspondiente seguimiento, de que éste ha sido efectivamente resuelto. Precisamente sobre este particular, la SAP Granada de 25 de septiembre de 2007 señaló

que el Administrador, a pesar de tener conocimiento "de la expiración del plazo para la adaptación a normativa del ascensor", omitió esta información a la comunidad, lo que derivó en la apertura de un expediente sancionador del que tampoco informó, "debiéndose precisar que el deber impuesto por el citado precepto no se detenía en el hecho de que alguna Junta de propietarios el demandado informase a los mismos de los requisitos establecidos en la Ley para la modificación de los ascensores [...] sino que, además, estaba obligado a remover los posibles obstáculos que hubieran podido impedir la instalación, en su tiempo, de las reformas exigidas, y ya que, por no hacerlo, dio lugar a la incoación del expediente administrativo sancionador".

Soluciones para la accesibilidad

"Bienvenido a un mundo sin barreras"

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



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



www.validasinbarreras.com





LARIX ABOGADOS

Bufete Multidisciplinar

RECLAMACION POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS

EXPERTOS con más de 20 años de dedicación

Consulte nuestra página web: www.larixabogados.com



Almagro, 11 • 2º 6 • 28010 Madrid • Telf.: 913101403 • Fax: 913085505 • corre-e: mariajesus@larixabogados.com

Teatro

“Taitantos”, una comedia con mucho futuro

La obra teatral “Taitantos” de Olga Iglesias, dirigida por Coté Solar y protagonizada por Nuria González, se traslada, tras el éxito cosechado durante los meses de verano en el Teatro Lara, a las tablas del Teatro Cofidis.

La comedia, que recrea la constante lucha contra el tiempo, ha sido una de las gratas sorpresas de la temporada teatral madrileña. En una de sus mejores interpretaciones, la actriz Nuria González acerca al público la alegría y angustia que supone ver pasar el tiempo e, incluso detenerse en un momento dado, para reflexionar qué ha hecho con su vida.

“Hacerse mayor solo tiene una ventaja: que tomas conciencia de las cosas. Piensas las mismas tonterías y cometes las mismas equivocaciones, pero ahora te das cuenta”, dice la autora de la obra, Olga Iglesias. Y añade: “Se pasa una época mala, es verdad, pero lo que te ríes luego no

sión, todo el mundo se ha hecho: ¿Quién soy?, ¿a dónde voy?”

Se lanza, sin rumbo, a buscar un nuevo amor como si de una quinceañera se tratara. Pero Susana ya no puede volver atrás, a ser la chica que agradaba; necesita reírse de sí misma y seguir adelante y esperar a cumplir 47 años convertida en una mujer más fuerte, libre y segura.

Puesta en escena minimalista

Con una puesta escena sin mayores elementos que las emociones, Nuria González “desnuda” sus complejos para conseguir traspasar sus pensamientos al gran público, pero no desde la tristeza y angustia, sino desde una genial vis cómica como pocas interpretaciones de la actriz se recuerdan. Después de haber protagonizado “5 mujeres.com”, “5 hombres y mujeres.com” y “Hombres, mujeres y punto”, González sorprende con este papel de bloguera madura, madre estresada-nerviosa-atacada que va descubriendo la realidad en su lucha contra el tiempo.

“Cuando ahora me siento como un espectador más y veo un escenario casi vacío, una actriz que no cuenta con más que una silla y unos pocos



La actriz Nuria González, en un momento de su actuación.

trajes y observo al público entregado, enganchado, atentos a todo lo que pasa y riendo a carcajadas durante casi noventa minutos, no me puedo sentir más feliz”, explica orgulloso el director de la obra, Coté Solar.

Las funciones en el Teatro Lara continúan hasta el domingo 13 de octubre y los horarios son los viernes a las 22:00, sábados a las 23:00 y domingos a las 20:00 horas. Pero desde el 15 de octubre, la obra se traslada al Teatro Cofidis, donde se representará todos los martes, a las 20:30 horas.

Desde el 15 de octubre, “Taitantos” se traslada al Teatro Cofidis

tiene precio. Yo creo que la crisis de la edad es tan grave y tan ridícula a la par que puede convertirse en el momento más divertido de la vida”.

González da vida a Susana, que cumple “taitantos”, y que ve cómo tiene que replantear su vida porque le ha dejado su novio. Ahora debe encontrar respuesta a todas esas preguntas que, al menos en una oca-

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

DECORACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES

DECORACIÓN FLORAL PARA EVENTOS
Decoraciones y composiciones para eventos y catering

DECORACIÓN DE NAVIDAD

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

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

Publicación

Arrendamientos Urbanos: Derecho sustantivo y procesal

El Derecho Grupo Francis LeFebvre ha presentado *Arrendamientos Urbanos: Derecho sustantivo y procesal. Adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio*, una obra que, perteneciente a la **Colección Códigos Comentados**, presenta un enfoque didáctico y práctico con el fin de que sea una herramienta imprescindible que ayude a enfocar y resolver las dudas que plantea la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) con sus sucesivas modificaciones.

La obra, cuyo autor es el abogado experto en Derecho Civil Inmobiliario y referencia en la materia **Alejandro Fuentes Lojo**, está plagada de referencias jurisprudenciales y legislativas. La sistemática utilizada, analizando la problemática surgida o que pueda plantearse al texto del precepto legal, con cita y fundamen-

to en doctrina y jurisprudencia de interés al respecto, hace de esta obra imprescindible para los profesionales en la regulación y aplicación práctica en arrendamientos.

Aspectos procesales: lanzamiento del arrendatario

La entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, modifica importantes aspectos de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, así como determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Por ello, el objetivo fundamental del legislador con la nueva Ley es flexibilizar el mercado de alquiler,



intentando encontrar un equilibrio entre las necesidades de vivienda de alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores.

Para ello se modifican un conjunto de preceptos de la LAU 29/1994, de 24 de noviembre. Y desde el aspecto procesal, la nueva normativa aborda los problemas más puntuales que surgen en los procesos de desahucio, priorizando el lanzamiento del arrendatario en caso de impago.

Especialistas en Software Online

El **Cloud Computing** es una nueva forma de prestación de los servicios de la información, aportando grandes ventajas con costes reducidos, menor inversión en infraestructuras, actualizaciones automáticas, copias de seguridad, menores costes energéticos, una disponibilidad 24x7 y un acceso a la información desde cualquier dispositivo y ubicación.

Nukkon ofrece a su empresa seguridad, un ahorro significativo (del 20% al 60% de sus costes actuales) y la oportunidad de concentrarse totalmente en su negocio sin preocuparse de la informática.

El **Software disponible en nuestro Cloud** es cualquier aplicación de la que usted disponga en entornos Windows y por supuesto todo nuestro catálogo: Administración de Fincas (Propiedad Vertical, Horizontal, Incidencias, Fiscal, Juntas, ...), Gestión Contable, Gestión Aduanera, Gestión Comercial, TPV, Gestión de Producción, CRM, ...

Su solución en la nube por 15€/mes

Escritorio Cloud

Administración de Fincas

Infórmese en www.nukkon.com de nuestras próximas presentaciones en Madrid y Barcelona
 Nukkon Innovation Development S.L. C/Aurea de Sarra 3, 1º-2º 17600 Figueras GIRONA Tel: 972 11 41 11 FAX: 972 51 10 04 email: info@nukkon.com

El don de Ana

Cecilia Sanmartín
Editorial Martínez Roca



Tras haber conmovido a los lectores con *La abuela Lola*, **Cecilia Samartín** vuelve a conseguirlo con esta novela intensa y sentimental que muestra la delicadeza de las pequeñas cosas.

El don de Ana refleja la historia de una niña que sobrevivió a la guerra y cuyo corazón herido la alejó del mundo durante mucho tiempo. Una niña que tuvo la oportunidad de pertenecer a una de las familias más ricas de California y de formar parte de sus vidas para siempre.

Cecilia Samartín es una reconocida autora cubana. De niña se vio obligada a huir de Cuba debido a la Revolución. Desde entonces vive en California con su marido. Muchos de sus libros tratan esta dura realidad que le tocó vivir en su más tierna infancia. Estudió psicología, terapia familiar y terapia matrimonial.

Azul Vermeer

Mar Mella
Editorial Martínez Roca



Mar Mella es la autora de esta novela que nos adentra en el mundo del arte, de las casas de subastas, de los talleres de restauración y de las galerías.

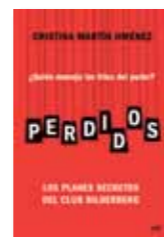
Su protagonista, Marta Miralles es una joven y brillante restauradora de arte con una personalidad muy compleja. Es tímida, frágil e insegura, pero se transforma radicalmente mostrándose con una determinación apabullante cuando se coloca frente a un cuadro.

Marta recibe el encargo de restaurar una pintura flamenca de orígenes inciertos. A través de este proceso iremos conociendo sus miedos. Una larga travesía donde el amor y la soledad servirán de catalizador para dibujar un futuro no muy lejano y totalmente inesperado.

Mar Mella nace en Madrid en 1967. Fue finalista del Premio Ateneo de Sevilla 2011.

Perdidos

Cristina Martín
Editorial Martínez Roca



¿Quién se ha quedado nuestro dinero?, ¿quién dirige nuestra política e instituciones?, ¿dónde y quienes deciden los despidos y los recortes? Y sobre todo, ¿quiénes son los verdaderos amos del mundo?. Las respuestas a estas preguntas las recoge Cristina Martín Jiménez, autora del primer libro publicado en el mundo sobre el Club Bilderberg.

Periodista y escritora sevillana, Cristina Martín Jiménez es la autora de este libro que recoge uno de los temas más controvertidos y secretos de nuestra historia actual. Su obra estuvo presente en la Feria Internacional del Libro de Guadalajara (México) en 2006. Y fue invitada al I Encuentro con Intelectuales celebrado en la Feria Internacional del Libro de La Habana (2011).

Su extensa obra sobre Bilderberg, fruto de investigaciones y análisis exhaustivos, se convirtió en *best seller*.

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

Ullastres, el grupo multiservicios líder en la gestión y control global de la energía.

Ullastres

www.ullastres.com

Instalación y Mantenimiento de Placas Solares

Repartidor de Costes

Instalación y Mantenimiento de Contadores de Agua Fría y Agua Caliente

Contador vía radio

Válvula Termostática

Instalación y Mantenimiento de Repartidores de Costes y Contadores de Calefacción

Obras de Redes y Tuberías

Instalación y Mantenimiento de Grupos de Presión

Instalación y Mantenimiento de Salas de Calderas

Buzoneo de Recibos

Lectura de Contadores y Repartidores de Costes de Calefacción

Certificación Energética de Edificios y Asesoramiento Energético

Gestión y Mantenimiento de Piscinas

91 559 68 07 - 91 559 87 30
comercial@ullastres.com



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.

ELIGE
**SERVICIO
DE ATENCIÓN
AL CLIENTE**
2013

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

OTIS
LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO