

Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 144 • Febrero 2014

Entrevista

Paz González García

Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo
y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid

*“La sintonía de los administradores
de fincas con las propuestas
del nuevo Plan será fundamental”*

Nuestro Colegio

**II Acto de Entrega
de los Títulos de
Administrador de Fincas**

Hoy...

La mediación
en comunidades,
¿una alternativa eficaz?



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)

“Por la seguridad física y jurídica de las personas”

El Anteproyecto de Ley de Servicios Profesionales recoge una lista de profesiones de colegiación obligatoria en la que no está incluida la de Administrador de Fincas, y ello a pesar de cumplir con el requisito de la salvaguarda de los intereses generales de los ciudadanos.

Este punto ha sido recientemente defendido por el magistrado y presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, Juan Miguel Carreras, en una tribuna publicada en el diario El País. En “Por la seguridad física y jurídica de las personas”, Carreras defiende la colegiación obligatoria del Administrador de Fincas poniendo especial énfasis en la complejidad del servicio profesional que presta.

Por su indudable interés, reproducimos el texto a continuación.

“El Anteproyecto de Ley de servicios profesionales reserva la colegiación obligatoria para las profesiones que tienen relación con la salvaguarda de intereses generales, entre los que se encuentran: la protección del medioambiente y del entorno urbano, la protección de la salud y la seguridad física y jurídica de los consumidores y usuarios. La colegiación obligatoria viene definida como medio para la mejor ordenación de la profesión y porque se considere un medio más proporcionado que el control de su correcto ejercicio se lleve a cabo por un Colegio Profesional, en lugar de mediante el control directo por la Administración o por otros medios.

Para determinar la obligatoriedad de la colegiación se tendrán en cuenta la complejidad del servicio profesional que se presta y las ventajas que aporta contar con una estructura organizativa colegial que, en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, pueda llevar a cabo las funciones de control de forma más eficiente para una mejor protección de los consumidores y usuarios de servicios profesionales. Pues bien, los administradores de fincas colegiados cumplen con todos estos requisitos y desarrollan una función social, al ser responsables del uso, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, gestionando, a su vez, los recursos económicos necesarios para ello, por lo que no se considera adecuado, ni tiene justificación alguna, que no se establezca la necesaria colegiación obligatoria para el ejercicio de las funciones propias de la administración y gestión de las comunidades

de propietarios. Entre las múltiples razones que avalan la necesidad de esa colegiación obligatoria debe destacarse la importante función del administrador colegiado en lo relativo a la seguridad física y jurídica de las personas en la gestión del patrimonio en régimen de comunidad.

Si en el propio Anteproyecto se dice que para la colegiación obligatoria se tendrán en cuenta: la complejidad del servicio profesional que se presta y las ventajas que aporta contar con una estructura organizativa colegial que, en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, pueda llevar a cabo las funciones de control de forma más eficiente para una mejor protección de los consumidores y usuarios de servicios profesionales,

no tiene fundamento que no se precise la colegiación obligatoria para realizar una función

que, por su propia definición, es “cercana”, pues todas las personas residen

en una vivienda o tiene su negocio en un local, que exige “eficiencia” en la gestión del dinero, de presupuestos, muchas veces de gran cuantía, de ordenada contabilidad, de cumplimiento de obligaciones fiscales, y de “especialización” en la evitación de averías o de daños y en la gestión de complejas obras comunitarias. La gestión profesional de las comunidades se garantiza mejor con un sistema de colegiación obligatoria que establezca normas deontológicas, que evite intrusismo,

que excluya del mercado a quienes no tienen ni formación, ni cualificación, y es garantía para el ciudadano de la adecuada gestión, en muchos casos, de su único patrimonio, que es su vivienda o su local comercial.

En definitiva, en el ámbito de la seguridad física de las personas, como es la adecuada accesibilidad a los inmuebles, en el ámbito de la preservación de la salud, evitando ruidos e intrusiones indebidas en las comunidades de propietarios y en el ámbito de la seguridad jurídica, una gestión profesional de la vida comunitaria es esencial para cumplir los objetivos y valores constitucionales señalados y esto solo puede conseguirse con la presencia de unos administradores profesionales y con el amparo de un colegio profesional que vele por la formación, por la uniformidad de criterio, por la ordenada responsabilidad y por la evitación de que personas sin cualificación, ni formación adecuada gestionen actividades tan relevantes como las que se han indicado”.



SEGURIDAD AL ALCANCE DE TODAS SUS FINCAS



D.G.P. 3182

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

6-11 Nuestro Colegio

- Il Acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas
- El Colegio garantiza la protección de la Sociedad con la ampliación del seguro
- Jornada sobre el proceso de adaptación al SEPA
- Miguel Ángel Muñoz, Medalla de Oro del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz
- La I Fiesta de Navidad regaló ilusión a los más pequeños
- "Ningún niño sin sonrisa": gran éxito de la campaña de recogida de juguetes
- El Colegio refuerza el servicio de Asesorías

12 El Consejo General

- El Consejo General y el CAFMadrid solicitan al Consejo de Estado que la profesión de Administrador de Fincas sea considerada de colegiación obligatoria

15 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

- Colmadwin se adapta a la normativa SEPA

19 Noticario

20-22 Entrevista

- Paz González, delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid

25 Nos interesa...

- Averías por sobretensión: ¿quién paga?

26-29 Hoy...

- La mediación en comunidades, ¿una alternativa eficaz?

30-31 Secretaría Técnica

- La impugnación judicial de los acuerdos. Estudio de la última jurisprudencia del TS

32-39 Información Técnica

- Alfonso Calvillo • Luis Rojas
- Carlos Olivé • José Silva

40-47 Colaboraciones

- Vicente Magro • Jesús Flores
- Gabriel de Alvear • Antonio M. García

48-50 Tiempo Libre

- Libros

Foto Portada: Concurso de Fotografía de CAF Madrid: "Paraguas de vértigo", de José María Fernández. Tomada en el complejo "Cuatro Torres Business Area".

Administración de FINCAS



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Febrero 2014 • Nº 144

FUNDADOR

Jaime Blanco Granda

Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN

Miguel Ángel Muñoz Flores

Marcial Tarín Vela

Ángel I. Mateo Martínez

José Luis Ramírez Melgar

REDACCIÓN

Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

García de Paredes, 70 - 28010 MADRID

Tel.: 91 591 9670 http://www.cafmadrid.es

correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es

Síguenos en @CAFMadrid

FOTOGRAFÍA Archidona

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Alberto Pérez de Prado

IMPRESIÓN

Gráficas 82

Depósito Legal: M-07003-1985

Nota: Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

II Acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró el pasado 21 de enero el segundo acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas, expedidos por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

La apertura de este evento institucional corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio, quien se dirigió a los administradores de fincas para animarles a participar en cuantos eventos, jornadas y cursos celebre el Colegio, y recor-

dó que "64 compañeros ya asisten regularmente a las comisiones de trabajo para aportar su opinión en cuantos temas afectan al desarrollo de la profesión".

Al acto de entrega de los Títulos no quisieron tampoco faltar **Marcial Tarín**, vicepresidente primero del Colegio; **Luis de la Peña**, tesorero; **Concepción Mino**, contador-censor; **María Ángeles Marín**, vocal primero; y el secretario **Ángel Ignacio Mateo**.

Con posterioridad a la entrega de Títulos, y tras la foto de familia, todos los asistentes compartieron un aperitivo en una distendida charla.



Foto de familia de los colegiados que recogieron su Título de Administrador de Fincas.

El Colegio garantiza la protección de la Sociedad con la ampliación del seguro

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha dado un paso trascendental en la renovación de los servicios que presta a sus colegiados. Y es que, en virtud del nuevo acuerdo suscrito con la compañía aseguradora MAPFRE, todos los colegiados pasarán a disfrutar significativamente de mejores prestaciones del programa de seguros, que incluye la **póliza colectiva de Responsabilidad Civil Profesional**. Con ello, se ofrece a la Sociedad una garantía sobre la actividad del administrador de fincas colegiado.

La nueva póliza recoge prácticamente todas las opciones del mercado asegurador, tomando su efecto desde el pasado 1 de diciembre de 2013 (ver cuadro).

	ANTES	AHORA CON MAPFRE
Suma Asegurada para Responsabilidad Civil Profesional	Anteriormente 200.000 €.	650.000 € por colegiado, anualidad y siniestro.
Suma Asegurada para Daños Materiales a Documentos y Expedientes	Antes 15.000 €.	150.000 € por siniestro, año y asegurado.
Suma Asegurada por responsabilidad civil por incumplimiento de la LOPD	No existía cobertura para este riesgo.	300.000 € por siniestro, año y asegurado.
Responsabilidad Civil Locativa (para despachos en alquiler)	No existía cobertura para este riesgo.	600.000 € por siniestro.
Inhabilitación profesional	Anteriormente 1.200 €/mes.	2.000 € mensuales durante un máximo de 12 meses, por asegurado y anualidad.
Suma Asegurada para RC de Explotación	Anteriormente la suma era de 200.000 €.	600.000 € por siniestro.
Responsabilidad Civil por accidentes de trabajo	No contratada anteriormente.	300.000 € por víctima.
Responsabilidad Civil por Infidelidad de empleados	No existía cobertura para este riesgo.	100.000 € por siniestro, año y asegurado.
Gastos de Defensa y Fianzas civiles y penales	Incluida	Incluida
Liberación de gastos	Incluida	Incluida
Franquicias para la cobertura de responsabilidad civil profesional	La franquicia anterior era de 600 €.	500 €.
Franquicias para el resto de garantías	La franquicia anterior era de 600 €.	300 €.

Jornada sobre el proceso de adaptación al SEPA

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, en colaboración con el **Banco Sabadell**, organizó el pasado 4 de diciembre una charla informativa sobre el SEPA o zona única de pagos para el euro dirigida a administradores de fincas colegiados.

La finalidad de esta jornada, presidida por el presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, e impartida por **Isabel Stratton**, especialista en Financiación de la entidad bancaria, era dar a conocer a los administradores de fincas de nuestro Colegio el nuevo instrumento de pago e informar sobre los cambios que se van a producir.

El SEPA ha iniciado su andadura el 1 de febrero. A partir de esta fecha, solo se podrá usar el estándar europeo para realizar transferencias y domiciliaciones. Las cuentas bancarias estarán identificadas por el IBAN, en lugar de por el CCC como hasta ahora. Para Stratton, es muy importante que el administrador de fincas revise la cartera de proveedo-



El presidente del Colegio, Miguel Ángel Muñoz, en el centro, durante el momento de la inauguración de la jornada.

res, clientes y empleados nacionales y cambie el CCC por el IBAN.

Ampliación proceso de implantación del SEPA

Ahora bien, la Comisión de Seguimiento de la Migración al SEPA, ante la propuesta de la Comisión Europea de permitir un período adicional para el proceso de implantación del SEPA, ha

actualizado los "Hitos específicos de migración". Entre otras ampliaciones de tiempo, destaca la fecha de presentación de los ficheros con los formatos tradicionales para adeudos por domiciliación (cuaderno 19) hasta el 10 de junio de 2014. También se amplía la fecha para procesar las transferencias (cuaderno

34) con los formatos tradicionales hasta el 18 de marzo.

No obstante, en ambos supuestos, queda a criterio de la entidad financiera permitir que se presenten los modelos tradicionales del Consejo Superior Bancario o únicamente admitir los nuevos modelos con el formato SEPA.

El Banco de España recomienda que, teniendo en cuenta la información proporcionada por la Comisión de Seguimiento, antes de presentar el fichero o ficheros correspondientes, el administrador de fincas se ponga en contacto con la entidad financiera con la que trabaje para que le confirmen qué tipo de ficheros admiten.



La jornada reunió a más de 100 administradores de fincas.

Miguel Ángel Muñoz, Medalla de Oro del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz



El pasado 20 de diciembre, durante la celebración de la Cena de Navidad en Algeciras, **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, recibió del Colegio de Cádiz, presidido por **Rafael Trujillo**, la Medalla de Oro y el diploma que le distingue como Colegiado de Honor, "en reconocimiento de méritos en pro de nuestra profesión y continuada colaboración con las actividades de este Ilustre Colegio Territorial".

A la cena acudieron más de 130 personas, entre colegiados, acompañantes y empresas, entre los que se encontraban invitados el secretario del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y presidente del Colegio de Sevilla, Rafael del Olmo y los Consejeros de Honor del Consejo Andaluz, Manuel Castro, Francisco Liñan y Jesús Luque.



Rafael Trujillo y Miguel Ángel Muñoz.



La I Fiesta de Navidad regaló ilusión a los más pequeños

Durante las navidades pasadas, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid no quiso olvidarse de los más pequeños de la casa; por ello, el **21 de diciembre**, organizó la I Fiesta de Navidad, un evento pensado especialmente para ellos.

Con el patrocinio de las empresas **Prevent Security Systems, José Silva Correduría de Seguros y Ascensores Express**, en esta I Fiesta de Navidad los niños pudieron disfrutar de la proyección de la película **T-REX: Retorno al Cretácico**, en el IMAX de Madrid. La película descubre el increíble mundo de los dinosaurios. Ally Hayden es una adolescente

Más de 400 personas, entre administradores de fincas y familiares, acudieron a la I Fiesta de Navidad

que comparte con su padre su amor por los dinosaurios y la arqueología. Un día consigue un misterioso fósil de una excavación, y está convencida que es un huevo de un Tyrannosaurus Rex. Tras caer accidentalmente el huevo al suelo, Ally empieza a tener visiones, como si se hubiera transportado en el tiempo, retrocediendo hasta el Cretácico. Allí encontrará muchos dinosaurios, incluso su favorito, el mítico Tiranosaurus Rex. Ally Hayden da un salto en el tiempo para convertirse en testigo presencial de la vida en la era primitiva habitada por los dinosaurios. Más de 400 personas, entre administradores de fincas y familiares, acudieron a esta cita navideña.



El Colegio sorteó entre todos los niños dos abonos anuales al Parque de Atracciones y al Zoo de Madrid y una Wii. Al finalizar la película, los más pequeños disfrutaron de animadores, como un pintacaros (foto de la izquierda). Fotos: Juanjo Bueno.



Papá Noel y el secretario del Colegio, Ángel Ignacio Mateo (a la derecha), junto a los representantes de las empresas patrocinadoras (de izda. a dcha.: José Silva, Gricell Garrido y Felipe Otero).



“Ningún niño sin sonrisa”: gran éxito de la campaña de recogida de juguetes

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y Prevent Security Systems pusieron en marcha, durante el mes de diciembre, una campaña de recogida de juguetes para que ningún niño se quedara sin su regalo en el Día de Reyes.

La solidaridad de los administradores de fincas y de todos los vecinos de Madrid que quisieron colaborar, permitió que el Colegio recibiera más de 1.000 juguetes que, una vez empaquetados o en su caso reparados por la organización **Ningún Niño sin Sonrisa**, encargada de repartir los regalos, fueron entregados en un emotivo acto.

La entrega de juguetes tuvo lugar el día **6 de enero** en la Parroquia de Ntra. Señora del Rosario, en la calle Conde de Peñalver, 40, de Madrid, adonde acudieron más de 766 niños. Asistieron, en representación del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Luis de la Peña** y **José Luis Ramírez Melgar**, miembros de la Junta de Gobierno.

El día del evento la organización contó con más de 60 voluntarios que ayudaron al correcto funcionamiento de la entrega.

José Luis Ramírez Melgar, a la izquierda, y Luis de la Peña.



Papá Noel fue el primero en llegar a la fiesta y saludar a los niños que hacían su entrada en el IMAX, y que fueron obsequiados con gorros y una bolsa de chuches.

Antes de que comenzara la proyección de esta estupenda película en 3D y sobre una pantalla de 600 m², el secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Ángel Ignacio Mateo**, junto con **José Silva**, de José Silva Correduría de Seguros, **Gricell Garrido**, CEO de Prevent Security Systems, y **Felipe Otero**, gerente de Express Ascensores, dirigieron unas palabras de bienvenida a los asistentes. Los más pequeños participaron además de un sorteo de dos bonos anuales para el Parque de Atracciones y el Zoo de Madrid, y de una Wii.

Como fin de fiesta perfecto, tras la proyección de la película, niños y mayores disfrutaron de un cocktail acompañado de animadores de globoflexia y pintacaros y, cómo no, de Papá Noel.

Sorpresas, animación, sorteo de regalos... hicieron de este evento una cita mágica.

El Colegio refuerza el servicio de Asesorías

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha reforzado el servicio de Asesorías, incorporando tres nuevas a las seis ya existentes; Asesoría de Gestión Empresarial, Asesoría de Seguros y Asesoría de Prevención de Riesgos Laborales.

	Mañanas • 12 a 14 horas	Tardes • 16 a 18 horas
Lunes		ASESORIA FISCAL CONTABLE Alberto Lucero • fiscal@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Fiscalidad del colegiado sobre el desarrollo de su actividad. 2. Aplicación de los principios de normativa contable. 3. Aspectos relevantes en la fiscalidad de las Comunidades de Propietarios. 4. Información sobre la cumplimentación de las distintas declaraciones tributarias de las Comunidades de Propietarios. 5. Asesoramiento en la llevanza de la contabilidad de una Comunidad de Propietarios 6. Novedades fiscales y contables.
Martes	ASESORIA SEGUROS Jaime López • seguros@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Nuevo seguro de Responsabilidad Civil Profesional del CAFMadrid. 2. Interpretación de pólizas, cláusulas especiales, ocurrencia de siniestros etc. en la aplicación de la LPH a circunstancias que afectan a seguros Multirriesgo de Comunidades, hogar, comercio, despachos profesionales, R.Civil profesional, explotación, locativa. 3. Mediación de Seguros. Diversas figuras. 4. Contratos de Seguros multirriesgos, personales y profesionales. 5. Prevención de reclamaciones. 6. Guía a colegiados sobre relación colegiado-comunidad de propietarios-seguros. 7. Cambios, disposiciones y anexos en materia legislativa de seguros. 8. Seguros para la reforma de inmuebles. 	ASESORIA ARQUITECTURA Enrique Fernández • arquitectura@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Obras y urbanismo. 2. Deficiencias constructivas. 3. Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. 4. Rehabilitaciones en edificaciones, medidas preventivas a adoptar en caso de siniestro o peligro inminente. 5. Asesoramiento sobre los aspectos técnicos a tener en cuenta, previamente a la contratación de una obra. 6. Información sobre las Inspecciones Técnicas de Edificios. 7. Asesoramiento en tramitación de licencias de obras, actividad y funcionamiento en el Ayuntamiento de Madrid. 8. Información sobre ayudas y subvenciones facilitadas por el Ayuntamiento de Madrid, por la Comunidad Autónoma de Madrid y estatales.
Miércoles	ASESORIA LABORAL Carmen Jiménez • laboral@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Convenio de Empleados de Fincas Urbanas: categorías, jornadas, obligaciones y derechos. 2. Contratación y clasificación profesional. 3. Salario y complementos del empleado de fincas urbanas. 4. Despidos de empleados de comunidades: desalojo de la vivienda e indemnizaciones. 5. Modificación y extinción del contrato de trabajo. 6. Derechos colectivos y protección social del empleado de fincas. 7. Consultas sobre nóminas y seguros sociales. 8. Jubilaciones. 	ASESORIA GESTION EMPRESARIAL Antonio García • gestionempresarial@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Iniciación Profesional/Empresarial. 2. Emprendimiento y apoyo al Emprendimiento. 3. Plan de Viabilidad Empresarial para el AAFF. 4. Obligaciones del Profesional/Empresario 5. Análisis y Diagnóstico de la Empresa en funcionamiento. 6. Como gestionar la Formación Empresarial. 7. Análisis Decisión de Inversiones. 8. Expansión y crecimiento de tu Despacho. 9. Análisis y Gestión Financiera de tu Empresa.

	Mañanas • 12 a 14 horas	Tardes • 16 a 18 horas
Jueves	ASESORIA PREVENCION RIESGOS LABORALES Mariano Maldonado • prl@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Obligaciones Empresariales en Prevención de Riesgos Laborales. 2. Modalidad de la Organización Preventiva de la Comunidad. 3. Asesoramiento sobre la Evaluación de Riesgos. 4. Planificación Preventiva; Cumplimiento y Desarrollo. 5. Formación de los Trabajadores. 6. Vigilancia de la Salud de los Trabajadores. 7. Coordinación de Actividades Empresariales; Comunidad Titular del Centro de Trabajo y/o Comunidad Promotora de Obras. 8. Análisis, Informes y Gestión de Accidentes Laborales. 9. Funciones y Servicios de las Mutuas de Accidentes de Trabajo. 10. Requerimientos realizados por la Inspección de Trabajo. 11. Planes y/o Medidas de Emergencia. 	ASESORIA INDUSTRIAL Pablo García • industrial@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Instalaciones existentes o futuras en locales y viviendas. 2. Deficiencias en instalaciones existentes, mantenimiento y posibles subsanaciones. 3. Normativa en vigor de temas relacionados con instalaciones eléctricas, de gas, de climatización, aparatos elevadores, gestión y uso eficiente del agua, etc. 4. Asesoramiento sobre futuras normativas con entrada en vigor próximamente, tales como individualización del consumo de calefacción etc. 5. Realización de consultas en Industria de casos concretos planteados por los colegiados sobre dudas de temas relacionados con: electricidad, gas climatización, aparatos elevadores, etc. 6. Asesoramiento sobre Inspecciones de Baja Tensión en edificios, alumbrado exterior, piscinas y garajes conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. 7. Información sobre ayudas y subvenciones para la sustitución de instalaciones o realización de adaptación a normativa vigente facilitadas por el Ayuntamiento de Madrid, o por la Comunidad Autónoma de Madrid.
Viernes	ASESORIA PROTECCION DATOS Stéfanos Altidis • lpd@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Procedimientos de inscripción, modificación y cancelación de ficheros de la Administración de Fincas y de las Comunidades de Propietarios ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD). 2. Análisis de riesgo y el diseño de medidas de seguridad a establecer en el Despacho del Administrador de Fincas y en las Comunidades de Propietarios. 3. Requisitos reglados en lo relativo a la elaboración y a la implantación de un Documento de Seguridad en la Administración de Fincas y en las Comunidades de Propietarios. 4. Cláusulas legales necesarias. 5. Contratos preceptivos en el ámbito de la normativa de protección de datos personales. 6. Información sobre la formación específica al respecto del personal de la Administración de Fincas. 7. Correcta adecuación de la Web de la Administración de Fincas a la normativa vigente. 8. Resolución especializada de consultas jurídico-técnicas sobre supuestos concretos en materia de protección de datos de carácter personal. 	<p>¿Cómo puedes utilizar el servicio de Asesorías?</p> <p>Como ya conoces, se trata de un servicio exclusivo para los Administradores de Fincas Colegiados.</p> <p>Utilízalo, y aporta valor añadido a tu despacho ayudándote del asesoramiento de los mejores profesionales especializados.</p> <p>Consultas presenciales: únicamente previa cita confirmada con secretaría en secretaria@cafmadrid.es ó 91 591 96 70.</p> <p>Consultas vía correo electrónico: los colegiados podrán enviar sus consultas a las asesorías a través del Manual de Conocimientos, secretaria@cafmadrid.es, o los email específicos de cada asesoría.</p> <p>Consultas telefónicas: durante la atención presencial en el CAF y en respuesta a requerimientos urgentes por los colegiados cualquier día de la semana llamando a secretaría 91 591 96 70 (extensión 2 de la centralita).</p>
Todos los días • Horario del CAFMadrid		
ASESORIA JURÍDICO TECNICA • Adolfo Calvo-Parra y Patricia Briones • secretaria@cafmadrid.es <ol style="list-style-type: none"> 1. Propiedad Horizontal. 2. Arrendamientos Urbanos. 3. Sector inmobiliario. 4. Novedades legislativas y jurisprudenciales. 5. Deontología Profesional. 6. Morosidad en las Comunidades de Propietarios. 7. Órganos de Gobierno en las CCPP 8. Procesos Monitorios. 9. Formularios para AAFF 10. Juntas de Propietarios. 11. Criterios Profesionales. 		



El Consejo General y el CAFMadrid solicitan al Consejo de Estado que la profesión de Administrador de Fincas sea considerada de colegiación obligatoria

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) y el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid han presentado en el Consejo de Estado, y dentro del plazo de audiencia establecido, las alegaciones sobre el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, solicitando que el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas quede incorporada al catálogo de profesiones colegiadas que contiene la disposición adicional primera. Las razones que justifican esta petición se fundamentan en que el ejercicio de la Administración de Fincas cumple con todas las condiciones que el Anteproyecto de Ley describe como necesarias para que una profesión sea considerada de Colegiación Obligatoria.

Los administradores de fincas colegiados consideran que existen razones de interés general, como la protección del medioambiente y el entorno urbano, que no pueden quedar garantizadas sin la actuación profesional del administrador de fincas colegiado, que es el profesional que gestiona el 80% del parque total de viviendas en España, garantizando el mantenimien-

to, buen uso y conservación del principal bien material del que disponen los ciudadanos y las familias: vivienda y su patrimonio inmobiliario. Obviamente, la seguridad del inmueble no está solo en su proyección y construcción, sino a lo largo de toda la vida del edificio y muy especialmente en su conservación y mantenimiento, uno de los



Miembros de la Junta de Gobierno del Consejo General. Foto: Archivo CGCAFE.

objetivos fundamentales de la actividad de los administradores de fincas colegiados, y que justificarían, por sí solas, la colegiación obligatoria de esta actividad profesional.

Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

La seguridad física de las personas está directamente vinculada con la de los inmuebles en los que residen. Para Salvador Díez, presidente del CGCAFE, "al igual que se reconoce

acertadamente la colegiación obligatoria de los arquitectos que proyectan construcciones de edificios, la seguridad no está solo condicionada a la fase de construcción, sino también a la de la posterior obligación de conservación de los inmuebles, y particularmente de las viviendas. El cumplimiento de estas condicio-

nes para los inmuebles son objetivo básico de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuyo desarrollo corresponde a los administradores de fincas colegiados y que será una herramienta básica para lograr el necesario estímulo del sector de la construcción. No en vano los administradores de fincas colegiados generan 86.000 empleos directos en la actualidad y administran un presupuesto anual de 36.000 millones de euros".

Alegaciones presentadas por CAFMadrid

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha remitido alegaciones técnicas detalladas en trámites anteriores relacionados con la posible nueva regulación de los servicios y corporaciones profesionales que se recoge en el Anteproyecto.

Ante el Consejo de Estado, CAFMadrid subraya algunos aspectos básicos de especial trascendencia que a su entender obligarían objetivamente a reconsiderar globalmente la normativa propuesta.

Dichos aspectos afectan:

- Al necesario reconocimiento legal de la actividad profesional de administración de fincas colegiada como expresión del "interés general" objetivo ya acreditado y reconocido socialmente.
- A la necesaria impugnación de una pretendida tutela administrativa sobre colegios profesionales que en función de su deficiente regulación no se ajusta a la protección constitucional del derecho de asociación y cuanto menos genera riesgo grave de intervención y mediatización en perjuicio de la necesaria independencia colegial.
- Al desconocimiento de las condiciones reales de acceso, ejercicio y competencia real entre profesionales y específicamente de los administradores de fincas, así como del papel que juegan la excelencia y calidad profesional debidamente retribuidas en la competitividad real de un sistema productivo.

Tales desconocimientos constituyen un ejercicio desviado de potestades legislativas, por arbitrarias en el sentido constitucional del término, por inadecuación entre la realidad social y la finalidad de las medidas impulsadas.



Ledplus. Invertimos en su ahorro.

La iluminación más eficiente para su comunidad de propietarios.

Con el tiempo, la iluminación puede quedar antigua e ineficiente, incrementando aún más la factura eléctrica. Por ello, Gas Natural Fenosa ha desarrollado la solución Ledplus con la que podrá sustituir toda la iluminación de su comunidad por tecnología led de primeras marcas (Philips, Cree Luminarias y Schröder Socolec), proporcionándole un ahorro de hasta el 70% desde el primer día. Todo sin necesidad de un desembolso inicial y pagando en cómodos plazos mensuales.

- hasta 70% reducción consumo
- primeras marcas
- sin inversión inicial
- +ecológico -emisiones
- hasta 40% +iluminación
- 50.000 horas de vida útil
- ahorro económico

El ahorro obtenido, reducirá la factura eléctrica de su comunidad desde el primer día, incluyendo la cuota de financiación. Además, si es cliente eléctrico, podrá beneficiarse de un 5% de descuento en la solución Ledplus.

902 209 101
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

ledplus



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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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



Especialista en el seguro de edificios



www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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

Sentencias

Validez del acuerdo por el que se decide no autorizar obras en la fachada aunque ya existan otras que han alterado este elemento común. No se considera abuso de derecho

Publicación - www.sepin.es - Propiedad horizontal

TS, Sala Primera, de lo Civil, 666/2013, de 31 de octubre
Recurso 1728/2011

Ponente: Xavier Ocallaghan Muñoz
SP/SENT/738076

“.. En el presente caso, se acordó por la junta de la Comunidad de 22 agosto 2002 dar su autorización a obras ya realizadas - acuerdo que no ha sido impugnado- y se decidió no autorizar desde tal momento alteración alguna de fachada u otro elemento común. Asimismo, la comunidad interpuso sendas demandas respecto a obras no autorizadas: así, ante distintos Juzgados de Marbella autos de juicio ordinario 1426/2007 y 764/2008, en las que recayeron sentencias condenatorias a demoler las obras realizadas en las terrazas, aunque las mismas no se han llevado a ejecución, decisión de la propia comunidad.

De todo ello, apreciando estas circunstancias, consta la de la voluntad de los copropietarios de no autorizar alteraciones ilícitas, pese a que ya existen algunas y contra dos de ellas media sentencia firme de demolición. La comunidad ha decidido, en acuerdo no impugnado, aplicar las normas de la Ley de Propiedad Horizontal respecto a que no se realicen obras que produzcan alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes..., como dice el artículo 12, sin que se autorice por la Junta, por unanimidad, como exige el artículo 17, norma 1ª. Y no consta que aquel acuerdo carezca de justa causa -la voluntad de los copropietarios- ni carezca de finalidad legítima -la uniformidad a partir del acuerdo- ni se haya tomado sin beneficio para todos y perjuicio para uno.

CUARTO.- Por todo ello, se estima el recurso de casación, cuyo apartado A, aparte de citar algunas sentencias del Tribunal Supremo sobre el abuso del derecho, discute que en el presente caso se haya dado el mismo y se acepta por esta Sala su argumentación, después de lo expuesto en el fundamento anterior; al estimar el recurso y rechazar el abuso del derecho, procede casar la sentencia recurrida y confirmar la de primera instancia que había estimado la demanda de la comunidad y desestimar la reconvenición de los demandados autores de las obras. Ello sin imposición de costas, tal como dispone el artículo 398.1 en su remisión al 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil...”

Consultas

Servidumbre por ampliación del ascensor a cota cero

Publicación - www.sepin.es - Propiedad horizontal

SP/CONS/83885

La comunidad tiene razón en suprimir cualquier tipo de obras de accesibilidad y el acuerdo de la mayoría del total de propietarios en número y cuotas es suficiente, aplicando tanto el art. 10.1 como el 17, regla 2, de la Ley de Propiedad Horizontal.

Ahora bien, el hecho de que la instalación lleve consigo la ocupación de un espacio de 0,78 m² de un local supone la indemnización de daños y perjuicios (que aquí se presume pequeña) y la entrada en esa propiedad, conforme al art. 9.1 c) y d) de la Ley de Propiedad Horizontal.

Si en estas dos condiciones no se ponen de acuerdo la comunidad y el propietario, no cabe otra solución que acudir a la vía judicial contra el titular, pues debe quedar claro que, sin la autorización, no se puede entrar y realizar obras en una propiedad individual.

Acuerdos contrarios a los Estatutos relacionados con los gastos

Publicación - www.sepin.es - Propiedad horizontal

SP/CONS/83914

En el régimen de propiedad horizontal, en cuanto a asuntos internos se refiere, no hay acuerdos nulos de pleno derecho, pues, a tenor del mismo art. 6.3 del Código Civil, la Ley especial establece un sistema de oposición y es la impugnación judicial contemplada en el art. 18 LPH.

En consecuencia, los repartos económicos que apruebe la Junta de Propietarios y que no coincidan con los Estatutos tienen que ser impugnados en la forma y plazos que establece el art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues es evidente, y así se ha pronunciado toda la jurisprudencia, que no se puede oponer en el juicio de reclamación económica las posibles decisiones que puedan ser contrarias a la Ley o a los Estatutos.

Ahora bien, teniendo en cuenta la reciente sentencia publicada en esta misma sección, del TS de 22-10-2013 (SP/SENT/740040), en este caso, al modificarse el sistema de reparto de gastos, el propietario que impugna, no es necesario que este al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad, ni deberá consignarlas previamente, aplicando así la excepción a la que se refiere el art. 18.2 de la LPH.

Colmadwin se adapta a la normativa SEPA

Colmadwin, el programa informático del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, se ha adaptado a la normativa SEPA (Single Euro Payments Area) o zona única de pagos para el euro.

El 1 de febrero de 2014 es el plazo máximo en el que España debe adaptar la normativa de cobros y pagos del Reglamento Europeo 260/2012. Teniendo los mismos derechos y obligaciones al efectuar y recibir pagos en euros los miembros de la Unión Europea más Noruega, Islandia, Mónaco, Liechtenstein y Suiza. Para más información: <http://www.sepa.es/sepa/es/>.

Formato SEPA

El IBAN consta de un determinado número de caracteres alfanuméricos en función del país. Los dos primeros son de carácter alfabético e identifican al país. Los dos siguientes son dígitos de control que permiten verificar la exactitud del IBAN. Los restantes son el número de cuenta bancaria.

Formato Español: para España, el IBAN tiene 24 dígitos y se forma de la siguiente manera:

- "ES" (código de país para España dos letras, especificada en la norma ISO 3166).
- Un número de control (2 dígitos).



Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAF Madrid

- El CCC completo de la correspondiente cuenta corriente bancaria (20 dígitos).

Formato electrónico: la presentación en formato electrónico del IBAN se realiza sin espacios de separación, es decir, con todos los dígitos seguidos.

Formato papel: la representación en papel del IBAN es la misma que en formato electrónico, con las siguientes excepciones:

- Las iniciales "IBAN" preceden al IBAN y van seguidas de un espacio.
- El IBAN se divide en grupos de cuatro caracteres separados por un espacio. El último grupo tiene una extensión variable de hasta cuatro caracteres.

Fases de adaptación en Colmadwin

Desde el departamento de informática pensamos en la mejor manera de poder ayudar al administrador de fincas colegiado. Sabemos que los primeros meses del año son complicados por todo lo que acarrea las diferentes presentaciones de los modelos de IRPF, IVA, 184, Nóminas, etc. Y a ello ahora hay que añadir el tener que recopilar aquellas cuentas bancarias de sus comuneros para la correcta funcionalidad de la normativa SEPA.

En consecuencia, hemos dividido la implantación de la

LA SOLUCIÓN DURADERA PARA TODO TIPO DE CUBIERTAS

Sistema Morcem Cover W2
SISTEMA LÍQUIDO DE IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

grupopuma

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

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

norma SEPA en tres fases, para dar tiempo al administrador a que se ponga en contacto con sus comuneros.

1ª Fase. En esta fase se ha desarrollado una herramienta por la cual se facilita al administrador un informe de todas aquellas cuentas bancarias erróneas de cada propietario e inquilino, etc. Para facilitar al profesional la localización de las cuentas bancarias erróneas en el informe se detalla en qué comunidad y finca tiene que ser corregida. También se incorpora una carta tipo para su envío al propietario solicitando su cuenta bancaria actual.

2ª Fase. En la actualización de esta fase el programa convierte todas aquellas cuentas bancarias correctas al nuevo formato SEPA. Y aquellas cuentas que siguieran erróneas se indican con el campo bancario en color rojo para una fácil localización.

3ª Fase. En la última fase se incorpora el nuevo formato para la creación del soporte bancario con la nueva norma (formato 19-14 SEPA Core). En Colmadwin el proceso

Deberán revisarse los datos bancarios de proveedores, clientes y empleados y sustituir los números de cuentas actuales (CCC) por el IBAN para el beneficiario, y el BIC para el banco

completo en la creación de los recibos realiza las siguientes fases: creación, contabilización de los recibos y la creación del soporte bancario de todos aquellos que estén domiciliados, por lo que pensando en los posibles gastos de devolución de los recibos con las cuentas bancarias que no están actualizadas, solo se envían en el soporte los recibos domiciliados con la cuenta bancaria correcta, dejando los no actualizados en situación de generados a la espera de su cobro.

Colmadwin implementa un gestor de mandato, partiendo con la fecha 31 de octubre de 2009 y el ID mandato

donde puede verse en la siguiente ruta del programa: Horizontal / Comunidades / División Horizontal / Propiedades de la Finca / Facturación.

Mandato

El deudor titular de la cuenta de cargo debe firmar la orden de domiciliación o mandato por lo que es necesario que previamente exista una orden del deudor para domiciliar los pagos. Asimismo, será obligatorio conservar los mandatos y todas sus modificaciones o cancelaciones mientras se puedan exigir para justificar la existencia de autorización para un cobro.

En consecuencia, deberán revisarse los datos bancarios de proveedores, clientes y empleados y sustituir los números de cuentas actuales (CCC) por el IBAN para el beneficiario, y el BIC para el banco.

No obstante, las órdenes de domiciliación vigentes para el cobro de adeudos domiciliados en el sistema tradicional antes del 1 de febrero de 2014 seguirán siendo válidas para emitir adeudos directos SEPA únicamente en el instrumento básico, por lo que no es necesario recabar nuevos consentimientos ni modificar los existentes.

Desde el Departamento de Informática se están realizando otras actualizaciones importantes como el modelo 347 (Declaración anual de operaciones con terceros) para su presentación en enero de 2015 donde se deberá reflejar todo el año 2014. Para más información sobre las actualizaciones realizadas en cada versión, y descarga de las nuevas funcionalidades que se van implementando en el programa pueden visitar la página del programa www.colmadwin.es.

El objetivo del Colegio y de su Departamento de Informática es ofrecer al Administrador un servicio informático diferenciador y de calidad con el objetivo de dotar a los despachos profesionales de una herramienta eficaz que cumpla con sus necesidades.

MAYBE
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

MANTENIMIENTO E INSTALACIÓN

- Extintores
- Bocas de incendio
- Sistemas de detección de incendios
- Monóxido de carbono

Tel.: **91 884 47 57**

maybe@maybeproteccion.com



www.maybeproteccion.com



SIN COSTES SIN DERRAMAS

GRATIS* PLAN 100% SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES

- Sociedad de Servicios Integrales**
- NUESTROS SERVICIOS:**
- > Conserjes y Porteros.
 - > Controladores.
 - > Recepcionistas.
 - > Limpiezas.
 - > Jadinería.
 - > Piscinas.
 - > Instalación de Sistemas de Control y Circuito Cerrado de Televisión.
 - > Mantenimiento y Conservación de Instalaciones.
 - > Suministro de Productos y Materiales.
- SERVICIO 24 HORAS ESTRELLA**



Noticario

El II Congreso de Edificios de Energía Casi Nula se celebrará los próximos días 6 y 7 de mayo

El pasado 17 de enero tuvo lugar la celebración de la última jornada de los Workshops de Edificios de Energía Casi Nula que el Grupo Tecma Red ha organizado lo largo de 2013, y en los que ha participado el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

La Jornada, celebrada en el Recinto Ferial IFEMA en Madrid, contó con la asistencia de más de 150 profesionales acreditados. Durante su desarrollo, tuvo lugar la presentación oficial del II Congreso de Edificios de Energía casi Nula 2014, que se celebrará los días 6 y 7 de mayo de 2014 en Madrid, y del que es Apoyo Profesional CAFMadrid.

La apertura de este evento corrió a cargo de **Inés Leal**, directora del Congreso de Edificios de Energía Casi Nula, que presentó el documento que recoge las conclusiones obtenidas en los tres Workshops celebrados durante el año pasado.

A continuación, tomó la palabra **Francisco Javier Martín Ramiro**, subdirector General de Arquitectura y Edificación, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento. En su intervención, enfocada a los Edificios de Energía Casi Nula como objetivo pa-

CAFMadrid participa como Apoyo Profesional

ra la Administración Pública, expuso la hoja de ruta, según el calendario establecido, en la que está trabajando su departamento ministerial.

Posteriormente, tuvo lugar una mesa redonda en la que participa-

(CECU); **Rafael Úrculo**, vicepresidente de ASHRAE Spain Chapter; **Eduardo Collado**, director técnico de la Unión Española Fotovoltaica (UNEF) y **F. Borja Díaz**, director de Edificación y Distribución de Lafarge España.

¿Estamos los profesionales suficientemente formados para el reto de los Edificios de Energía Casi Nulo?, se



En la Jornada de presentación del II Congreso se presentaron las conclusiones de los whorkshops.

ron **Florencio Manteca**, director del Departamento de Energía en Edificación del Centro Nacional de Energías Renovables (CENER); **Ana Ethenique**, vicepresidenta de la Confederación de Consumidores y Usuarios

preguntaron los intervinientes. A este respecto, destacaron la necesidad de una mejor formación, y que la Administración facilite los medios para poner en contacto a profesionales y usuarios.

Ista y Madrileña Red de Gas unen esfuerzos para impulsar el uso eficiente de la energía

Madrileña Red de Gas, tercera mayor compañía de distribución de gas en España, e **Ista**, líder mundial en el sector de la facturación de consumos de calefacción y agua, han llegado a un acuerdo para promover el conocimiento y sensibilización de los ciudadanos en el uso eficiente de la energía y la necesidad de instalar en los próximos años un sistema de medición individual para aquellos edificios que cuenten con calefacción y agua centralizada.

Según el acuerdo, **Ista y Madrileña Red de Gas** colaborarán en programas conjuntos de promoción, divulgación y formación dirigidos a administradores de

fincas y comunidades de propietarios en el uso eficiente del gas natural y la instalación de repartidores de costes de calefacción.

El acuerdo va dirigido también a promover la transposición efectiva de la Directiva Europea de Eficiencia Energética (2012/27/UE), que obliga a todos los países comunitarios a desarrollar medidas legislativas para garantizar que todos los edificios dotados de climatización central tengan instalados dispositivos de medición individuales, calorímetros en los radiadores o repartidores de costes o de calor o contadores individuales de calefacción antes del 31 de diciembre de 2016.

Paz González García

Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid

“El Ayuntamiento está estudiando la posibilidad de desarrollar una ordenanza de “Conservación Urbana” y otra de “Recuperación Urbana”

El pasado mes de noviembre de 2013 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid aprobó el Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, que sustituirá al modelo de 1997.

Este instrumento vertebrará la capital ya que “lo importante no es tanto cuánto tienen que crecer o cambiar las ciudades, sino cómo lo van a hacer”, dice en esta entrevista la delegada de Urbanismo y Vivienda, Paz González.

El Ayuntamiento ha sometido a información pública el Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ¿qué lugar ocupa la rehabilitación de edificios residenciales en este documento de más de 4.000 páginas?

La rehabilitación de edificios, tanto residenciales como de actividad económica, ocupa un lugar destacado en el Avance de la Revisión del Plan General. De hecho, la recuperación de la ciudad existente constituye una de las señas de identidad de la Revisión del Plan, un plan de futuro para una ciudad consolidada.

En este sentido, la rehabilitación se considera desde varios puntos de vista:

1. A través de la flexibilización del régimen de obras de los edificios protegidos, impulsando su rehabilitación al compatibilizar la protección de sus valores patrimoniales con su actualización en términos de habitabilidad, accesibilidad y comportamiento energético responsable.

2. A través de la flexibilización de usos, facilitando la posibilidad de cambio de uso de actividad económica a residencial y viceversa de manera directa con una simple licencia de obras.

3. A través de la conservación de la edificabilidad existente, en el centro urbano, cuando se acometan obras de reestructuración.



Foto: Ayuntamiento de Madrid.

4. A través de los Planes Integrales de Recuperación Urbana, que tienen previsto la regeneración integral de ámbitos de la ciudad, actuando no sólo sobre los edificios sino sobre el espacio público y los aspectos sociales de la población, bajo criterios de sostenibilidad ambiental y económica y regulando la colaboración público-privada en el desarrollo de los mismos.

El informe incluye una normativa que será desarrollada a través de una ordenanza específica, ¿cuáles serán los principales ejes de esta norma?

Las ordenanzas son normas municipales que desarrollan aspectos pormenorizados de las determinaciones estructurantes que contiene el Plan General (es estructurante todo aquello que se refiere al modelo de ciudad y su cambio requiere modificación del Plan). Se desarrollarán como mínimo dos ordenanzas, la de edificación, que regulará los aspectos pormenorizados del control de la edificación (alturas, retranqueos, vuelos, etc.) y la ordenanza de urbanización, que hará lo propio con los proyectos de urbanización. Se está estudiando, además, desarrollar las cuestiones relativas a la protección del patrimonio a través de una ordenanza de “Conservación Urbana” y lo que tiene que ver con la rehabilitación y regeneración de la ciudad a través de una ordenanza de “Recuperación Urbana”

Tras el periodo de audiencia pública, este Avance del PGOUM será enviado a la Comunidad de Madrid, ¿cuáles son los siguientes pasos a realizar?

Como consecuencia de la solicitud de diferentes entidades y en consonancia con la voluntad explícita, desde

las primeras etapas de la revisión del Plan, de dar la mayor participación y transparencia a todo el proceso, el periodo de información pública se ha prorrogado hasta el 28 de febrero.

A partir de ese momento, la tramitación prevista en la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, consiste en que se solicite a la administración regional el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el de Impacto Territorial y los informes preceptivos a todos los organismos y administraciones concernidas. Una vez emitidos estos informes e introducidos los ajustes y aportaciones derivados de los mismos, así como de las sugerencias presentadas por los ciudadanos en el periodo de información pública, se procederá a la aprobación del Avance y posteriormente a la Aprobación Inicial de la revisión, documento que será sometido nuevamente a información pública.

El último trámite municipal es la Aprobación Provisional y finalmente la Aprobación Definitiva por parte de la Comunidad de Madrid.

¿Para cuándo tiene que estar publicado el nuevo Plan?

Se trata de un proceso extraordinariamente complejo, sometido a trámites de información pública y que requieren recabar numerosos informes de diferentes agentes intervinientes en el proceso, por lo que los trabajos de tramitación están condicionados a estos requerimientos. En todo caso, nuestro objetivo prioritario es dinamizar y agilizar la tramitación, puesto que resulta evidente que Madrid necesita cuanto antes un nuevo Plan General.

¿Se apostará por la colaboración público-privada para la rehabilitación residencial tal como plantea el Plan Estratégico de Rehabilitación en el que está trabajando el Ministerio de Fomento?

Como se ha dicho, la colaboración público-privada tiene un papel esencial en todos los objetivos del Plan, ya que la ciudad se construye entre todos, pero muy especialmente por los ciudadanos. La normativa del Plan, en armonía y coordinación con los planteamientos del Ministerio de Fomento, integrará especialmente esta colaboración en la recuperación de la ciudad existente, ya que la rehabilitación, en las ciudades europeas más avanzadas, ocupa casi el 50% de la actividad de las empresas constructoras, mientras que en Madrid apenas llega al 25%. Esto no quiere decir que se renuncie a la construcción de obra nueva, pero se intentará equilibrar la misma con la rehabilitación, por un principio básico de sostenibilidad ambiental, económica y social.

El Ayuntamiento ha formalizado más de 3.000 propuestas ciudadanas, ¿en qué medida el ciudadano madrileño está preocupado por el diseño urbano de la ciudad que habita?

Existe un gran interés por parte de los madrileños por participar en el diseño del futuro de la ciudad, si bien la escala y la complejidad de los problemas que aborda un Plan General escapan muchas veces a su completa compren-

sión. Son las escalas intermedias, de distrito y de barrio, las que permiten niveles de participación más operativos, en los que el ciudadano puede opinar sobre los temas que conoce y que le permiten plantear demandas concretas sobre las necesidades que detecta en su contacto cotidiano con la ciudad.

En la redacción del Avance han participado numerosos agentes sociales, desde la FRAVM a colegios profesionales, ¿cómo valora la actuación del administrador de fincas en el entramado urbanístico residencial de la ciudad de Madrid?

El uso residencial es el uso dominante en la ciudad, constituye el tejido conjuntivo que da sentido y soporte al resto de las actividades. Los administradores de fincas juegan en este sentido un papel esencial en la administración y conservación de ese patrimonio. Su sintonía

con las propuestas del plan será fundamental para que éstas puedan llegar a concretarse. En este sentido los objetivos planteados de flexibilidad de usos, rehabilitación y regeneración urbana, necesitarán de la colaboración de estos profesionales y de su singular conocimiento del tejido residencial de la ciudad.

¿Qué errores urbanísticos cree que se cometieron en el pasado que han pasado factura al desarrollo de la ciudad?

Todos los planes son producto de su tiempo, de su circunstancia social y económica, y es siempre más fácil identificar los errores del pasado que predecir los futuros. Es importante tener claro que toda predicción del futuro, como es un Plan General para 10 o 20 años, tiene altas probabilidades de equivocarse si pretende congelar una situación temporal y establecer determinaciones excesivamente rígidas para una realidad que cada día cambia con mayor rapidez. El Plan de 1985 predijo que Madrid no crecería y se equivocó, mientras que el de 1997 supuso que crecería hasta el límite de su capacidad y después de 18 años estamos aún lejos de cumplir con esas expectativas. Creo que Madrid no necesita un “Plan de extremos”, sino ▶





► razonable y fiable, y creo que este nuevo Plan que proponemos lo es.

Este nuevo Plan solo tendrá posibilidades de mantener su vigencia en el tiempo si es capaz de introducir la suficiente flexibilidad para afrontar los altos niveles de incertidumbre a los que se enfrentan actualmente las ciudades contemporáneas. Y ésta es la fortaleza del nuevo Plan, junto a los grandes objetivos estratégicos que sustentan el modelo de ciudad que propone: competitividad, sostenibilidad, cohesión social y territorial y calidad de vida.

Tras meses de incertidumbre, el Ayuntamiento consiguió desbloquear el Plan Urbanístico de Valdebebas y otros 21 planes, ¿en qué sentido está situación variara el modelo de hacer ciudad previsto en el PGOUM?

Los 21 desarrollos que fueron aprobados en la reciente Revisión del Plan General de 1985 y Modificación Puntual del Plan General de 1997 se integran al nuevo Plan con la programación aprobada en agosto de este año, que consolida sus derechos urbanísticos. A partir de este reconocimiento el nuevo Plan plantea una manera distinta de enfrentarse a la ciudad del futuro, volviendo más la mirada a la ciudad existente que al desarrollo y la extensión de la misma. Por eso es que la mayor parte de los

instrumentos que incorpora tienen el objetivo de mejorar la ciudad consolidada, introduciendo dinamismo en las actividades económicas y propiciando una mayor mezcla de usos, integrando el patrimonio a los usos contemporáneos, e incorporando los principios de sostenibilidad ambiental y económica en todas las actuaciones propuestas.

¿Cómo vislumbra la morfología urbanística de Madrid en 2030?

Las predicciones de esta naturaleza y a tan largo plazo resultan complicadas. Madrid es una ciudad bastante consolidada y con una calidad arquitectónica y paisajística muy alta. Lo que la ciudad necesita es completar la integración de alguno de sus tejidos, conectar sus magníficos espacios verdes, impulsar el dinamismo del sector empresarial, avanzar hacia una movilidad más sostenible con la consiguiente mejora del espacio público, rehabilitar su valioso patrimonio edificado, mejorar el comportamiento ambiental del centro urbano. Si todo esto se consigue, la calidad de vida de la ciudad mejorará sustancialmente sin alterar en gran medida su morfología actual, que es producto de su construcción histórica y por tanto soporte de su identidad y de su memoria urbana. ■



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

SGS es la respuesta
OCA (Organismo de Control Autorizado)

Nuestros Servicios a su alcance
91 313 80 94

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

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

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

Otros Servicios

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

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

WHEN YOU NEED TO BE SURE



¿Está usted actualizado en materia de Protección de Datos?



Evite sanciones a sus Comunidades de Propietarios

*Sanciones que oscilan entre 900€ y 600.000€

Picón & Asociados Abogados mantiene un convenio de colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas, donde podrá acceder a condiciones especiales por estar inscrito.

En la actualidad Picón & Asociados Abogados realiza el mantenimiento a miles de comunidades de propietarios a través de los Administradores de Fincas. Hemos evitado cientos de sanciones y asesorado legalmente a miles de clientes en materia de protección de datos



Convenio con el Colegio Profesional
Administradores de Fincas de Madrid



Abogados Expertos en Protección de Datos
SOLICITE PRESUPUESTO GRATIS

Averías por sobretensión: ¿quién paga?

Las grandes compañías eléctricas ofrecen distintos servicios relacionados con la protección de la instalación eléctrica interior contra sobretensiones transitorias y permanentes. Una amplia carta que incluye desde asesoramiento y proyecto llave en mano a diversas iniciativas de formación que solo liberan del problema previo pago, a través de la instalación de limitadores de tensión. Ahora bien, ¿corresponde a la comunidad o a cada propietario proteger sus instalaciones mediante algún tipo de dispositivo?

“Si las empresas eléctricas suministran 220V y 380V no existe caso de sobretensión a no ser que por una avería de la red haya picos más elevados que, en el caso de demostrarse, hacen que la compañía asuma los gastos derivados de las averías producidas debido a esos picos de tensión elevada”, explica el ingeniero industrial **Pablo García**, asesor industrial del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

En la práctica, señala García, “lo difícil es que la compañía asuma que ha existido el pico”. La Audiencia de Sevilla dictó sentencia contra una de las grandes eléctricas, obligada a pagar 980 euros más intereses y costas judiciales por la avería de un aparato de aire acondicionado debido a una sobretensión en el suministro eléctrico. Según publica 20minutos.es, los jueces se basaron en un peritaje técnico que señalaba, a pesar de la juventud de la instalación, la existencia de “un compresor quemado en una de sus fases”, con “la única causa posible de sobretensión”.

Muchos de los electrodomésticos más comunes en los domicilios particulares son especialmente sensibles a tensiones superiores a los 230V. Refrigeríficos, calderas, televisores o reproductores de video “arden” sin piedad si son sobrealimentados de forma más o menos continuada.

De acuerdo con la normativa vigente, explica la directora técnica de la Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid (APIEM), **Elena**

Ruiz, la diferencia entre sobretensiones permanentes o transitorias viene determinada por el tiempo de la duración de la sobretensión. “Las permanentes son sobretensiones por encima del 10% del valor nominal que se mantienen en el tiempo durante varios ciclos o de forma permanente, mientras que las transitorias son sobretensiones de muy corta duración pero de valor eficaz muy elevado (del orden de miles de voltios)”.

El problema sobreviene cuando hay que determinar la manera de proteger los bienes privados, esto es, los electrodomésticos, de un problema que de forma general afecta a la comunidad. “Los limitadores de tensión son dispositivos que se deben colocar lo más cerca posible del elemento a proteger. Se instalan aguas arriba de un dispositivo diferencial instantáneo y aguas debajo de un interruptor automático no diferencial o diferencial selectivo”, afirma Ruiz. Para esta especialista “no es lógico su instalación en comunidades de propietarios como dispositivo único para todas las viviendas. Son dispositivos que se utilizan dentro de la instalación a proteger”.

Normativa vigente

Ruiz apoya su tesis en el **Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión** (revisado a julio del 2012), cuyo **artículo 16.3** dice textualmente: “Los sistemas de protección para las instalaciones interiores o receptoras para baja tensión impedirán los efectos de las sobreintensidades y sobretensiones

que por distintas causas cabe prever en las mismas y resguardarán a sus materiales y equipo de las acciones y efectos de los agentes externos”.

Además, señala la directora técnica de la APIEM, en la Instrucción **ITC-BT-23** de dicho reglamento se detalla que se ha de proteger contra sobretensiones transitorias, en los siguientes casos: cuando la instalación esté alimentada por o incluya líneas aéreas, existan equipos de alto valor económico, se puedan producir pérdidas irreparables o se puedan producir discontinuidades de servicios. “En el resto

La Instrucción ITC-BT-23 no dice nada respecto a sobretensiones permanentes

de los casos se recomienda. Pero no se indica nada sobre las sobretensiones permanentes, que se reflejan directamente en las Normas Particulares de cada Comunidad Autónoma y de la compañía suministradora”, matiza.

Así pues, la pelota vuelve al tejado de las eléctricas. Afortunadamente, los seguros privados suelen cubrir las averías en los electrodomésticos debidas a picos de tensión. Pero cuando estas subidas se producen