

Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 143 • Diciembre 2013



Última hora en editorial
Fallo del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 16 de Madrid

Entrevista

Pilar Martínez

Directora General de
Arquitectura, Vivienda y Suelo
del Ministerio de Fomento

Hoy...

**Éxito de la I Convención
de Colegiados de Reciente
Incorporación vs I Encuentro
entre Generaciones de Colegiados**



El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo



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

Limitar las cuotas de los colegiados, una decisión que restringe la liberalización

El Ministerio de Economía y Competitividad, viene ahora defendido, a través de los medios de comunicación, la "idoneidad" de frenar los "abusos" de los colegios profesionales, limitando su cuota mensual a 20 euros, aunque posteriormente han asegurado que "esta cuantía podrá ampliarse por decisión de los propios colegios profesionales, pero para ello será necesario el acuerdo de una mayoría reforzada de todos sus asociados".

Este Colegio, el de los Administradores de Fincas de Madrid, ha llevado, siempre, como punto del Orden del Día de todas sus Juntas Generales de Colegiados, este aspecto económico, resultando que, en los últimos años, además de aceptarse con amplia mayoría la aprobación del Presupuesto, se han congelado las cuotas mensuales, fijadas actualmente en 38 euros.

Se habla en el Ministerio de cuantía económica, pero poco o nada dicen de los servicios prestados por los colegios. Sólo en 2013, nuestro Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha organizado para sus colegiados 36 jornadas formativas, más una novedosa 1ª Convención de Colegiados de Reciente Incorporación, ha elaborado casi 170 circulares informativas sin olvidar el asesoramiento multidisciplinar que proporciona en los ámbitos técnico, jurídico, industrial, arquitectónico, informático, de protección de datos, laboral...lo que hacen de este Colegio un referente dentro de las instituciones colegiales de cualquier profesión. No en vano, seguimos creciendo como colectivo, con 3.685 colegiados lo que supone cerca de 9.000 puestos de trabajo directos en la Comunidad de Madrid. Asimismo, en el primer curso de los Estudios Superiores en Administración de Fincas, que imparte la Universidad de Alcalá de Henares, se han matriculado en el curso académico 2013/2014 ochenta nuevos alumnos.

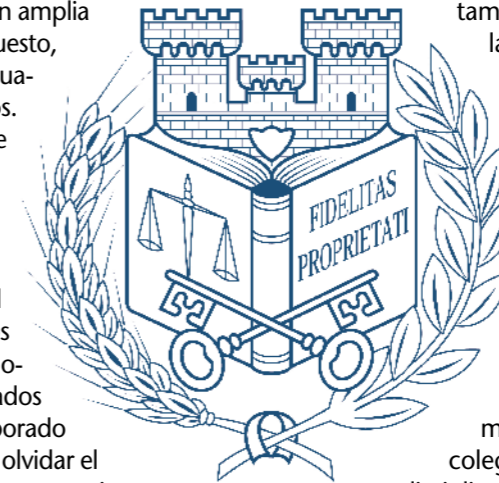
Pero todo ello no sería posible sin los 18 euros que el Ministerio de Economía cree que "cobramos de más" en este Colegio, cuando, además, gran parte de este monto va destinado a garantizar, con un seguro de Responsabilidad Civil, la protección de nuestros administrados, los usuarios de viviendas, con 650.000 euros por colegiado y año, pero esto tampoco le gusta al Ministerio de la supuesta libre competencia.

Rechina, una vez más, oír hablar de los "abusos de los colegios profesionales" cuando se pretende liberalizar un sector que genera el 9% del PIB nacional y representa cerca del 6% del empleo total. Rechina, también, escuchar cómo se deben limitar las cuotas colegiales, cuando ya en su día la Ley Omnibus se encargó de suprimir los baremos de honorarios orientativos. Sí, orientativos, que no obligatorios.

La supuesta restricción competitiva, que en sonadas ocasiones se ha encargado de denunciar la extinta Comisión Nacional de la Competencia, ahora integrada en la nueva Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, no es más que una excusa para acabar con los colegios profesionales, que con rectitud, disciplina y deontología ponen sobre aviso a los mayores damnificados de este enfrentamiento dialéctico, los usuarios y consumidores.

En este Colegio de Administradores de Fincas de Madrid estamos convencidos que la COLEGIACIÓN OBLIGATORIA de esta actividad sería beneficiosa para la sociedad a la que servimos, pero si el Gobierno del Partido Popular decidiese lo contrario, serán ellos los que, sin excusas, deberán asumir la responsabilidad de las posibles consecuencias. Lo triste será que cuando la sociedad quiera darse cuenta de ello, quizás sea demasiado tarde.

Feliz Navidad 2013 y Próspero y Venturoso 2014.



Fallo del Juzgado Contencioso-Administrativo Nº 16 de Madrid

Recibido el pasado 11/12/13 el fallo del Juzgado Contencioso-Administrativo Nº 16 de Madrid por el cual se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por Dña. Manuela Julia Martínez Torres y otros contra la resolución de la Comisión de Recursos del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, de 7 de mayo de 2012, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra los Acuerdos del mismo órgano de 20 y 22 de marzo de 2012, por los que se anulaba la proclamación de candidatos electos acordados por la Junta Electoral y se anulaban 130 votos emitidos por correo atribuidos a los actores ratificando dichas resoluciones, por considerar las mismas de conformidad a derecho, con expresa condena en costas.

100% SUBVENCIONADO:

Instalación de 1 a 4 cámaras de seguridad, grabador de 4 entradas, disco duro, monitor, cableado, mano de obra y adaptación a la LOPD.



REQUISITOS:

- :: La comunidad de propietarios debe estar administrada por un administrador de fincas colegiado en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.
- :: Las comunidades interesadas deberán suscribir un servicio que les permita cumplir las normativas vigentes. Servicio de Telegestión: 30 €/mes.
- :: La Ayuda estará en vigor hasta agotar los fondos destinados al Plan DisuaD.

NUESTRO SERVICIO:

- :: Revisiones, ajustes, limpieza y configuración de equipos anuales.
- :: Asistencia telefónica para incidencias.
- :: Supervisión de ficheros de videovigilancia mensual.
- :: Actualización de usuarios, claves de acceso y reconfiguraciones obligatorias por la LOPD.
- :: Elaboración y actualizaciones periódicas del Documento de Seguridad.
- :: Registro de los ficheros en la AEPD.
- :: Formación a los responsables sobre requisitos a cumplir según RLOPD.
- :: Supervisión por Telegestión con la periodicidad indicada en el RLOPD.

MEJORE LA PROTECCIÓN DE SUS FINCAS CON UN ACCESO SEGURO

SISTEMA INTEGRADO para incrementar la seguridad de todas las puertas de la comunidad de propietarios con 1 tarjeta



SOLICITE INFORMACIÓN SOBRE:

ACCESO SEGURO

Sumario

6-12 Nuestro Colegio

- 45ª Cena Anual de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid
- Prevent Security Systems y el Colegio se unen para poner en marcha el Plan DisuaD
- Acuerdo de colaboración con ADDIENT
 - Preguntas y respuestas ante las modificaciones de la LPH
 - Los administradores de fincas colegiados del sur de Madrid se reúnen para intercambiar impresiones
- El Colegio y Grupo GTG estrechan relaciones de colaboración
- La nueva Ley de Propiedad Horizontal será de difícil aplicación práctica, según los expertos



15 La Red

- Colmadwin actualiza su módulo de "Despacho"

17-18 Noticario

20-22 Entrevista

- Pilar Martínez, directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento



25 Nos interesa...

- Seguro decenal, una garantía que se desvanece

26-29 Hoy...

- Éxito de la I Convención de Colegiados de Reciente Incorporación vs I Encuentro entre Generaciones de Colegiados

30-31 Secretaría Técnica

- La representación en las juntas de propietarios (II)



32-39 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Manuel Morcillo
- Carlos Olivé
- Enrique Fernández Ruiz

40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro Servet
- Alberto Lucero
- Gabriel de Alvear Pardo
- Jesús F. Benítez Llorente

49-50 Tiempo Libre

- Teatro, publicaciones...

Foto Portada: Primer premio del Concurso de Fotografía de CAF Madrid: "Llueve sobre ti", de Julia Martínez.



45ª Cena Anual de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid

Más de 350 personas, administradores de fincas colegiados y personalidades del ámbito político, académico y judicial, asistieron el pasado 22 de noviembre a la 45ª Cena Hermandad del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, para participar de la entrega de la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" y de las Menciones "A los 40 y 25 años de colegiación", así como de la entrega de las Medallas de Plata a los colegiados que han decidido, tras su jubilación, incorporarse al censo de Colegiados de Honor en 2013.

Durante la bienvenida a este acto, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, agradeció la presencia institucional del presidente del Consejo General, Salvador Díez, y



Sobre estas líneas, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, hace entrega de las Medallas de Plata a los colegiados que han decidido, tras su jubilación, incorporarse al Censo de Colegiados de Honor. Le acompaña a su izquierda Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio, y en el otro extremo de la instantánea Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Provincial de Alicante; y Tomás García, director de los Estudios Superiores en Administración de Fincas de la Universidad de Alcalá de He-

cinios bronce-), así como al resto de empresas que han colaborado en los actos que el Colegio ha organizado durante 2013.

"Queremos construir un Colegio más moderno y eficaz al servicio de los colegiados, enalteciendo la marca Administrador de Fincas Colegiado como garantía de calidad" Miguel Ángel Muñoz.

nares. Saludó asimismo a las empresas colaboradoras y patrocinadoras de esta Cena (Ullastres -patrocinio Oro-, Grupo GTG -patrocinio Plata- y Murprotec, Remica, Watium, Barclays, Profinal y Prevent -patro-

"A pesar de los nubarrones que a veces oscurecen nuestra actividad diaria, creemos en el presente y en el futuro de nuestra profesión de Administradores de Fincas y, por ello, plenamente convencido, al



Momento del cocktail previo a la Cena de Hermandad.

finalizar este acto brindaré con todos ustedes, porque lo que estamos haciendo de forma permanente es intentar construir un Colegio más moderno y eficaz al servicio de los colegiados, enalteciendo la marca Administrador de Fincas Colegiado como garantía de calidad", dijo Muñoz en su intervención.

Un año más, Jaime Blanco tuvo unas emotivas palabras para con todos los administradores de fincas, allí reunidos, a fin de mostrarles su satisfacción por desempeñar con garantías y profesionalidad la Administración de Fincas, una profesión multidisciplinar que, por su importancia para la sociedad, no dudó en equipar a las de mayor valoración y relevancia social.

Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional"

El presidente del Colegio hizo entrega de la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" a José Antonio Paisano Tena, colegiado 3.476, quien a su vez agradeció a su



Manuel Guinea recibe la Insignia de Oro y Brillantes por sus 40 años de colegiación.

familia y compañeros de profesión el apoyo que le han mostrado durante toda su trayectoria, reconocimiento que le ha hecho merecedor de la "Estrella de los triunfadores", una pieza en bronce única y numerada, obra de la escultora Nuria Arranz.

Tras invitar a Salvador Díez a subir al estrado para acompañarle en el acto de entrega de las distinciones a los colegiados que ejercen "con rigor y profesionalidad desde hace 40 y 25 años", Muñoz Flores entregó la Insignia de Oro y Brillantes a Manuel Guinea Ortiz por sus 40 años de colegiación y

las Medallas de Plata a los compañeros por dedicarse durante 25 años "con perseverancia y dedicación a la noble, pero dura como pocas, profesión de Administrador de Fincas", en palabras del presidente del Colegio.

Por su parte, el presidente del Consejo agradeció al Colegio su invitación a participar en este "entrañable" acto y animó a los compañeros a seguir ejerciendo, a pesar de la crisis, con absoluta vocación y transparencia.

Para poner el broche de oro a esta 45ª Cena Anual de Hermandad de los Administradores de Fincas del Colegio de Madrid, tuvo lugar el tradicional sorteo de regalos cedidos por las empresas Neutrocolor, Bysama, Cepsa, Sabadell y Mutua de Propietarios. Asimismo, el secretario del Colegio agradeció, una vez más, a Ullastres, Grupo GTG, Remica, Murprotec, Watium, Barclays, Profinal y Prevent el patrocinio y su predisposición para hacer de este evento una cita inolvidable.

I Concurso de Fotografía

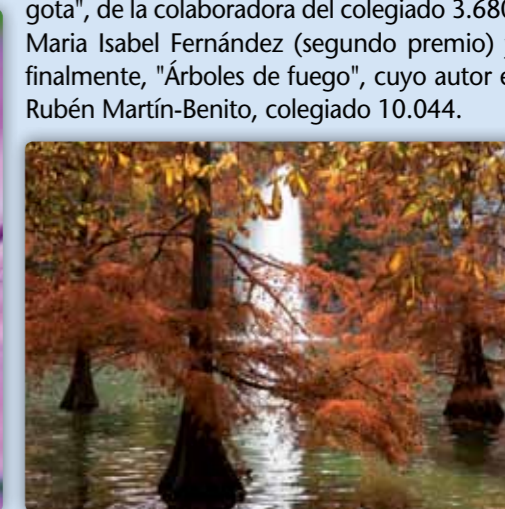
Durante la celebración de la 45ª Cena Anual de Hermandad tuvo lugar la entrega de premio del I Concurso de Fotografía "Madrid en sus cuatro estaciones", patrocinado por Ibercaja. El secretario del Colegio, Ángel Ignacio Mateo, anunció los ganadores del Concurso, cuyos premios, valorados en 1.500 euros en su totalidad, han recaído en "Llueve sobre ti", de Julia Martínez, colaboradora del colegiado 5.953 (primer premio), "Madrid en una gota", de la colaboradora del colegiado 3.680, Maria Isabel Fernández (segundo premio) y, finalmente, "Árboles de fuego", cuyo autor es Rubén Martín-Benito, colegiado 10.044.



"Llueve sobre ti".



"Madrid en una gota".



"Árboles de fuego"



Prevent Security Systems y el Colegio se unen para poner en marcha el Plan DisuaD

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y la empresa Prevent Security Systems han puesto en marcha el Plan de Ayudas DisuaD, una iniciativa que permitirá que 300 comunidades de propietarios de la Comunidad de Madrid puedan incrementar, sin coste inicial y sin derramas, su seguridad con cámaras de video vigilancia subvencionadas.

El Plan, que se incluye en un Convenio ratificado por el Colegio y Prevent el pasado 19 de noviembre, tiene como finalidad "incrementar la seguridad en aquellas comunidades, principalmente pequeñas, que por motivos económicos no pueden acceder a equipos y sistemas profesionales",

señala Gricell Garrido, CEO de Prevent Security Systems.

El Plan de Ayudas DisuaD, que está dotado con un 640.000 euros, subvenciona la instalación de 1 a 4 cámaras, grabador de 4 entradas, disco duro, monitor y la instalación a coste cero euros para las comunidades de propietarios que sean administradas por un administrador de fincas colegiado en el Colegio de Madrid.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid) recuerda la prolija normativa existente en la regulación del uso de la video vigilancia, como son la Ley Orgánica de Protección de Da-



Miguel Ángel Muñoz, Gricell Garrido y Miguel Ángel Velasco sellan el acuerdo.

tos, la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Seguridad Privada, que hace "necesario" este tipo de servicios. En este sentido, "si las comunidades desean cumplir las Leyes y que puedan ser realmente útiles las grabaciones con posterioridad, por ejemplo, como prueba en un juicio, se deben cumplir las normativas vigentes que regulan el uso de este tipo de medidas de seguridad", apunta Miguel Ángel Muñoz, presidente del CAF Madrid.

Acuerdo de colaboración con ADDIENT

El pasado 24 de octubre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, representado por su presidente, Miguel Ángel Muñoz, y la empresa ADDIENT, Organismo de Control homologado, en cuyo nombre acudió Rosa Roca, suscribieron un convenio de colaboración.

Gracias a la firma de este convenio, ADDIENT informará y formará puntualmente a los administradores de fincas colegiados sobre los controles periódicos de instalaciones de seguridad industrial en Baja Tensión y ascensores

en comunidades de propietarios. Esto es, los colegiados podrán, con sola una gestión, tramitar, de manera ágil y sencilla, las inspecciones reglamentarias que afectan a las comunidades.

Además, como empresa autorizada por el Ayuntamiento de Madrid como Entidad Colaboradora en la Gestión de Licencias Urbanísticas (ECLU), ADDIENT facilitará a los administradores de fincas colegiados que gestionen locales y edificios de oficinas la tramitación de licencias urbanísticas y modificaciones posteriores.



El Colegio firma un convenio con Watium

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid firmó el pasado 28 de octubre un acuerdo de colaboración con Watium, comercializadora de energía eléctrica especializada en los administradores de fincas.

En virtud de este convenio, ratificado por Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, y Antonio Aldeamil, en representación de Watium, los colegiados recibirán información puntual sobre la compra venta de kilowatios de

energía eléctrica. Para ello, Watium realiza un estudio comparativo de la comercializadora que tiene contratada la comunidad de propietarios.

Entre otros servicios, Watium dispone de una Oficina Online que realiza seguimiento de contratos y facturas, posibilita la realización de modificaciones de datos de pago, cambios del titular, potencia contratada y lecturas de contadores, así como la visualización y descarga de facturas.



Preguntas y respuestas ante las modificaciones de la LPH

La modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) ha generado no pocas preguntas por parte de los administradores de fincas, motivo por el cual el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó el pasado 11 de noviembre una jornada teórico-práctica para dar respuesta a cuantas dudas han surgido en esta materia.

Celebrada en el Salón de Actos del Hospital Central de la Fraternidad, la presentación de la jornada, patrocinada por la editorial Thomson Reuters Aranzadi, corrió a cargo de Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, que estuvo acompañado por Natalia Fernández, subdirectora general de la Fraternidad y Luis de Valdés, jefe Nacional de Librerías y Publicaciones de Aranzadi.

El primer ponente, Ángel Vicente Illescas, magistrado de la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid, realizó una amplia exposición de la reforma de la LPH. En su opinión, "regenerar la actividad rehabilitadora con el objetivo de facilitar obras de gran envergadura en edificios ya existentes ha comportado necesariamente la modificación del ordenamiento jurídico privado". Razón por la cual la Ley 8/2013 ha modificado, entre otras normas, la LPH.

Illescas profundizó en los preceptos modificados (artículos 2, 3, 9, 17, y la disposición adicional relativa al fondo de reserva), y destacó la derogación formal de los artículos 8, 11 y 12, "aunque buena parte de su contenido ha pasado a integrar preceptos que se mantienen con una redacción modificada".

Seguidamente a su intervención, Patricia Briones, abogada y asesora

Jurídico-Técnica del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, explicó a los asistentes el nuevo régimen de acuerdos, centrándose en las obras de carácter obligatorio, necesarias y en aquellas que requieren autorización administrativa. Tomando como referencia el art.10.1 de la LPH, que establece qué tipo de ejecuciones tienen un carácter obligatorio y no necesitan de un acuerdo de junta, Briones apeló al sentido común y

quien la acepta adquiere tanto el pasivo (las deudas) como el activo". Ahora bien, ¿qué ocurre cuando un banco se ha adjudicado un piso en una subasta en el mes de febrero de 2013 (y paga la afección real -parte vencida del año y la anualidad anterior-) y en el mes de noviembre, con posterioridad a la modificación de la LPH, quiere vender el inmueble que todavía tiene deudas de 2010 y 2011? ¿Quién debería hacer frente a este pago, el banco o el nuevo adquirente? A diferencia de otros criterios, que sostienen lo contrario, "el nuevo adquirente debe responder de las deudas", según Calvo-Parra. "No obstante", matizó, "hasta que no exista jurisprudencia al respecto será muy difícil aclarar la situación".

En cuanto a la impugnación de los acuerdos, "los tribunales consideran que los propietarios ausentes pueden impugnar por cualquier causa, independientemente de que en el plazo de 30



Sobre estas líneas, Adolfo Calvo-Parra, Ángel Ignacio Mateo, que actuó de moderador de la Jornada, Patricia Briones y Ángel Vicente Illescas.

"aunque la LPH no establece quién tiene que decidir la ejecución de las obras", recomendó que la aprobación del presupuesto y la realización de las mismas se resuelvan en la junta de propietarios.

Afección real

Sobre la nueva afección real que contempla la reforma de la LPH y el plazo de los 30 días otorgado a los propietarios ausentes el día de la junta para que manifiesten su oposición a los acuerdos adoptados, así como sobre la impugnación judicial de los acuerdos, versó la intervención de Adolfo Calvo-Parra, secretario técnico y asesor jurídico-técnico del Colegio. Para empezar, quiso aclarar que "la afección real no opera en el caso de una herencia en tanto en cuanto

días no hayan manifestado su oposición al acuerdo, tal como establece la LPH", aclaró Calvo-Parra. Sin embargo, en su opinión, "ello origina una mala praxis que afecta a las comunidades porque siempre tienen que estar pendientes de que un propietario ausente a la junta pueda impugnar un acuerdo". Y añadió: "Es una rémora para la adopción de acuerdos conflictivos y conlleva que las comunidades tengan que esperar un año para ejecutar los mismos".

La jornada, que reunió a más de 200 administradores de fincas, finalizó con un mesa redonda moderada por Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio, que dio respuesta, además de a las dudas previamente formuladas y recibidas en el Colegio, a las suscitadas por parte de los asistentes.



Los administradores de fincas colegiados del sur de Madrid se reúnen para intercambiar impresiones

Con el fin de acercar posturas e intercambiar impresiones, el pasado 15 de noviembre se reunieron en el Centro Cívico Rigoberta Menchú, en Leganés, 25 administradores de fincas de la zona sur de la Comunidad de Madrid, convocados por la Comisión de Colegiados con despacho en municipios diferentes a Madrid capital.

Recibidos por Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, y Rosario Macías, vocal de la institución y coordinadora de la Comisión citada, los administradores de fincas comentaron aquellos aspectos que más preocupan a la profesión, y en particular sobre las posibles vías de colaboración a establecer con los distintos ayuntamientos ubicados en el sur de la Comunidad de Madrid.

“El Colegio apuesta por la comunicación directa, efectiva y puntual”,

manifestó Muñoz a los administradores de fincas colegiados, a quienes invitó a plantear sus inquietudes sobre el devenir de la profesión y el



El encuentro en Leganés motivó la participación de los administradores de fincas colegiados del sur de Madrid. Foto: Juanjo Bueno.

conocimiento que sus clientes tienen de ella. Además de hablar del modelo 347 que obligará a las comunidades de propietarios a declarar operaciones con terceros por cuantías superiores

a 3.005 euros a partir de 2014, los administradores se mostraron interesados por el calendario de formación del Colegio. En este sentido, implantar

la formación online, en fase de estudio por parte de la institución, y celebrar los cursos en otros municipios distintos a Madrid capital fueron las soluciones planteadas por los asistentes.

El Colegio y Grupo GTG estrechan relaciones de colaboración

El pasado 18 de octubre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y Grupo GTG estrecharon, a través de un convenio de colaboración, las relaciones que ambas entidades han mantenido durante estos últimos años. En virtud del mismo, Grupo GTG, que integra las empresas GTG Servicios Diversos y Global PRL, se compromete al intercambio de asesoramiento técnico y preparación para el desarrollo de

la profesión en el campo de la Prevención de Riesgos Laborales.

Asimismo, este acuerdo de colaboración establece una tarifa preferencial a administradores de fincas colegiados para el paquete de servicios que incluya la contratación de Servicio de Prevención de Riesgos Laborales y la formación a trabajadores de fincas urbanas.

Firmado por el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, y el representante de Grupo GTG, Gerardo Terrel, este convenio aunará esfuerzos para la prestación recíproca de servicios técnicos, infraestructuras y asesoramiento en cuestiones relacionadas con la actividad de ambas entidades.



Miguel Ángel Muñoz, Miguel Ángel Terrel (en representación de Grupo GTG y en el centro de la imagen), ratifican el acuerdo. Le acompaña Antonio Llamas, técnico de PRL del Grupo GTG.



CAF Madrid Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

HA PATROCINADO ORO



HA PATROCINADO PLATA



HAN PATROCINADO BRONCE



HAN COLABORADO





La nueva Ley de Propiedad Horizontal será de difícil aplicación práctica, según los expertos

“La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal causará problemas de liquidez en las comunidades de propietarios”. Ésta es la conclusión unánime que mantuvieron Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid; Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante; Juan Ángel Moreno, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid; Jesús Flores, profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos y José Juan Muñoz, socio-director de Acción Legal y secretario general del PFAG, durante un encuentro informativo celebrado el pasado 25 de octubre y organizado por el Observatorio en las Comunidades de Propietarios (OCP) en la sede de la editorial Grupo Francés Lefebvre.

Entre otros aspectos relevantes, la nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal establece el carácter obligatorio y sin necesidad de acuerdo previo de la junta de propietarios para la realización de obras cuando éstas vengán impuestas por las Administraciones Públicas. Una disposición que, según el presidente de los administradores de fincas madrileños, Miguel Ángel Muñoz, “dará lugar, por la situación económica actual, a situaciones complejas en las comunidades de propietarios”. Opinión que suscribió el magistrado Juan Ángel Moreno, sobre todo en lo que a obras de mejora se refiere, pues éstas pasan de necesitar un acuerdo por mayoría simple a 3/5 partes.

Aunque, en opinión de Moreno, el legislador pretende remarcar la obligación que tienen las comunidades de propietarios de realizar las obras de conservación y mantenimiento, “éste lo hace mal porque dice que no hará falta acuerdo de la junta para

a continuación establecer que sea la comunidad quien determine la forma de pagar dichas obras”.

Una reforma realizada por técnicos de la edificación

“Si bien es cierto que la Ley introduce herramientas para resolver problemas de rehabilitación en los edificios, el legislador ha planteado una reforma que no queda bien resuelta”, apuntó, asimismo, Jesús Flores. Para el profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos, “las principales razones de



Los expertos coincidieron en la deficiencia técnica de la nueva Ley de Propiedad Horizontal.

su deficiente redacción han sido las prisas por aprobar la Ley de Rehabilitación, que es la que modifica la Ley de Propiedad Horizontal, sin contar con un consenso amplio”. El profesor destacó sobre todo la complejidad del artículo 10 en cuanto a la mecánica que introduce y su vinculación con la Ley del Suelo, que convierte a la comunidad en un agente urbanizador.

Por su parte, el presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, Vicente Magro, fue más allá: “Se trata de una reforma hecha por técnicos de la edificación, no por juristas”. En este sentido, “la forma en que está redactada perjudica al funcionamiento de los comunidades de propietarios”. “En primer lugar”, continuó Magro, “por introducir el concepto de obra obligatoria sin establecer unos parámetros de cómo definir esta obligatoriedad”. Una situación que, según los expertos, puede dar lugar a que

recaiga sobre los presidentes de las comunidades una gran responsabilidad por ejecutar unas obras sin necesitar del consenso del resto de propietarios. Para ello, Magro recomendó que las comunidades escojan un perito técnico de la edificación que dictamine sobre el carácter obligatorio o no de las obras.

La deficiencia técnica legislativa de la nueva ley “es evidente tanto en la forma como en el contenido”, apuntó José Juan Muñoz, socio-director de Acción Legal. “Una ley de tanto calado social se merecía una mayor reflexión y una norma específica para su regulación”, destacó el también secretario general de la PFAG.

Afección real

No obstante, los expertos manifestaron que, en otros aspectos, la reforma sí introduce novedades positivas, como es la ampliación del plazo de la afección real del inmueble de uno a tres años. “Es una reivindicación de los colegios de administradores de fincas que aumentará las garantías de cobro de las comunidades de propietarios”, señaló Miguel Ángel Muñoz.

Uno de los problemas que planteó Magro es el que tiene como protagonistas a los bancos. Si la reforma de la LPH es de aplicación desde el 28 de junio, “¿qué ocurre con aquellos bancos que han adquirido por ejecución hipotecaria una vivienda en mayo y la venden en septiembre? ¿Cuánta deuda adquiere el que compra en septiembre de quien adquirió antes de la entrada en vigor de la ley, la anualidad en curso y el año anterior o los tres años a que obliga la reforma? Para el presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, “el comprador que adquiere en septiembre no puede asumir más deuda del que vendió hace pocos meses”.

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

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 Malpico, Calle E, 54-55, 50016 Zaragoza (España)

Tel: 976 45 76 58

www.prolinesl.es info@prolinesl.es

La Red

Por Alejandro Pantoja



Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAF Madrid

Colmadwin actualiza su módulo de "Despacho"

El programa informático Colmadwin del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha actualizado su módulo de "Despacho". Se han desarrollado las distintas modificaciones necesarias para cumplir el objetivo de dotar de herramientas eficaces a nuestros despachos. Mediante este módulo se puede llevar acabo toda la gestión, seguimientos y trámites del mismo. Siniestros, averías, acuerdos de juntas, contratos de mantenimiento, de seguro, avisos a proveedores, avisos de finalización de contratos con mensajes emergentes desde la agenda, etc.

Los despachos profesionales avanzan a pasos agigantados, por tanto, debemos ser conscientes de que cuanto mejor organizado esté nuestro despacho, mejor servicio podremos prestar, obtendremos mayor productividad de todo nuestro equipo profesional y también mejores resultados con menores costes de gestión.

¿Cuáles son las claves básicas para organizar correctamente nuestro despacho profesional?

Contar con un sistema de gestión consolidado con nuestra base de

datos de clientes que permita dejar constancia expresa de las comunicaciones por mail, por fax, de los escritos y un registro de llamadas sobre los temas, asuntos y cuestiones importantes que repercutan en el asesoramiento del cliente.

Beneficios

El módulo de "Despacho" tiene una serie de beneficios. A destacar:

1.- Los documentos siempre estarán disponibles.

Dispondrá de una alta disponibilidad, fácil acceso y localización de la información, facilita la gestión del administrador. Es la solución que resuelve las necesidades de organización, gestión y seguimiento de todas las incidencias surgidas a los clientes del administrador de fincas y del propio despacho.

2.- Reduce costes y tiempo.

Puede reducir los costes en papel, impresión, espacio en el despacho y tiempo en buscar expedientes.

3.- Organiza y archiva expedientes.

Los expedientes pueden ser considerados el núcleo del módulo de "Despacho". Están compuestos principalmente por el cliente, el proveedor o proveedores que se encargan de resolver la incidencia por la que se creó el expediente y por el seguimiento del mismo. Desde una misma pantalla se puede dar de alta la ficha de un cliente de despacho,

sus servicios, ver los expedientes, avisos que tenga el cliente. Al igual que desde la ficha de un proveedor podremos ver los servicios que realiza, los expedientes que tiene el proveedor, etc.

Al igual que en los demás módulos del programa, se incorpora "MAID" donde podemos asociar archivos de documentos, imágenes, direcciones web, de una forma rápida y fácil. Estos archivos pueden ser de diferentes formatos y se pueden asociar a una o más tablas de Colmadwin, y así por ejemplo adjuntarlos a los expedientes. De esta forma cuando el administrador de fincas localice un expediente puede acceder de forma rápida a toda su información, incluido todos los documentos asociados al expediente.

Otras funcionalidades de la actualización

Se ha incorporado a Colmadwin la capacidad de añadir tantos números de teléfono como se desee a través de "teléfonos múltiples". Mientras que en

La actualización resuelve las necesidades de organización, gestión y seguimiento de todas las incidencias

versiones anteriores sólo era posible introducir dos números de teléfonos, ahora se ha convertido en una tabla que soporta un número ilimitado y posibilita añadir una descripción para determinar las características del

mismo, muy útil para proveedores con distintas delegaciones; permitiendo gestionar, de manera rápida y sencilla, una lista de todos los teléfonos de un contacto. Además, la lista de teléfonos puede ser compartida por varios registros de la aplicación si representan al mismo contacto. Esto permite poder centralizar y mantener sincronizados todos los teléfonos.

También se ha implementado un nuevo tipo de rejilla denominada **Reportcontrol**. Son rejillas de solo lectura, no permiten añadir, borrar, ni editar líneas. Están diseñadas para presentar consultas de datos y disponen de amplias funcionalidades que permiten moldear la información presentada en ellas. Entre las funcionalidades de Reportcontrol destacan el agrupamiento por columnas, la organización de las columnas y la previsualización o impresión de la información presentada.

Puede descargarse la Guía de nuevas funcionalidades desde www.colmadwin.es donde aparecerá "Descargar manual nuevas funcionalidades CMW 7.3.0". El programa facilita una "Ayuda" pulsando la tecla F1 donde podrá consultar las dudas que tenga sobre el módulo de "Despacho" o cualquier otro módulo o utilidad de la aplicación o entrando en www.colmadwin.es pulsando en el apartado "Colmadwin" "Revisiones" (Revisión 7.3.0 del 21/10/2013).



EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

El I Congreso Edificios Inteligentes reafirma la necesidad de equipos multidisciplinares para desarrollar con éxito su implantación

Los días 23 y 24 de octubre se celebró, en el Centro Cultural Eduardo Úrculo en Madrid, el I Congreso Edificios Inteligentes. Un evento que reunió a más de 200 profesionales del mundo de la construcción y la administración inmobiliaria, como ingenieros, arquitectos, integradores, facility managers, administradores de fincas, etc.

Uno de los momentos clave de este Congreso, que contó con la colaboración del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid), fue la mesa redonda, donde máximos representantes de los colectivos debatieron sobre la temática de los edificios inteligentes y la aportación de los diferentes profesionales implicados.

En la mesa participaron Miguel Ángel Muñoz, presidente del CAF Ma-

drid, José Antonio Granero, decano del COAM (Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid), Cayetano Lluch, vicedecano del COIT (Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación), José Javier Medina, decano-presidente del COITT (Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Telecomunicación) y Ángel San Segundo, vicedecano del COIIM (Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid).

El papel del administrador de fincas

Para Muñoz, "el papel del administrador de fincas como prescriptor del cambio, es fundamental ya que el legislador se ha encargado de instrumentalizar, con mayor o menor acierto, una normativa que sirva de base para la introducción de las últimas tecnologías en las comunidades

de propietarios, pero quien realmente debe velar por su aplicación técnica es este profesional". En este sentido, "hay que educar a las comunidades en el mantenimiento de las instalaciones que hacen que un edificio sea inteligente y hacerles ver que su inversión

El Congreso reunió a más de 200 profesionales

será amortizada en pocos años", aclaró el presidente de los administradores de fincas madrileños.

Todos los participantes en esta mesa redonda manifestaron la necesidad de la colaboración de equipos multidisciplinares para afrontar el desarrollo de los edificios inteligentes teniendo en consideración todas las fases de su ciclo de vida.

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES

Sociedad de Servicios Integrales

NUESTROS SERVICIOS:

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



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

Foro TIC: presentación del Plan de Banda Ancha

El pasado 20 de noviembre se celebró el primer Foro TIC de la Comunidad de Madrid donde se presentó oficialmente una iniciativa impulsada por diversos agentes sociales, entre ellos el Colegio Profesional de Administradores de Fincas (CAF Madrid) y la Asociación Madrileña de Instaladores e Integradores de Telecomunicación (AMIITEL), como asesor tecnológico del primero y promotora de la propia Comunidad de Madrid: el Plan de Banda Ancha.

El Plan persigue una reordenación de las redes interiores de los edificios, como indica el Real Decreto 346/2011, de modo que la comunidad de propietarios tome posesión de su propia infraestructura y la ofrezca para que los distintos operadores puedan competir y ofrecer sus servicios en las mismas condiciones y con independencia de la tecnología utilizada.

Dicho Plan está destinado a convertirse en un punto de inflexión en

el tema del acceso ciudadano a redes ultrarrápidas de internet. Desde 1999, que se aprobó el primer Real Decreto que regulaba las instalacio-



Juan José García, presidente de AMIITEL, presenta el Plan de Banda Ancha en el primer Foro TIC.

nes interiores de telecomunicaciones en los bloques comunitarios (la llamada ICT, infraestructura común de telecomunicaciones), se han ido

dando pasos para asegurar que todo ciudadano tenga disponible la mayor oferta posible de servicios de conexión a internet a un precio competitivo independientemente de la tecnología que los operadores utilicen para entregar dicho servicio. En 2011, nació una versión mejorada de la primera ICT que conseguía asentar dicho objetivo de acceso y calidad a internet. Es decir, los vecinos de todos los edificios construidos a partir de 2011 tienen acceso a internet a través de una red interior propia y moderna, que contempla las tres tecnologías ofrecidas por los operadores (cobre, coaxial y fibra óptica) y, por tanto, permite acceder a todos los servicios y ofertas de internet disponibles de acuerdo a la cobertura de las distintas operadoras en su zona. Algo que no ocurre con los edificios construidos con anterioridad a 2011, comunidades a las que va dirigido este Plan.

SISTEMA TRADITERM®

Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE)

EL MEJOR AISLAMIENTO en invierno y en verano

Ahorro Hasta un 50% del consumo energético

Subvencionable Plan estatal de la vivienda

Renueva la fachada

Transpirable Elimina condensaciones y moho

gruposuma

Teléfono de atención al cliente
901 11 69 12
www.gruposuma.com



REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS

Individualice los gastos de calefacción



- Fabricado según norma UNE-EN 834
- Certificado por laboratorios independientes.

Fácil Instalación Sin obras Lectura Vía Radio

NUEVAS AYUDAS A LA INSTALACIÓN DE LOS REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

Más información en:

www.gomezcontadores.com



Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Tel: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



Pilar Martínez

Directora General de
Arquitectura, Vivienda y
Suelo del Ministerio de Fomento

“Estamos estudiando la idea planteada por su Colegio para desarrollar un fondo de liquidez que sirva para avalar los créditos que pidan las comunidades de propietarios”

El impulso a la rehabilitación es una de las máximas prioridades para el Ministerio de Fomento. Una tarea nada fácil que necesita de un Plan Estratégico para reorientar y reconvertir el sector de la construcción, contribuyendo con ello a la dinamización de la economía y la generación de empleo.

Fomento ya está trabajando en este documento, que sin duda marcará la hoja de ruta de la rehabilitación de edificios en los próximos años.

Para conocer de primera mano los pormenores de este Plan, así como la normativa que ha implicado la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para hacer viable técnica y económicamente las intervenciones de rehabilitación en comunidades de propietarios, ADMINISTRACIÓN DE FINCAS entrevista a Pilar Martínez, directora general de Arquitectura, Vivienda y Suelo.

El Gobierno está preparando un Plan Estratégico de Rehabilitación para motivar nuevos nichos de negocio, ¿la Dirección General de Vivienda tiene ya desarrollado un modelo dirigido a las comunidades de propietarios?

La Dirección General está elaborando un “Plan Estratégico para la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación” que espera presentar ante la Unión Europea el mes de marzo del año próximo, para cumplir el mandato fijado por el artículo 4 de la Directiva UE/27/2012,



relativo a la eficiencia energética en la edificación. Dicho Plan tiene entre sus objetivos, en efecto, movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y terciarios, tanto públicos como privados que contribuyan a disminuir la factura energética de las familias, las empresas, las administraciones y del país en general. Además, uno de sus efectos indirectos será propiciar nuevos modelos de negocio a las empresas que ayuden a la reconversión del sector de la construcción y la generación de empleo.

Las comunidades de propietarios son actores centrales y protagonistas de este Plan estratégico, en la medida en que gran parte de las operaciones de rehabilitación van a depender de las decisiones que tomen a lo largo del tiempo los millones de ellas que existen en nuestro país. En este sentido, nuestros esfuerzos se centran en la consecución de un adecuado modelo de financiación que se una a las ayudas directas que el nuevo Plan estatal, por medio de subvenciones, ya ha diseñado y que gestionarán las Comunidades Autónomas a partir del próximo mes de enero.

¿Con qué agentes están teniendo conversaciones para dinamizar esta actividad y revitalizar un parque inmobiliario antiguo y poco eficiente energéticamente?

Estamos trabajando con los principales agentes que participan en los procesos de rehabilitación. Entre ellos, las empresas del sector de la construcción; las empresas del sector de la energía; los profesionales, incluyendo específicamente a los Administradores de Fincas, el sector financiero, Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos, a través de la Federación Española de Municipios y Provincias. No obstante, el proceso de consultas está todavía abierto y tenemos previsto tratar la cuestión con otros departamentos ministeriales, sindicatos, asociaciones, etc. Esto nos permite disponer de una visión coordinada de todos los aspectos a tener en cuenta para poner en marcha el ambicioso reto que nos hemos propuesto: afrontar la rehabilitación y la mejora del parque residencial español, no sólo para dar cumplimiento a nuestros compromisos con Europa, sino también y, sobre todo, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, crear empleo y dinamizar la economía nacional.

¿No cree que es necesaria una mayor claridad de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas para facilitar su interpretación sobre todo en lo que a la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal ha afectado?

Cualquier norma que introduce modificaciones en varios textos legales reviste cierta complejidad dado que dichas alteraciones son imprescindibles para que alcance los fines que se propone. No obstante, podría asegurarse que esta complejidad está mucho más referida a las cuestiones relacionadas con técnicas urbanísticas, o con la normativa propia de la rehabilitación, que a la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.

En cualquier caso, desde la Dirección General estamos trabajando activamente para dar a conocer y difundir estos aspectos en la medida más amplia posible. Hemos participado y organizado multitud de jornadas explicativas de las reformas y seguimos haciéndolo, casi cada semana. Además, me complace anunciar que en las próximas semanas publicaremos un Guía interpretativa para facilitar los procesos de rehabilitación de edificios de vivienda, especialmente dirigida a las comunidades de propietarios y a los administradores de fincas. Dicha Guía tiene entre sus principales objetivos facilitar la comprensión y consecuente aplicación de la normativa recientemente aprobada.

También estamos colaborando con los Colegios de Administradores de Fincas, a los que hemos ofrecido y seguimos haciéndolo, todo nuestro apoyo y colaboración ante las dudas de interpretación que puedan tener.

El Plan Estatal de Rehabilitación tiene un recorrido de solo tres años, ¿se ha establecido un calendario de fijación de objetivos?

En efecto, el recorrido del Plan Estatal de fomento del alquiler, la rehabilitación y la regeneración urbana es de tres años. No así el del Plan Estratégico que pretende mo-

vilizar inversiones a largo plazo. En cuanto al Plan Estatal los objetivos, entendidos como el reparto del presupuesto entre las distintas líneas de ayuda, se van a contener en cada uno de los Convenios de Colaboración que se van a suscribir con las Comunidades Autónomas (salvo el País Vasco y Navarra) y con las Ciudades Autónomas de Ceuta y de Melilla. Uno de los contenidos esenciales de dichos Convenios es el Plan Estratégico que ha de elaborar la Comunidad o Ciudad Autónoma, el cual deberá ser compatible con dichos objetivos.

¿Qué opina de la demanda del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid que aboga por transformar las subvenciones en un fondo de liquidez destinado a las comunidades de propietarios?

La idea de desarrollar un fondo de liquidez que sirva para avalar los créditos que pidan las comunidades de propietarios es, sin duda, interesante, y por ello la estamos estudiando. Lo que no quita que una pueda coexistir con la otra. El acceso al crédito por parte de las comunida-

“Tenemos que ser capaces de transmitir a las entidades financieras la necesidad de desarrollar productos específicamente adaptados a las necesidades y oportunidades de las comunidades de propietarios”

des de propietarios es uno de los objetivos que debemos perseguir, pero las subvenciones o ayudas directas son un incentivo importante, que las comunidades valoran muy positivamente. Desde ese punto de vista, creo que lo ideal sería contar con ambas, siempre que sea posible. De hecho, nuestro trabajo se ha centrado en combinar diferentes opciones y posibilidades con el objetivo de hacer económicamente viable la rehabilitación. No en vano, además de las ayudas públicas recogidas en el Plan Estatal vigente, el Ministerio de Industria ha convocado las ayudas que gestiona el IDAE, se ha puesto en marcha una línea ICO para la rehabilitación y esperamos poder contar con las ayudas que vendrán de los fondos comunitarios en el nuevo periodo de programación. Todo ello sin perjuicio de que seamos capaces de transmitir a las entidades financieras la necesidad de desarrollar productos específicamente adaptados a las necesidades y oportunidades de las comunidades de propietarios.

¿No es contraria la política energética desarrollada por el Gobierno y que “penaliza” el autoconsumo con las líneas marcadas por Fomento en lo que a rehabilitación y eficiencia energética de edificios se refiere?

Cada departamento ministerial tiene unas funciones asignadas e intenta conseguir lo mejor para los ciudada- ▶

► nos dentro de su ámbito de actividad. Gobernar es priorizar en cada momento en función del interés general y eso es lo que está haciendo el Gobierno, en unos casos tomando medidas de corto plazo que permitan lidiar con problemas urgentes y complejos que lastran la recuperación económica y, en otros, sentando las bases de reformas de más largo alcance que afectan al rumbo que tome nuestro modelo económico, incluido el peso que tengan los distintos componentes del sector de la construcción.

Además de a la rehabilitación, ¿hacia dónde se dirigirán los esfuerzos de su Dirección General para el año 2014?

El impulso a la rehabilitación y el fomento del alquiler son políticas prioritarias tanto durante el próximo 2014, como en los años siguientes. Su aplicación permitirá mejorar las condiciones de los tejidos urbanos ya existentes



Pilar Martínez, dirigiéndose a los administradores de fincas de Madrid en una jornada organizada por CAF Madrid con anterioridad a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. A su derecha, el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz.

“Publicaremos una Guía interpretativa para facilitar los procesos de rehabilitación de edificios de viviendas”

coyunturales, como puedan ser las necesidades derivadas por el rápido crecimiento del volumen de desahucios y afrontar el problema de las viviendas vacías.

Con respecto al fomento del alquiler, se persigue una orientación de cambio cultural que favorezca la movilidad y el empleo, facilitando el acceso a la vivienda a los ciudadanos en general y en especial a los sectores más vulnerables, a tenor de sus rentas disponibles. ■

y la seguridad, habitabilidad y sostenibilidad de las viviendas y edificaciones; contribuir a resolver el problema de la infravivienda vertical en las ciudades; y promover la regeneración urbana integrada de barrios completos. Además, estas políticas irán encaminadas a atender las nuevas necesidades residenciales surgidas como consecuencia de los cambios económicos, sociales y demográficos ya sean de largo alcance, u otros más

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



- Rehabilitación Integral de Edificios
- Termoeficiencia en Cubiertas y Fachadas
- Consultoría Energética
- Calificación Energética de Edificios
- Estudios de Eficiencia Energética
- Optimización de Recursos Energéticos

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.mtuadepropietarios.es

administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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

Nos interesa...

Por C.T.

Seguro decenal, una garantía que se desvanece

Trece años después de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y apenas transcurridos cinco desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, las comunidades de propietarios de reciente creación en edificios nuevos comienzan a esgrimir como argumento el aplaudido seguro decenal, prometedor instrumento al servicio del consumidor que en ocasiones se está convirtiendo en humo.

Existen promotoras que desaparecen pretextando la crisis y pólizas comunitarias que remiten al decenal cuando los propietarios detectan las primeras grietas. "Los seguros de comunidad no cubren estos daños porque no están producidos por una garantía cubierta (incendio, robo, responsabilidad civil inmobiliaria, etc.) y por eso parece lógico que se desestimen esas reclamaciones", señala la presidenta del Colegio de Mediadores de Seguros de Madrid, **Elena Jiménez de Andrade**.

Este tipo de grietas suelen producirse por el asentamiento de la obra. "Son normales, no ponen en peligro la edificación y es normal que estén excluidas, incluso, en los seguros decenales", prosigue Jiménez de Andrade. Otra incidencia habitual son las goteras en los últimos pisos del inmueble, que suelen generar un rosario de apelaciones a las distintas compañías hasta dar con la solución final. En general, el seguro particular remite al comunitario, que no suele cubrir la reparación aunque sí los daños por agua generados en la vivienda. El decenal solo asume defectos estructurales que afecten a la resistencia y estabilidad del edificio.

Así lo especifica el **art. 19 de la LOE, en vigor desde mayo de 2000**. La norma establece tres plazos para exigir responsabilidades a los agentes de la construcción residencial (promotores, constructores, proyectistas,

directores de obra, etc.). De los tres solo prosperó el primero, los diez años señalados para reclamar sobre los daños causados por vicios y/o defectos "que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de

En general, el seguro particular remite al comunitario, que no suele cubrir la reparación aunque sí los daños

carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio".

Seguros particulares vs póliza comunitaria

Los seguros particulares remiten a la póliza comunitaria, que suele excluir de forma expresa este particular "al estar cubierto por el seguro decenal". Las compañías ofrecen en este paquete las coberturas básicas previstas por la LOE y algunas ampliaciones de carácter opcional que pueden incluir desde la impermeabi-

lización de las cubiertas y fachadas a los gastos de desescombro. En la práctica, señalan desde la consultora "Proyectos y tasaciones", promotoras y constructoras contrataron "lo mínimo", dejando fuera de las pólizas los elementos que la ley no obligaba a asegurar.

Pero localizar al promotor en busca de una solución pacífica no siempre resulta fácil, de modo que con frecuencia el asunto acaba en los tribunales. Con la nueva Ley de Tasas, la comunidad tendría que asumir un coste que podría alcanzar los varios miles de euros según estimaciones del Centro de Estudios de Consumo (CESCO) de la Universidad de Castilla-La Mancha. Tal y como recogíamos en nuestro número

de febrero, si la comunidad de propietarios reclama contra la constructora por vicios de construcción, a los 300 euros fijos establecidos por la norma para el juicio ordinario habría que sumar la "cuantía procesal", esto es, el 0,5% de lo que cueste efectuar la reparación.

La Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, que confirma este "coste variable en función de la cuantía de la reclamación", recuerda que honorarios del abogado y del procurador son aparte. "Pero ya existen despachos que los incluyen", matizan.

El Libro del Edificio

Algunas comunidades autónomas exigen incluir las garantías de la vivienda y de sus elementos, con especificación de garante y titular, los derechos del titular y el plazo de duración, en el Libro del Edificio que el promotor debe recibir del director de la obra, de acuerdo con el art. 7 de la LOE, y entregar al adquirente o usuario final según el 9.

Este libro incluye el proyecto, el acta de recepción de obra, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación y documentación relativa al uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Éxito de la I Convención de Colegiados de Reciente Incorporación vs I Encuentro entre Generaciones de Colegiados

Bajo el lema "Un nuevo color para la Profesión", la I Convención de Colegiados de Reciente Incorporación (CCRI) vs I Encuentro entre Generaciones de Colegiados (I EEGC), organizada por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y celebrada los pasados 4 y 5 de octubre superó todas las expectativas previstas.



De izda. a dcha.: Ángel Ignacio Mateo, secretario; Miguel Ángel Muñoz, presidente; y José Luis Ramírez, vicepresidente segundo del Colegio, durante la presentación de la Convención.

La inauguración de la I CCRI vs I EEGC corrió a cargo del presidente del Colegio organizador, Miguel Ángel Muñoz, quien, acompañado por el secretario de la institución, Ángel Ignacio Mateo y el vicepresidente segundo y coordinador de la Comisión de Formación, José Luis Ramírez, dio la bienvenida a los asistentes agradeciéndoles su participación y el interés mostrado en todo momento. "Un evento que no hubiera sido posible sin la confianza que han depositado las empresas patrocinadoras (categoría Oro, Iberxet y Otis; Plata, José Silva, Remica y Prevent; Bronce, Grupo Multiasistencia, Gómez Contadores, Murprotec, Neutrocolor y Grupo GTG) y colaboradoras (Francis Lefebvre, Bysama y Cepsa) en este evento", destacó Muñoz.



"La renovada LPH presenta claros pero también oscuros, en ocasiones de dudosa aplicación práctica". Jesús Flores

Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos, como "Yo, Colegiado. Deontología y claves del profesionalismo", defendida por el secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, Ángel Ignacio Mateo, motivaron, por la calidad de



Las ponencias desarrolladas durante las dos jornadas, impartidas por expertos en la materia, fueron del interés de los más de 100 asistentes, motivando a su término un interesante debate. No era para menos, tanto la ponencia "Novedades en la Ley de Propiedad Horizontal", impartida por Jesús Flores, profesor de

sus intervenciones, la participación de muchos asistentes.

Claros y oscuros de la LPH

La reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) marcó el desarrollo de la ponencia de Flores. Al objeto de evitar que los regímenes de mayorías en las comunidades de propietarios impidan la realización de obras de especial envergadura, la Ley de Rehabilitación ha traído consigo una importante modificación de la LPH. "Un nuevo texto legal que presenta claros pero también oscuros, en ocasiones de dudosa aplicación práctica", reconoció el profesor de Derecho Civil.

Y es que, la deficiente redacción de la nueva ley deja en un limbo varias

cuestiones, como es la alteración de los elementos comunes del edificio. De otro lado, se clarifica el ámbito de aplicación de la LPH al incluir expresamente a las subcomunidades y a las entidades urbanísticas de conservación, además de ampliarse de uno a tres años la afección real del piso o local y la preferencia del crédito, una de las pocas ventajas que contempla la renovada ley.

Para Flores, "la LPH dulcifica el régimen de las mayorías exigido anteriormente para la realización de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana para cumplir así el deber de conservación que impone la legislación urbanística a cualquier propietario, incluidas las comunidades de propietarios, convirtiendo la regla de la unanimidad en residual en este ámbito". Dicha "dulcificación" en la adopción de acuerdos se extiende también a la división y agregación de pisos y locales y a la alteración sustancial de los elementos comunes del

inmueble, de modo que ahora bastará un acuerdo de las 3/5 partes de votos y cuotas en lugar de la unanimidad.

Las claves del profesionalismo

Por su parte, el secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, Ángel Ignacio Mateo, trasladó a los administradores de fincas la necesidad de conservar la



"Los colegios profesionales constituyen un mayor elenco de garantías para los consumidores y usuarios superiores a las que ofrece el derecho común de la competencia". Ángel I. Mateo

seña de identidad de los colegios profesionales: la defensa del interés general de la sociedad a través del control deontológico.

En un momento en el que los poderes públicos discuten el mantenimiento de la colegiación obligatoria cobran mayor relevancia los principios deontológicos propios de cada pro-

fesión, y muy especialmente, la de Administrador de Fincas. "El sistema de autorregulación ética colegiada se sustenta sobre un pilar básico: ofrecer una garantía ética e independencia con respaldo y trascendencia pública", destacó Mateo. Y este pilar solo puede encontrar su piedra angular en la razón de ser de los colegios profesionales, cuyo fin esencial es el control disciplinario del cumplimiento del Có-

digo Ético por parte de sus colegiados.

"Los colegios profesionales lejos de ir destinados a favorecer intereses particulares, económicos y corporativos, constituyen un elenco de garantías para los consumidores y usuarios superiores a las que ofrece el derecho común de la competencia", manifestó el secretario del Co-

TELECOMUNICACIÓN - SEGURIDAD - PROTECCIÓN INCENDIOS

descubre la diferencia

Ingeniería Instalación Mantenimiento

GRUPO INTEGRADOR

expertos en comunidades de propietarios

1 servicio técnico	2 mantenimiento	3 cobertura
Comunidad de Madrid		
4 rapidez y eficacia	5 garantías	6 los mejores precios

confía en nuestra experiencia

91 695 19 96

www.telecolver.es

comercial@telecolver.es

Empresa Homologada

Instaladora de Telecomunicación: N° 3472
Instaladora de Sistemas de Seguridad: N° 2632
Instaladora y mantenedora de PCI: N° IPCI 514/ MPC 464

legio de Administradores de Fincas de Madrid.

Tras aportar unas pinceladas de las normas deontológicas, así como de los principios generales que regulan todo el procedimiento sancionador por parte de los colegios profesionales, Mateo analizó estas normas, pues,

“Para delegar es preciso vencer la resistencia del ego”.
Silvia E. García



como apostilló, “más allá de estar debidamente formados en toda la regulación y legislación que nos afecta, tenemos que ponerlas en práctica tamizándolas deontológicamente”. Para ello profundizó en varios casos prácticos de las relaciones que mantienen los administradores de fincas con sus clientes.

La jornada de tarde no fue menos práctica que la de mañana, pues tanto “Claves de la delegación eficaz”, de

la consultora y experta en comunicación **Silvia Elena García**, como “ABC del Certificado Energético”, impartido por el administrador de fincas y arquitecto **Francisco Sánchez Ramos**, aportaron las herramientas necesarias para hacer del buen servicio la llave del éxito para todo despacho de administración de fincas.

La delegación eficaz

“Delegar es confiar algo a alguien”. Con esta premisa arrancó su intervención la consultora Silvia Elena García, para quien el administrador de fincas debe entender la delegación como “una forma de vida”.

Una delegación eficaz maximiza el rendimiento y la motivación del equipo, mejorando sus habilidades de liderazgo. Razones por las cuales, “para delegar es preciso vencer la resistencia del ego que nos hace pensar que si quieres hacer algo, debes hacerlo tú mismo”, explicó García. “Ahora bien”, continuó, “hay que asegurarse que el

candidato en quien delegamos tiene el entrenamiento para ejecutar esa tarea y terminar de formarlo”.

Y tan importante es realizar adecuadamente las tareas que al colaborador le han sido delegadas como recibir unas explicaciones e instrucciones claras por parte del administrador de fincas. Responsabilidad que no puede recaer sobre el empleado, pues la disciplina y la motivación siempre deben ser cualidades que pesen sobre el empleador.

La certificación energética, a debate

A continuación y para aclarar a los asistentes la maraña legislativa que afecta a los edificios en materia energética, Francisco Sánchez Ramos hizo una exposición de la normativa actual con especial incidencia en el informe de evaluación de los edificios y el certificado de eficiencia energética.

Desde el 18 de junio de 2013, es obligatorio realizar el informe de eva-



La clausura de la Convención corrió a cargo de Miguel Ángel Muñoz; Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España; y Diana Patricia Delgado, miembro de la Comisión de Colegiados de Reciente Incorporación e impulsora de esta primera edición.

luación para los edificios que tengan más de 50 años. Esta herramienta, que tiene una validez de 10 años, engloba la inspección técnica tal como la conocemos hoy, el certificado de eficiencia energética y una evaluación de la accesibilidad del inmueble.

Sánchez Ramos advirtió de su obligatoriedad, “pues si las comunidades de propietarios no realizan el informe, se considerará una infracción urbanística”.



Al igual que ocurre con las ITEs, si el informe realizado por un técnico cualificado (establecido por la LOE) resulta desfavorable, se deberán acometer las obras de reforma y reparación necesarias.

Con respecto al certificado de eficiencia energética, obligatorio desde el 1 de junio para viviendas o locales que se alquilan o vendan, el ponente recomendó realizar un certificado del edificio completo, “ya que así se pueden conseguir las certificaciones de todas las unidades inmobiliarias que contenga dicho edificio”. Al igual que el informe de evaluación, el certificado tiene una validez

de 10 años, debiendo incorporar recomendaciones viables para realizar reformas en la envolvente del edificio y en sus instalaciones destinadas a mejorar la eficiencia energética.

Realizado por un técnico certificador competente, el coste del certificado es libre, pero normalmente oscila por

encima de los 100 euros por vivienda. Una vez realizada la visita técnica al inmueble y emitida la etiqueta energética, ésta queda registrada en la Comunidad de Madrid, cuyos técnicos podrán realizar controles periódicos de los certificados para comprobar su correcta certificación.

“Si no se realiza el certificado de eficiencia energética, será considerado como una infracción en materia de protección al consumidor”. Francisco S. Ramos

“Conviene saber que si no se realiza el certificado, será considerado como infracción en materia de protección al consumidor, con multa de hasta 2.005,06 euros”, apuntó Sánchez Ramos.

Sin motivación, no hay éxito

Conscientes de la importancia de la motivación, la segunda jornada de trabajo, celebrada el 5 de octubre y

“Los colegios profesionales existen para que la individualidad del profesional se engrandezca al unirse a otros”. José Ballesteros



nuevamente concurrida, contó con la participación del coach internacional y cofundador de VESP, **José Ballesteros**, que ayudó a los asistentes a entender cómo mediante la actitud y el enfoque se puede sacar provecho del día a día.

“¿Por qué y para qué soy administrador de fincas?”, es la cuestión que

interpeló el ponente a los asistentes, buscando más allá de una respuesta una reflexión interna. Con una intervención dinámica, que hizo a los asistentes levantarse y sentarse según la opinión que tuvieran de su futuro profesional, Ballesteros encajó a la perfección el sentir mayoritario de la sala: existe crisis pero también hay un esfuerzo por superarla.

“Crisis significa riesgo y oportunidad”, al igual que “la competencia es fuente de inspiración y de mejora continua”, espetó el coach. Y para que los profesionales no se duerman en los éxitos pasados, los colegios profesionales deben saber motivar a sus colegiados, ya que “éstos existen para que la individualidad del profesional se engrandezca al unirse a otros”.

Finalizado el programa técnico profesional, se procedió a la clausura del I CCRI vs I EEGC por parte de Diana Patricia Delgado, Miguel Ángel Muñoz y Salvador Díez, presidente del Consejo

General de Colegios de Administradores de Fincas de España, quien ensalzó la celebración de estas jornadas formativas, una primera edición que ha sido todo un éxito de convocatoria y crítica. “Uno de los grandes retos de los colegios profesionales es la formación como garantía de la defensa de consumidores y usuarios en materia de vivienda. Los colegios de administradores de fincas tienen este objetivo como esencial, tal y como demuestran las jornadas y cursos que se están impartiendo en este año, y los previstos para 2014. Sigamos en esta línea y desarrollemos y apliquemos

las nuevas tecnologías para facilitar esta labor formativa los más posible a los administradores de fincas colegiados”, manifestó Díez.

Todos los asistentes recibieron un libro con la nueva LPH y LAU compilada, cortesía de Francis Lefebvre, y la obra “El Puzzle”, de José Ballesteros. ■

SGS es la respuesta
OCA (Organismo de Control Autorizado)

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

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

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

Otros Servicios

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

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE

SGS

La representación en las juntas de propietarios (II)



Por Patricia Briones Gómez

Abogada

Conocidas en el anterior artículo las condiciones mínimas para que el propietario pueda ejercer válidamente su derecho de voto a través de un tercero, se hace necesario analizar tanto el alcance como los límites de la representación.

En cuanto a su alcance, el escrito de representación que generalmente se envía como anexo a la convocatoria y mediante el cual el propietario le otorga la representación a un tercero, debe entenderse conferido para una junta en concreto y no con carácter global y permanente para todas.

No obstante, el propietario dada su situación, por ejemplo porque tenga fijada su residencia habitual en otra localidad distinta o bien porque sus circunstancias personales le impidan

asistir habitualmente a la junta, puede acudir al notario y mediante un poder otorgar su representación a un tercero para que le represente de forma continuada en las juntas. En este supuesto, no será necesario que el representante asista a la junta con el boletín de representación salvo cuando se trate de acuerdos que versen sobre obras extraordinarias o de mejora o que conlleve actos dispositivos.

Límites

En cuanto a los límites, es importante que el propietario determine, sobre todo cuando otorgue su representación mediante un poder notarial, la capacidad del representante para según qué tipo de acuerdos, ya sean de administración o de disposición entendiéndose

se por estos últimos aquellos acuerdos que necesitan de la unanimidad para su aprobación. Si la autorización ha sido conferida para una junta en concreto debe entenderse que la representación se otorga para que vote en su nombre en todos los asuntos que formen parte del orden del día.

Los límites de actuación y decisión en el día de la junta quedarán dentro del ámbito interno de la representación (arts. 1718 y sigts. del Código Civil) por lo que la comunidad, en concreto, ni el presidente ni el secretario-administrador pueden ni deben proceder a verificar si el representante está o no actuando dentro del marco previamente pactado.

Es importante que el propietario tenga claro que una vez que acude a la junta un tercero que actúa y vota en su nombre y representación, a todos los efectos es como si estuviese este último presente en la junta de forma que no podrá con posterioridad, una vez recibida el acta, comunicar al

secretario-administrador que quiere cambiar el sentido de su voto por estar disconforme con lo votado por su representante o con los términos del acuerdo adoptado.

Igualmente, no estará legitimado para impugnar judicialmente los acuerdos ante los tribunales si su representante votó a favor el día de la junta al no cumplir con el requisito exigido en el art. 18.2 de la LPH, votar en contra del acuerdo. A este respecto, sirva de ejemplo la STS de la AP de Alicante de 24 de noviembre de 2005, relativa a la falta de legitimación del propietario para impugnar acuerdos aprobados por su representante, al afirmar que "...Para resolver la cuestión litigiosa, debemos de partir del contenido del art. 18.2 de la Ley de

Propiedad Horizontal que exige para poder impugnar los acuerdos que los propietarios hubiesen salvado su voto en la junta, circunstancia que no consta se hiciese por el representante de la actora, sin que la oposición posterior del actor sobre la del acuerdo pueda tener relevancia, cuando lo cierto es que, en el acta se recoge el voto expreso del representante, y que el acuerdo se adoptó por unanimidad...".

Supuestos especiales

Ya hemos visto la representación del propietario que ostenta la titularidad de una finca de forma exclusiva. Pero

existen muchos supuestos en los que la titularidad le pertenece a varios propietarios. A este respecto, el artículo 15.1 de la LPH dice que "si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas".

Analicemos los diferentes supuestos:

1.- Matrimonio: es comúnmente admitido que asista a la junta cualquiera de los cónyuges cuando la

El propietario puede acudir al Notario y mediante un poder otorgar su representación a un tercero para que le represente de forma continuada

propiedad es un bien ganancial (STS AP Alicante 25 de noviembre de 2005 y STS AP Madrid de 20 de mayo de 2009).

2.- Usufructo: el art. 15.2 de la LPH establece que "si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora". A tenor del artículo, el usufructuario solo asistirá a

la junta en defecto del nudo propietario por lo que si asistiesen los dos únicamente tendrá voz y voto el propietario quedando revocada tácitamente la representación del usufructuario.

Asimismo, será necesario que el usufructuario aporte el día de la junta una autorización expresa cuando se trate de asuntos que excedan de la mera administración (STS AP Madrid de 15 de diciembre de 1997).

3.- Propiedad en pro indiviso: cuando la propiedad es ostentada por varios titulares, deben nombrar a un representante para que asista y vote en las juntas y comunicarlo al secretario-administrador de forma que el voto por medio de la representación únicamente será válido si se acredita suficientemente dicha representación. La STS de la AP Alicante de 19 de febrero de 2009 declaró que "por lo que respecta al inmueble que pertenece «pro indiviso» a diferentes propietarios, éstos deberán nombrar un representante para asistir y votar en las juntas, los que no se ha realizado en momento oportuno en el presente supuesto declarándose la nulidad del voto...".

4.- Separación matrimonial: cuando la vivienda sea de titularidad ganancial y según sentencia se otorgue su uso a uno de los cónyuges, deberá aplicarse la misma solución que en el supuesto anterior.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

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

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

www.josilva.com
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

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

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

HDTV

FERMAX **IKUSI** **Televisión** **ALCAD** **TEGUI**

Actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación



Por José Porras Aguilera
Ingeniero Industrial

La Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, supone una actualización del Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía» del Código Técnico de la Edificación, con objeto de llevar a cabo la trasposición parcial de la Directiva 2010/31/UE, relativa a la eficiencia energética de los edificios, así como la Directiva 2009/28/CE, en lo relativo a la exigencia de niveles mínimos de energía procedente de fuentes renovables en los edificios.

De acuerdo con la Directiva 2010/31/UE, a la obligatoriedad de fijar unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o partes de éste, se suma la obligatoriedad de que **antes del 31 de diciembre de 2020**, todos los edificios nuevos tengan un consumo de energía casi nulo.

Sin embargo, para ello es necesario que antes se establezca una definición de ámbito nacional del concepto «edificio de consumo de energía casi nulo», determinándose el correspondiente nivel de eficiencia energética así como el porcentaje de la energía requerida que deberá estar cubierta por energía procedente de fuentes renovables.

En esta línea, la recién aprobada actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía, DB-HE y las exigencias que en el mismo se establecen, suponen el primer paso en el camino hacia ese objetivo de conseguir «edificios de consumo de energía casi nulo», que deberá continuarse en un corto plazo con nuevas exigencias más estrictas, que se habrán de aprobar de forma reglamentaria antes de alcanzar las fechas establecidas.

El Documento Básico (DB) tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir el requisito básico «Ahorro de energía». La finalidad de este requisito básico es

conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización y funcionamiento de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo.

Diferencias significativas de la Orden FOM/1635/2013 frente al Real Decreto 314/2006

Aparece el concepto de limitación del consumo energético como una nueva sección del capítulo ahorro de energía HE (Sección HE 0 - Limitación de consumo energético). Esta sección exige una limitación de los consumos de energía primaria previs-

Tabla 2.2. Porcentaje de ahorro mínimo de la demanda energética conjunta respecto al edificio de referencia para edificios de otros usos, en %.

Zona Climática de verano	Carga de las fuentes internas			
	Baja	Media	Alta	Muy alta
1,2	25%	25%	25%	10%
3,4	25%	20%	15%	0%*

* No debe superar la demanda límite del edificio de referencia.

tos en edificios residenciales de nueva construcción o en la parte ampliada. Es importante destacar que la limitación que se propone es de «energía primaria no renovable».

Para el sector terciario se exigirá una calificación energética B por el procedimiento establecido en el Real Decreto 235/2013.

Sección HE 1 • Limitación de la demanda energética. Se restringen los valores de limitación de la demanda energética HE1 de calefacción y refrigeración del edificio del sector residencial privado, según la zona climática, y se presentan de una forma transparente al usuario permitiendo a éste el cálculo de la demanda sin necesidad de ningún programa de cálculo como LIDER u otro.

El artículo 2.2. de esta misma sección, referente a edificios de otros

usos, señala que para estos inmuebles, el porcentaje de ahorro de la demanda energética conjunta de calefacción y refrigeración, respecto al edificio de referencia del edificio o la parte ampliada, en su caso, debe ser igual o superior al establecido en la tabla 2.2.

HE 3 • Eficiencia Energética de las instalaciones de iluminación. Se han reducido los valores límite de eficiencia energética de la instalación para la mayor parte de las actividades. Asimismo, en esta sección se limita la potencia instalada en iluminación. En este punto, se ha echado en falta que, si bien se ha especificado con gran detalle la eficiencia energética en iluminación artificial, no existe ninguna referencia a la iluminación natural.

HE 4 • Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria. Se elimina la distinción entre el aporte solar mínimo exigido en el caso de utilizar la energía eléctrica o térmica. «Para cada zona climática y diferentes niveles de demanda de ACS a una temperatura de referencia de 60°C, la contribución solar mínima anual exigida para cubrir las necesidades de ACS según la tabla 2.1». También se modifican los valores de la demanda de ACS para muchos de los usos y aumentan las exigencias en el Plan de Mantenimiento.

HE 5 • Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica. Modifica el método de cálculo de la potencia mínima a instalar. Además, establece el método de cálculo de la producción anual de energía, el método de las horas equivalentes, estableciendo ese número según las zonas climáticas, así como una limitación a las pérdidas por orientación y sombra.

Los criterios de aplicación de este Documento Básico en edificios existentes son el no empeoramiento, la flexibilidad (el proyecto debe justificar el motivo de aplicación de este criterio, dejando constancia del nivel de prestación alcanzado y los condicionantes de uso y mantenimiento) y la reparación de daños.



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

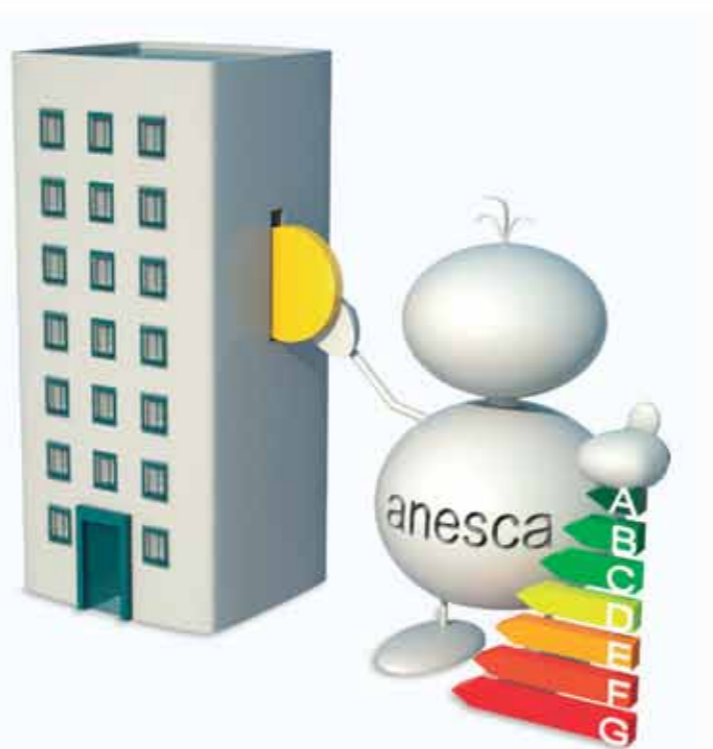
Compruebe si en su edificio se pueden conseguir ahorros superiores al 40% con retornos de inversión inferiores a 7 años. Llámenos y le ayudaremos a descubrirlo.



Cambiamos la sala de caldera Sin derrama para los vecinos

IDAE PROGRAMA PAREER

Infórmate del Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios
(Euribor + 0 %)



anesca le garantiza los ahorros por escrito

Llámenos y solicite una preauditoría GRATUITA

91 115 03 55

Información Técnica



Por Manuel Morcillo
Ingeniero Industrial

Cómo mejorar la calificación energética del edificio con las ayudas del IDAE

Debido al encarecimiento de los combustibles, y gracias al avance en la tecnología de las calderas y sistemas de control, la **forma más rápida de bajar costes importantes en una comunidad** de propietarios de viviendas es **mejorar la eficiencia en la calefacción**.

Con el fin de promover actuaciones integrales que favorezcan la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en el parque de edificios existentes del sector residencial, así como cumplir con el art. 4 de la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), ha puesto en marcha un programa específico de ayudas y financiación, dotado con 125 millones de euros. Las actuaciones deberán encuadrarse en una o más de las tipologías siguientes:

- 1.- Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica.
- 2.- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación.
- 3.- Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas.
- 4.- Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas.

Las actuaciones objeto de ayuda deben mejorar la calificación energética total del edificio en, al menos, una letra medida en la escala

de emisiones de dióxido de carbono (kg CO₂/m² año), con respecto a la calificación energética inicial del edificio.

Préstamos reembolsables
Entre los posibles beneficiarios de estas ayudas se encuentran las comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas conforme a lo dispuesto

ro de caución por importe del 20% de la cuantía del préstamo.

Por otro lado, contratar la gestión energética de una Empresa de Servicios Energéticos proporciona las siguientes ventajas a la comunidad de propietarios: instalación llave en mano, garantías de ahorros por escrito, garantía total (mantenimiento preventivo y correctivo incluido), mejor funcionamiento de las instalaciones, aumento de la vida útil de la instalación, un único interlocutor y solución global a las necesidades de la comunidad.

Por lo tanto, la combinación de las condiciones de estos préstamos con las ventajas que proporcionan las empresas de servicios energéticos es actualmente la mejor opción para bajar los costes de una comunidad de propietarios.

Caso práctico

Si como ejemplo hacemos el cálculo de una comunidad de propietarios que tiene como gasto anual de calefacción y agua caliente sanitaria 84.000 euros aproximadamente, tras realizar medidas de ahorro energético tales como cambio de combustible de gasóleo a gas, instalación de calderas de condensación, instalación de bombas de alta eficiencia, telegestión de la instalación, instalación de válvulas termostáticas y repartidores de costes, y es gestio-



Gráficos que ilustran el caso práctico del artículo.

por el art. 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y el tipo de ayuda dependerá del tipo de actuación.

Los préstamos reembolsables tendrán las siguientes condiciones:

- Tipo de interés: Euribor + 0,0 %.
- Plazo máximo de amortización de los préstamos: 12 años (incluido un período de carencia opcional de 1 año).
- Garantías: aval o contrato de segu-

nada por una Empresa de Servicios Energéticos, se conseguirían ahorros muy importantes desde el primer año incluyendo el préstamo de la inversión y garantía total en la instalación con gastos de mantenimientos preventivos y correctivos incluidos.

Debido al mayor incremento del precio del gasóleo en los próximos años, el ahorro en la comunidad de propietarios va aumentando a medida que pasan los años.

Cambio de calderas: ¿instalación "llave en mano"



Por Carlos Olivé

Arquitecto

O con proyecto propio?

El cambio de calderas de gasóleo a calderas comunitarias de gas natural es una práctica interesante y rentable. Las comunidades optan por esta solución una vez que sus calderas de gasóleo comienzan a llegar al final de su vida útil, con una combustión deficiente y un rendimiento cada vez menor del dinero gastado en combustible.

Uno de los principales reparos que podrían tener las comunidades de propietarios para llevar a cabo estas sustituciones sería el fuerte desembolso inicial que supone renovar la instalación. Aunque el coste mensual en combustible puede bajar un 40%, el importe de transformar la sala de calderas es elevado. Para paliar este

impacto económico inicial, algunas empresas instaladoras y/o comercializadoras de gas financian la instalación: son los primeros interesados en que las comunidades realicen esta reconversión pues ganan clientes que pasarán a ser fieles consumidores durante los próximos años.

La transformación de la sala de calderas suele realizarse generalmente por una de estas tres vías: encargar la transformación a una empresa "solo instaladora" y una vez realizada contratar el suministro de gas con aquella comercializadora que presente mejor oferta; solicitar la transformación a una empresa "solo instaladora" colaboradora de una empresa comercializadora, a través

de los programas de gestión energética de esta última; y finalmente, encargar la transformación a una empresa "instaladora y comercializadora de gas" (denominadas "gestoras energéticas").

En estos dos últimos escenarios, las empresas comercializadoras financian la instalación a cambio de un contrato de permanencia (entre 5 y 10 años) para el suministro de gas y/o mantenimiento de la instalación.

En los tres casos la instalación puede ser "llave en mano" o por el contrario puede implantarse una instalación proyectada y supervisada por técnicos de confianza de la propiedad.

Diferencia entre instalación "llave en mano" o con proyecto previo

Si la instalación se realiza "llave en mano", la empresa instaladora ofrecerá la solución que estime más adecuada (calderas más o menos económicas, de mayor o menor efi-

ciencia, nuevas redes de distribución de gas y agua, etc. según su criterio e intereses).

Estos aspectos, que tienen importante repercusión en los rendimientos y vida de la instalación, las instaladoras los sopesarán dando relevancia a sus propios intereses económicos y mercantiles (propondrán calderas con cuyos fabricantes tengan mejores márgenes comerciales, pueden proponer trazados de conductos y tuberías cuya ejecución les resulte más barata -rápida- a pesar de no ser la ideal, etc.).

Para Jesús de la Guía, técnico experto en instalaciones de gas, lo recomendable es contratar un gabinete que será quien estudie las diferentes soluciones para transformar la instalación, valorando los pros y contras con los intereses de la propiedad como premisa fundamental. Propondrá aquel trazado de tuberías que siendo el de menor recorrido presente un menor impacto estético y funcional en el edificio, escogerá la caldera que mejor se adapte a la instalación con una mejor relación entre rendimiento, vida útil y precio, etc.

En base al proyecto elaborado por el gabinete técnico, las diferentes instaladoras que participen en la licitación presupuestarán la instalación en igualdad de condiciones (mismos elementos, mismos trazados, mis-

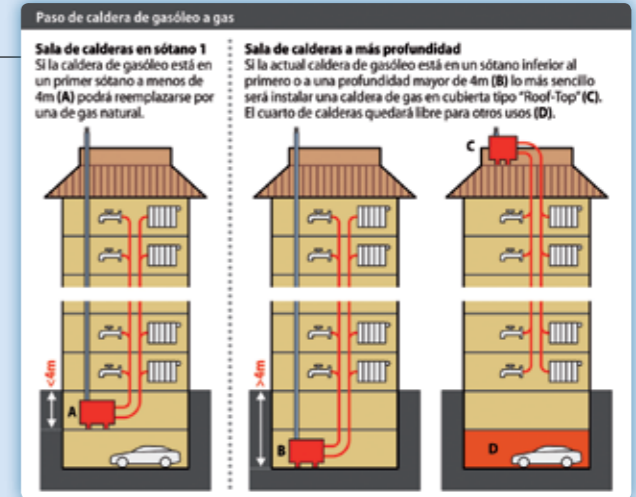
mas calderas, etc.) haciendo posible una comparativa final de las ofertas de manera objetiva.

La ejecución de la obra estará supervisada por una empresa externa a la instaladora que velará por los intereses de su cliente -la propiedad- exigiendo que todo se materialice tal como se recoge en proyecto y resolviendo -a favor de la propiedad y no del instalador- los inconvenientes que puedan surgir en la obra.

Los honorarios de esta asistencia técnica siempre quedan sobradamente absorbidos y compensados por las bajas económicas presentadas por las empresas instaladoras en las licitaciones.

Razones económicas para cambio a gas natural

Para poder comparar precios de energías distintas se deben unificar en las mismas unidades de compra, es decir, si compramos gasóleo nos lo venden en litros, si compramos propano pagaremos por kilogramos y si queremos gas natural en la factura veremos kw/h o metros cúbicos. Todos ellos presentan a su vez un poder calorífico distinto lo que hace aun más difícil su comparativa.



Si utilizamos como referencia la unidad de compra el Kw/h y homogeneizamos precio, densidad y poder calorífico, llegamos a la conclusión que en precio de suministro el gas natural en fecha actual es un 30% más barato que el gasóleo.

Por otro lado, debemos comparar el rendimiento de la caldera existente en la finca (seguramente caldera de gasóleo obsoleta con rendimientos en torno al 75%; es decir, de cada litro que se quema de combustible sólo se aprovechan 0,75 litros. El resto "se va por la chimenea") con el rendimiento de una caldera nueva de gas que por imposición normativa debe presentar rendimientos superiores al 90%.

Si bien la suma de ambos factores puede alcanzar y superar el 40% de ahorro, hay costes fijos en el suministro de gas natural que hacen que el ahorro no supere holgadamente dicho 40%, pero es un porcentaje que podemos tomar como referencia aproximada fiable.

EXTINTORES HNOS. ZOYO, S.L.

SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

MANTENIMIENTO DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

- REVISIÓN, RECARGA, RETIMBRADO DE EXTINTORES.
- REVISIÓN DE SISTEMAS DE DETECCIÓN DE INCENDIOS Y CO.
- REVISIÓN DE HIDRANTES, COLUMNAS SECAS, ETC.

SERVICIOS

- CONTRATO DE MANTENIMIENTO ANUAL.
- ASISTENCIA TÉCNICA 24 HORAS, 365 DÍAS AL AÑO.
- INFORMES TÉCNICOS POR ESCRITO SOBRE TRABAJOS REALIZADOS, ANOMALÍAS, CARENCIAS, ETC.

"ESPECIALISTAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS"

C/ Colmenar del Arroyo, 26 • Navas del Rey (Madrid) • Telf.: 91 865 01 33 • Fax: 91 865 08 09
www.hermanoszoyo.com • E-mail: correo@hermanoszoyo.com



AUTORIZACIÓN D.G.I.

MPCI - IPCI
R.I. 105644

CHIMENEAS COMUNITARIAS - SHUNT

SHUNT DE COCINAS EN EDIFICIOS

"SUPAVENT"

Extractor eólico de policarbonato (plástico de alta resistencia) diseñado y fabricado en Australia

OFRECEN 10 AÑOS DE GARANTÍA

EXTRACTORES METÁLICOS SIN GARANTÍA

aumenta la aspiración en los shunts de edificios evitando el revoco de olores y humos en las viviendas.

ELIMINACION DE OLORES EN COCINAS Y BANOS

INSPECCIÓN CON CÁMARA TV

¿ REVOCO DE GASES EN CALDERAS ?

91 7554322

608 083 895

Www.popularbusiness.es

Info@popularbusiness.es

El mantenimiento de la cubierta



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF de Madrid

Una de las actuaciones más importantes en un inmueble, y que las comunidades de propietarios no están concienciadas de ello, es la realización de las labores de mantenimiento de la cubierta. Una vez pasada la etapa estival, es necesario realizar una revisión de la cubierta, con objeto de comprobar su correcto funcionamiento. Desde el punto de vista económico, resulta mucho más barato realizar este mantenimiento que solucionar los problemas que pueden producirse posteriormente por un mal funcionamiento de la misma.

Durante el verano, estación en la que se producen lluvias escasas, se depositan en las cubiertas gran cantidad de materiales. Algunos de ellos, son depositados de forma natural, como

pueden ser fragmentos de mortero disgregado, animales muertos, hojas y restos vegetales, plantas que crecen en los cúmulos de residuos, etc. Otros, son debidos a la mano del hombre, producidos por el almacenamiento de escombros o materiales generados por obras u otros trabajos de mantenimiento de las instalaciones existentes en la cubierta (antenas, aires acondicionados, etc.).

Reparación de los aleros de la cubierta

En las cubiertas inclinadas, se deberá comprobar la limpieza y el estado de los canalones de recogida de aguas. En ellos, se acaban depositando gran cantidad de residuos, los cuales, en épocas de lluvias, o son trasladados a

las bajantes produciendo importantes atascos en las mismas, o impidiendo el correcto funcionamiento de los mismos, generando desbordamientos, y, en consecuencia, deterioros en los aleros y en las fachadas. La mayoría de los problemas existentes en los aleros de cubierta, son producidos por un incorrecto funcionamiento de los canalones, o por roturas en los mismos, las cuales generan humedades que pudren y deterioran estos elementos. Debemos tener en cuenta que la reparación de un alero supone, independientemente del valor del trabajo en sí mismo, la colocación de unos medios auxiliares necesarios (andamio en la fachada) y, por consiguiente, costos importantes a la comunidad.

Asimismo, es importante comprobar el estado del material de cobertura, bien sean tejas cerámicas de los distintos tipos existentes, tejas de cemento, pizarras, o cualquier otro tipo de material. Es normal que por la acción del viento, por la acción de

los animales (normalmente pájaros), o por la realización de trabajos en las instalaciones existentes en la cubierta (antenas), las piezas que forman dicha cobertura se descolquen o se fracturen, provocando huecos por los que puede acceder el agua al interior de la cubierta. Por ello, es necesario realizar un repaso de la cubierta, comprobando la colocación de dichas piezas, o sustituyendo las que se encuentren en mal estado. Y es que una vez el agua llega a los habitáculos inferiores, los trabajos de reparación necesarios consistirán en la reparación de la cubierta, así como la reparación de los daños causados en el interior. Estos últimos, podrían haberse evitado con una actuación previa. En los casos en que los faldones de la cubierta estén formados por tablero y estructura de madera, las humedades generadas pueden producir la pudrición de dichos elementos, lo cual origina la realización de trabajos de gran envergadura y elevado coste económico.

En este tipo de cubiertas nos encontramos elementos que difícilmente son visibles desde otras zonas del edificio. Nos referimos a las chimeneas y shunts de ventilación. Es importante en la realización de la revisión del estado de la cubierta comprobar el estado de dichos elementos. Estos,



por su forma esbelta y sobresaliente de la cubierta, están más expuestos a las inclemencias de los agentes atmosféricos. De ahí que su deterioro sea más habitual. Los materiales disgregados de los mismos, o los elementos

El almacenamiento de material de obra apoyada sobre la impermeabilización de la cubierta genera deficiencias en la misma

de cobertura de estos (bien sean de cemento, metal...), pueden caer sobre la superficie de la cubierta, dañando esta, o bien, pueden caer a patios o vías públicas, pudiendo ocasionar graves daños a personas.

Estado de los sumideros

En las cubiertas planas, se deberá revisar el estado de los sumideros, comprobando su correcto funcionamiento. Tras el verano, se puede observar el almacenamiento de materiales en estos sumideros, así como el crecimiento de vegetación, llegando a obstruir la salida de agua. Con la llegada de las lluvias, esta situación puede

llegar a producir embalsamientos importantes de agua en la cubierta, pudiendo generarse auténticas piscinas, que en algunos casos requieren la intervención del cuerpo de bomberos para su evacuación.

Por ello, será importante mantener los sumideros limpios, evitando la entrada de materiales en los mismos que puedan producir el atasco de las bajantes.

En muchas ocasiones, cuando subimos a este tipo de cubiertas, podemos encontrar cajas de azulejos de procedencia desconocida, sacos de materiales de obra, restos de antenas o tendedores, etc. Estos materiales, apoyados sobre la impermeabilización, generan deficiencias en la misma.

La acción del calor sobre las impermeabilizaciones asfálticas, producen su reblandecimiento, generándose deterioros importantes en los apoyos de estos materiales. En otros casos, dichos elementos interrumpen la escorrentía natural de las aguas a través de la cubierta, originando embalsamiento del agua en la misma.

Por todo lo expuesto, creemos que es importante la realización de un mantenimiento de la cubierta, sobre todo en la etapa previa al invierno. Época en la que las lluvias son más abundantes, y nuestra cubierta debe encontrarse en perfecto funcionamiento.

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

PICÓN & ASOCIADOS
ABOGADOS

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

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

La no extensión del voto presunto del ausente a determinados supuestos



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Aplicación del voto presunto

Con esta redacción resulta que, en modo alguno, se puede aplicar este voto presunto a los supuestos previstos en el art. 10.3 LPH que señala que: "Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude

Aunque la intención desplegada por la Ley 8/2013 en la reforma reciente de la LPH era mejorar el sistema de adopción de acuerdos en las celebraciones de las juntas de propietarios, lo cierto y verdad es que en muchos casos no ha sido así.

Donde se ha introducido un mayor problema es en el tema de la restricción en la aplicación del voto presunto tal y como está redactado el nuevo art. 17.8 LPH, según el cual: "8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente

en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el art. 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".

telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, la comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes,

en los 30 días siguientes a la recepción como silencio positivo para ir sumándose a los votos emitidos en sentido positivo el mismo día de la junta.

Consecuencias de la reforma operada

Y tampoco operará el voto presunto del art. 17.8 LPH en los casos de mejoras del art. 17.4 LPH, ya que también en este el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja. Con todo ello, la literalidad excluyente del art. 17.8 LPH en cuanto impide aplicar el silencio de los ausentes a estos acuerdos, que son bastantes y de cierta relevancia, obligará a las comunidades a que siempre que se intente alcanzar alguno de estos acuerdos se localicen las delegaciones y/o representa-

El art. 17.8 excluye la aplicación del voto presunto del ausente en los casos en que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo

el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio". En estos casos resulta que se va a exigir que el quórum de 3/5 se alcance el mismo día de la junta, ya que no se aplica el art. 17.8 LPH al estar excluido el art. 10 de la relación de los casos del art. 17 LPH antecedentes al apartado 8º a los que se aplica. Y además, es que expresamente excluye la aplicación del voto presunto el apartado 8º del art. 17 en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, y muchos de los casos del art. 10.3 LPH son de aprovechamiento privativo.

Pero el supuesto más sangrante, aparte de los expuestos, es el que se deriva de la dicción del art. 17.8 que excluye la aplicación del voto presunto del ausente a aquellos casos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a los propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo. Y para ello tenemos que remitirnos al nuevo apartado 1º del art. 17 LPH en donde se dice que en los casos de instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de

ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. Con ello para alcanzar el quórum de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación se exige que ese quórum se alcance el mismo día de la junta al no poder computarse, tras la notificación a los ausentes, el silencio de estos

ciones de aquellos comuneros que no vayan a acudir a la junta, a fin de que se pueda alcanzar el mismo día ese quórum al no poderse ver reforzado el resultado de la junta con la adición de aquellos comuneros que no acudan ese día, ya que aunque estén conformes con que se adopte el acuerdo su inasistencia a la junta, si no delegan, conllevará que se pierda la oportunidad de que los acuerdos en los casos antes citados puedan alcanzarse.

grupo LASSER

DESDE 1960, TODA UNA ORGANIZACIÓN A SU SERVICIO

Instalación, Reparación y Mantenimiento

Tel.: 902 327 111

www.grupolasser.com

Telecomunicaciones, Seguridad, Climatización, Incendios, Electricidad, Puertas, Eficiencia energética, Videoporteros.

CONTROL DE PLAGAS **DESINSECTACION**

PROFINAL **DES RATIZACION**

ECOLOGICO, SEGURO, EFICAZ

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

¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD

AENOR Empresa Registrada E.R.-0358/2004

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

Nueva obligación fiscal de declarar a Hacienda operaciones frente a terceros



Por Alberto Lucero

Administrador de fincas
Asesor Fiscal del CAF Madrid

en general de bienes o servicios que efectúen al margen de las actividades empresariales o profesionales, incluso aunque no realicen actividades de esta naturaleza".

Por otra parte, en el ámbito **objetivo**, por lo que se refiere a la información a suministrar en la citada declaración de operaciones con terceros (modelo 347), el art. 33.1 del RPLI establece la obligación de relacionar todas aquellas personas o entidades, cualquiera que sea su naturaleza o carácter, con quienes hayan efectuado operaciones que en su conjunto para cada una de dichas personas o entidades hayan **superado la cifra de 3.005,06 euros durante el año natural correspondiente**.

Excepciones

La información sobre dichas operaciones se suministrará desglosada trimestralmente, **aunque se establece una excepción** para las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de junio sobre Propiedad Horizontal, es decir, las comunidades de propietarios que administramos, que suministrarán toda la información que vengán obligados a relacionar en la citada declaración, sobre una base de **cómputo anual**. Por tanto, **no deberán desglosarla por trimestres naturales**. A tales efectos, se computarán de forma separada las

Seguro que todos estáis pensando que los Administradores de Fincas no hacemos otra cosa que facilitar a la Agencia Estatal de Administración Tributaria su trabajo de control de los tributos. Pues estáis en lo cierto. Cada vez más, nuestro colectivo se ve obligado a cumplir con mayores esfuerzos en la realización de nuestra profesión, sin mayor recompensa que trabajo, trabajo y trabajo.

Pues bien, sin querer entrar en polémica alguna, vamos a analizar una nueva obligación impuesta desde la publicación en el Boletín Oficial del Estado el **pasado 26 de octubre de 2013 del Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre**, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido; el Reglamento General de desarrollo de la Ley General Tributaria; el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria (RGPI) y el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

Como consecuencia de la nueva regulación que afecta al RGPI, se mo-

difica, tal y como se establece en la propia exposición de motivos del Real Decreto recién aprobado, la obligación de declaración de operaciones con terceras personas (modelo 347) como consecuencia de diferentes factores. De tal forma, **que pasan a incluirse como obligados a presentar la declaración las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal**, es decir las comunidades de propietarios.

Consecuencias de la nueva obligación tributaria

Detallemos los puntos que nos afectan en nuestra labor profesional con efectos a 1 de enero de 2014.

Se añade en el **ámbito subjetivo** (art. 31.1 del RGPI) como entidades obligadas a presentar una declaración anual relativa a sus operaciones con terceras personas, a las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de junio sobre la Propiedad Horizontal, que: "Incluirán también en la declaración anual de operaciones con terceras personas las adquisiciones

entregas y las adquisiciones de bienes y servicios y se incluirán las subvenciones, auxilios o ayudas no reintegrables que se otorguen.

Igualmente, el art. 34.1 RPLI exige que se consignen de forma separada los importes superiores a 6.000 euros que se hubieran percibido en metálico de cada una de las personas o entidades relacionadas en la declaración y las cantidades que se perciban en contraprestación por transmisiones de inmuebles, efectuadas o que se deban efectuar, que constituyan entregas sujetas en el IVA.

No obstante lo anterior, se establece otra excepción para las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de junio sobre propiedad horizontal, en la medida que **no deben incluir en la declaración**, modelo 347, información al respecto de las siguientes operaciones:

- Las de suministro de energía eléctrica y combustibles de cualquier

tipo con destino a su uso y consumo comunitario.

- Las de suministro de agua con destino a su uso y consumo comunitario.
- Las derivadas de seguros que tengan por objeto el aseguramiento de bienes y derechos relacionados con zonas y elementos comunes.

En último término, la redacción del

El art. 34.1 RPLI exige que se consignen de forma separada los importes superiores a 6.000 euros que se hubieran percibido en metálico

apartado segundo del art. 33 del RPLI, establece como exclusión del deber de declaración, entre otras, a las siguientes operaciones:

- Por las que no se debieron expedir o entregar factura.
- Las realizadas al margen de la actividad empresarial o profesional del obligado tributario.
- Los arrendamientos de bienes exentos en el IVA realizados por perso-

nas físicas o entidades sin personalidad jurídica al margen de cualquier otra actividad empresarial o profesional.

- Aquellas operaciones por las que ya exista obligación periódica de suministro de información a la Agencia Tributaria, y cuyo contenido sea coincidente.

Todas estas modificaciones normativas entran en vigor el próximo **1 de enero de 2014**, por lo que la primera declaración a presentar del modelo 347 que deberá adaptarse a estos nuevos requerimientos, será dentro del mes de febrero del año 2015.

Todos los profesionales de la administración de fincas debemos estar preparados para el cumplimiento de estas nuevas obligaciones, por lo que nuestros sistemas informáticos y de gestión de nuestros clientes y de nuestros propios despachos son clave para poder cumplir con nuestras obligaciones como profesionales de la administración de fincas.

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



La solución para los administradores de fincas.

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

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

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



ELEVALLIA
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES, S.L.

**ASCENSORES
PUERTAS DE GARAJE
SALVAESCALERAS**

PRECIOS INMEJORABLES, MÁXIMA CALIDAD

www.ascensoreselevallia.es

Telf: 91 825 11 14

Prolongación del arrendamiento: **tácita reconducción**



Por **Gabriel de Alvear Pardo**

Abogado

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas deben tener una duración limitada, sin que se admita su perpetuidad. Así lo exige el Código Civil al establecer que todo alquiler debe hacerse por "tiempo determinado". Por lo tanto, los arriendos de inmuebles disfrutan de una naturaleza esencialmente temporal. Comenzarán en una fecha y tendrán su fin al llegar el día previsto al efecto.

La legislación arrendaticia, en el marco del principio de libertad de pacto y dando prioridad a la voluntad de las partes, permite al arrendador y arrendatario la fijación del plazo de vigencia del contrato. Y al amparo de dicha habilitación normalmente determinarán la duración del contrato con pactos de tenor similar a "la duración del contrato es de un año", o "el contrato entra en vigor el día 15 de octubre de 2013 y su duración será hasta el día 15 de octubre de 2015".

Hasta aquí todo claro. Pero, ¿qué ocurre si llegada la fecha de terminación del contrato el arrendatario continúa ocupando la finca arrendada?

La finalización del contrato de arrendamiento por expiración del plazo pactado de su duración no siempre implica que termina la situación arrendaticia. Por ejemplo, las partes han podido acordar expresamente una prórroga o incluso pudiera darse una prórroga por imperativo legal (art. 10 LAU).

Ahora bien, en todo caso resulta que llegará un momento en el arrendamiento se extinguirá por terminar el plazo pactado de duración o el de cualquiera de sus prórrogas. Lo importante es que en un momento dado el arriendo se acaba, se extingue en virtud de su comentada esencia temporal.

La finalización del contrato de arrendamiento por expiración del plazo pactado de su duración no siempre implica que termina la situación arrendaticia

Lógicamente la anterior afirmación llevará a considerar que ya que una vez alcanzada la fecha de finalización de la vigencia del contrato éste siempre se extingue, en el caso de que el arrendatario continuara ocupando la finca alquilada lo será sin título alguno y en contra de la voluntad del arrendador. Opinión que precisa de matización, por no ser siempre así.

Extinción de arrendamiento

Ciertamente llegado el vencimiento del plazo de duración del contrato el alquiler se extingue, se acaba, vicisitud que en principio habilita al arrendador a instar la acción de desahucio si el arrendatario continúa permaneciendo en el inmueble sin haber procedido a la devolución de su posesión.

Pero aunque jurídicamente se ha producido la extinción del arrendamiento,

en muchos casos puede continuar la vinculación entre arrendador y arrendatario en virtud de la voluntad tácita de dichos contratantes. La posibilidad tiene su respaldo en el **art. 1566 del Código Civil**, que dice: "Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya procedido requerimiento". Desde luego el precepto parece sorprendente. Señala que una

vez terminado el contrato cabe su prolongación mediante lo que denomina "tácita reconducción", al querer el arrendatario continuar ocupando el inmueble y no oponerse el arrendador. Fin del contrato y mayor duración. ¿Es una contradicción?

Renovación del contrato

El art. 1566 del Código Civil contempla la posibilidad de la continuación de la relación arrendaticia entre el arrendador y el arrendatario, con base en la voluntad presunta de las partes, a través de la llamada tácita reconducción.

La tácita reconducción supone un nuevo contrato de arrendamiento que tiene su origen cuando, una vez extinguido el contrato anterior que ligaba a las partes, se producen las circunstancias recogidas en dicho precepto. El Código Civil, pues, determina un

nuevo contrato locativo sustentado en la voluntad presunta de los contratantes de seguir vinculados por la relación jurídica arrendaticia.

Es decir, efectivamente se ha producido la extinción de un contrato de alquiler por haber llegado al final del su plazo de vigencia, pero está prevista la consecuencia legal del nacimiento de otro contrato por causa de tácita reconducción, por consentimiento tácito o presunto de las partes, contrato que será idéntico al del alquiler ya extinguido excepto en el plazo de su duración, toda vez que es un nuevo contrato y no una prórroga del anterior. No se olvide: no se trata de una prórroga del contrato primitivo.

Como se ha visto, cabe que se haya producido la extinción de un contrato de arrendamiento al finalizar su plazo de duración, y que el arrendatario continúe en el inmueble con el beneplácito del arrendador, lo que

dará lugar a la renovación contractual por tácita reconducción. Nuevo contrato con los mismos pactos y estipulaciones que el anterior extinguido, salvo los relativos a su vigencia. Entonces, **¿cuál es esta duración?**

La duración de la vigencia del contrato renovado de las fincas urbanas por tácita reconducción está legalmente establecida en el **art. 1581 del Código Civil**, disponiendo que el plazo viene determinado por el periodo de tiempo que los contratantes hayan tomado como tipo para fijar la renta, y nunca por la forma en que ésta se paga. Así, si en el contrato anterior, objeto de la renovación, obra un pacto que mencionara que "la renta del arrendamiento queda fijada en 600 euros mensuales" (fijación de la renta con carácter mensual), la duración del contrato renovado será de un mes; tras éste se vuelve a renovar por uno más, en virtud de la tácita reconducción, y así sucesivamente.

Denegación de la tácita reconducción

El contrato renovado por tácita reconducción mantiene su duración por los plazos comentados mientras el arrendatario permanezca en el inmueble hasta que el arrendador manifieste su voluntad de no renovar otra vez el contrato. El aviso de denegación de la tácita reconducción es imprescindible para que no se renueve el contrato y finalice, de manera que si el arrendatario continúa ocupando la finca ya lo será sin título.

Pese a lo expuesto no siempre y de modo inexorable se produce el nacimiento de un nuevo contrato por vía de la tácita reconducción. En efecto, las partes pueden incluir un pacto en el contrato por el que excluyen su aplicación, de forma que una vez llegada la fecha de terminación de la vigencia no se producirá la prolongación de la relación arrendaticia mediante renovación debida a tácita reconducción.



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

DECORACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES

DECORACIÓN FLORAL PARA EVENTOS
Decoraciones y composiciones para eventos y catering

DECORACIÓN DE NAVIDAD

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

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



Arquitectura, ingeniería, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

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

www.gruporeka.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 de Fincas como impulsor del cambio



Por Jesús F. Benítez Llorente

Administrador de fincas y abogado

La Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ha puesto patas arriba, al menos sobre el papel de momento, el escenario de obligaciones y deberes de los vecinos y de las comunidades de propietarios, entre otros. Si en el anterior artículo nos ocupamos de las modificaciones clave que esta nueva Ley había operado sobre la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, es menester ahora hacerlo, aunque sea de forma sucinta, de los cambios que la propia Ley aporta por sí misma.

Como señala su exposición de motivos, la batalla principal de la sostenibilidad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos en la ciudad ya con-

solidada, y en esta batalla destaca la regeneración urbana integrada, esto es, en palabras del art. 7 de la norma, la articulación de medidas sociales, ambientales y económicas a través de actuaciones enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

¿Qué quiere decir todo esto? Pues nada más y nada menos que si la norma deviene eficaz, lo que es objeto de toda regulación legal, la Administración pondrá en marcha próximamente todos los mecanismos necesarios para remodelar la ciudad, en una búsqueda de recuperación económica mediante la reactivación del sector de la construcción, y un aumento del ahorro energético en una aproximación a los objetivos de lucha contra el cambio climático de la Unión Europea.

¿Y de qué mecanismos puede tratarse? Es difícil dar una respuesta cerrada ya que las posibilidades de articulación de la nueva ley son múltiples. Ahora bien, sí podemos señalar dos de ellos que son de especial importancia para nuestros administrados: las actuaciones de regeneración y renovación urbanas y el control del deber legal de conservación de las edificaciones.

Actuaciones de regeneración y renovación urbanas

Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas que regula el art. 7 de la Ley, van a ser actuaciones urbanísticas que tienen por objeto subsanar las situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos. Estas actuaciones podrán ser propuestas, entre otros, por los propietarios y comunidades.

Soluciones para la accesibilidad

2 años GARANTÍA



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

“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.**”

Válida
SIN BARRERAS

www.validasinbarreras.com



De esta manera, el legislador acerca el urbanismo a los administradores de fincas que, como asesores de las comunidades de propietarios, van a jugar un papel determinante para que éstos se lancen finalmente a proponer iniciativas de regeneración. Iniciativas deseables en tanto que de resultar viables y llevarse a cabo, van a suponer una revalorización de los inmuebles y de las zonas afectados, en un momento en que el precio de la vivienda no para de descender. O, lo que es lo mismo, el Administrador de Fincas como impulsor del cambio.

Si bien es cierto que la posibilidad de intervenir en el medio urbano ya estaba prevista por la legislación existente (Planes Especiales en la Comunidad de Madrid), la clave de esta nueva regulación reside en dos aspectos: el establecimiento por la ley de los parámetros de control en la decisión municipal de acogida o rechazo de la iniciativa propuesta (concurrencia de motivos de sostenibilidad, funcionalidad, seguridad y habitabilidad), y la configuración con ello de una suerte de derecho subjetivo de los propietarios a la regeneración. En efecto, una mayor posibilidad de controlar la decisión municipal sobre la iniciativa privada de reforma, va a suponer un mayor ejercicio de motivación por las Entidades Locales de cualquier rechazo a las propuestas de rehabilitación y reforma formuladas. Motivación directamente controlable por los tribunales, limitadora de la amplia discrecionalidad municipal en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico conocida hasta ahora, y creando un clima propicio a una mayor participación ciudadana en el diseño de la ciudad. La

llegada del urbanismo democrático.

A pesar de todo lo anterior, y aunque lo ideal sería que tales actuaciones partieran de los propietarios como obligados a soportarlas y costearlas, y como verdaderos agentes sociales, parece demasiado optimista creer en un elevado índice de participación siendo más lógico pensar que las iniciativas particulares serán escasas y que el grueso de las mismas provendrá de los Ayuntamientos.

Control del deber legal de conservación

El segundo de los mecanismos con que auguramos va a servirse la Administración para desplegar los mayores efectos de esta ley es, como indicá-

El legislador acerca el urbanismo a los administradores de fincas para que éstos se lancen a proponer iniciativas de regeneración

bamos antes, el control efectivo del deber legal de conservación por los propietarios de los inmuebles.

Se amplía el contenido del deber de conservación legal, pasando a regular hasta tres niveles diferenciados del mismo. El primero o básico, sería el hasta ahora establecido en el art. 10 de la Ley 49/1960 y que recoge el Texto Refundido de la Ley del Suelo y garantiza la seguridad, salubridad y accesibilidad del edificio, así como el ornato exigible. Un segundo nivel incluiría los trabajos y obras necesarios para adaptar los edificios a la normativa que les vaya siendo de aplicación, sin que quepa una aplicación retroactiva de las obligaciones. Por último, un tercer nivel del deber de conser-

vación lo constituye la obligación por las comunidades de adaptar las edificaciones a las exigencias dictadas eventualmente por la Administración para la consecución de la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano o mejora de los enclaves significativos desde un punto de vista turístico o cultural. La exigibilidad de estas mejoras tendrá como límite la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente.

Por consiguiente, es a través de estos dos mecanismos de intervención (actuaciones de regeneración y el control del deber legal de conservación), que el legislador añade nuevas obligaciones al derecho de propiedad inmobiliaria, dejando descansar con ello buena parte de los objetivos de reactivación económica y sostenibilidad que persigue la Ley 8/2013 sobre los propietarios, individual o colectivamente considerados.

Como conclusión, resaltar la extraordinaria complejidad que con estos cambios sucesivos está adquiriendo el entramado normativo del régimen de propiedad, configurándose como un vasto conjunto de obligaciones urbanísticas, donde antes existían apenas algunas disposiciones de policía administrativa y un grueso de obligaciones civiles. Este nuevo escenario que exige en su aplicación una mayor especialización del colectivo de Administradores de Fincas, debería venir acompañado de una nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal que, de manera integral, abordara los múltiples aspectos que, hoy por hoy, afectan al derecho de propiedad inmobiliaria.



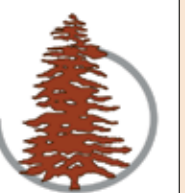
LARIX ABOGADOS

Bufete Multidisciplinar

RECLAMACION POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS

EXPERTOS con más de 20 años de dedicación

Consulte nuestra página web: www.larixabogados.com



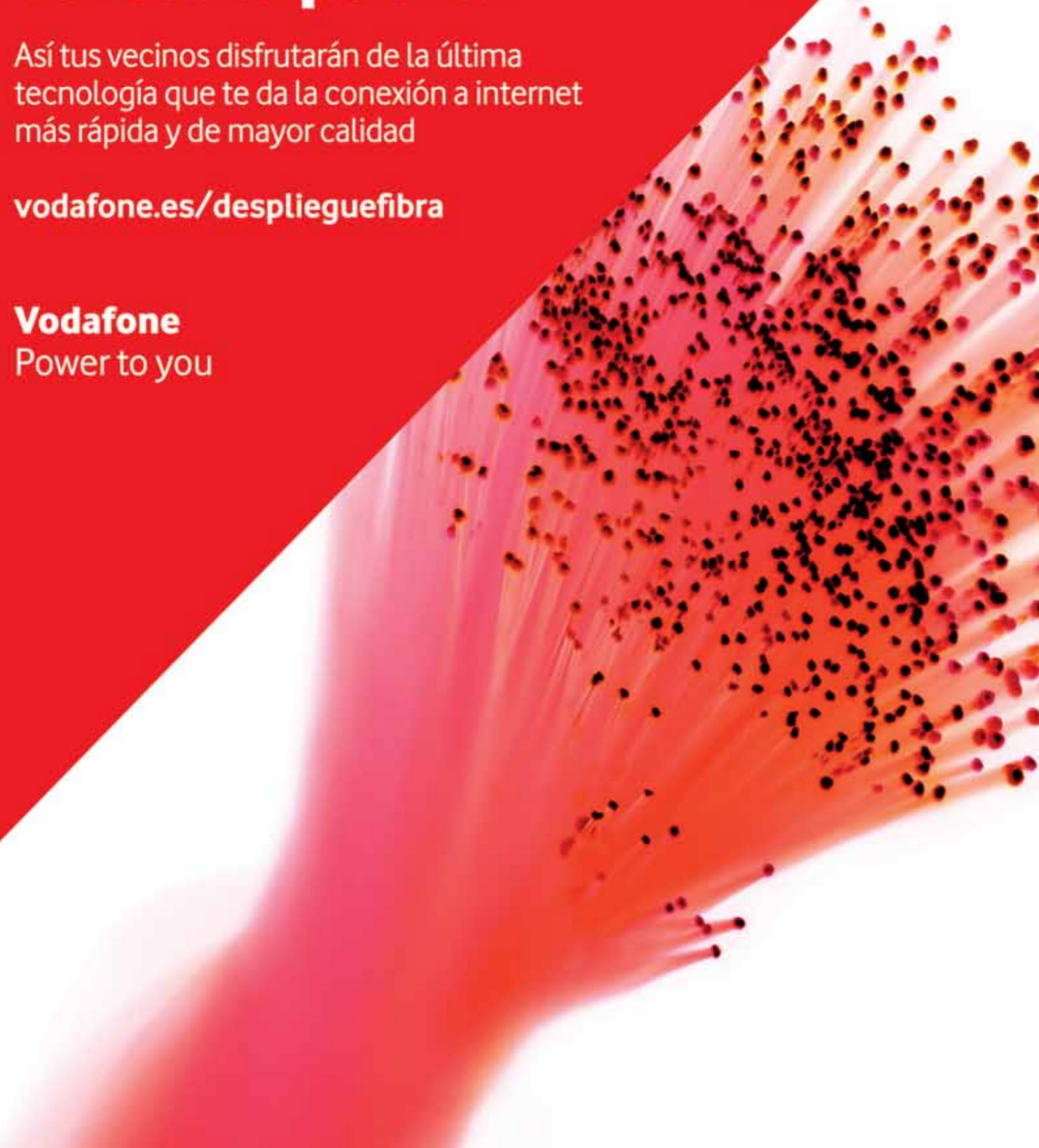
Almagro, 11 • 2º 6 • 28010 Madrid • Telf.: 913101403 • Fax: 913085505 • corre-e: mariajesus@larixabogados.com

Si la fibra llega a tu barrio, ábrele la puerta

Así tus vecinos disfrutarán de la última tecnología que te da la conexión a internet más rápida y de mayor calidad

vodafone.es/desplieguefibra

Vodafone
Power to you



Tiempo Libre

Circo

Navidad en el Circo Price

Como cada año por Navidad el Teatro Circo Price presenta, junto con Productores de Sonrisas, un espectáculo único para disfrutar en familia donde la esencia del circo, el más difícil todavía, se supera aún más.

¡Atención compañía!, escucha Blanca a lo lejos, próxima estación Navidad Circo Price.

Blanca es una dulce niña que se convierte en protagonista de esta historia cuando ve llegar desde su casa el circo a la ciudad. En ese momento su monótona y aburrida vida cambia por completo, Blanca se escapa junto a sus amigos a descubrir el mágico mundo del circo.

La pequeña se convierte en una más de la gran familia, y enfundada en su traje de mozo de pista, enseñará a todos los niños los grandes secretos del circo. Las acrobacias más arriesgadas sobre un columpio, difíciles malabares

a ritmo de batería o como subir a las alturas colgada del pelo como si fuese una pompa de jabón.

Todo ello está ambientado con una cuidada escenografía, una brillante

puesta en escena dirigida por Suso Silva, premio Nacional de Circo, en la que el público descubrirá durante dos horas el mágico mundo del circo de la mano de la pequeña Blanca.



24 H

POCERÍA - ALCANTARILLADO - ATASCOS

EFICACIA
ECOLÓGICOS
EXPERIENCIA

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

Practicum Administración de Fincas

Thomson Reuters Aranzadi ha editado *Practicum Administración de Fincas*, una obra que, elaborada por profesionales de reconocido prestigio, presenta bajo un enfoque eminentemente práctico los aspectos principales en la actividad profesional del Administrador de Fincas.

Se analizan, entre otros temas de especial interés, los requisitos para el inicio del ejercicio de su actividad profesional, tanto en forma personal como societaria; los requisitos para administrar una comunidad de propietarios, el nombramiento como administrador, funciones y la responsabilidad de su actuación; la regulación jurídica de las comunidades de propietarios, estatutos, cuota de participación y las distintas formas de comunidades. Además de tratar la vida comunitaria a través de las juntas de propietarios, votos, acuerdos y actas, así como las obras privativas a realizar por los propietarios y las comunitarias

derivadas de las obligaciones de mantenimiento por parte de la comunidad o impuestos por las normas, se estudian, asimismo, las mancomunidades y conjuntos inmobiliarios.

Toda la regulación de la propiedad horizontal está actualizada a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que modifica la LPH de 1999.

Figuras tributarias

La obra incluye, asimismo, el análisis de las principales figuras tributarias que afectan a las comunidades de propietarios (IVA, IRPF y otros tributos), así como las obligaciones formales de las comunidades en su contabilidad y fiscalidad. También incorpora un estudio detallado de las obligaciones derivadas de la protección de datos de carácter personal. Además, se ofrece completo estudio

de la normativa para reformas y rehabilitación de viviendas y edificios en general.

Pero no sólo se incluye todo lo relativo a la propiedad horizontal, ya que, además, la obra está actualizada a la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, efectuada por Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Finalmente, la obra contiene unos capítulos dedicados a la regulación laboral, tanto del administrador de fincas como de las comunidades de propietarios, contratos laborales, cotización, etc.

El carácter práctico de la obra se refleja en la gran cantidad de ejemplos, casos prácticos que se analizan, casuística jurisprudencial, supuestos reales y sus soluciones por los Tribunales de Justicia.



+ confort + ahorro + sostenibilidad

sistema de aislamiento térmico en cámara para su hogar

ThermaBead

Neopor

5% DESCUENTO

DESCÁRGATE ESTE CUPÓN Y TE BENEFICIARÁS DE ESTE DESCUENTO EN EL IMPORTE TOTAL DE TU OFERTA

Indica que tienes el cupón promocional al solicitar tu oferta. Campaña no acumulable a otras ofertas y promociones. Información de nuestras condiciones de financiación.

SISTEMA DE AISLAMIENTO TÉRMICO EN CÁMARA

instalador oficial:

Tlf: 91 683 72 66
 infoautonoma@autonomadesellados.com
 www.autonomadesellados.com

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.

ELEGIDO
**SERVICIO
DE ATENCIÓN
AL CLIENTE
2013**

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

OTIS
LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO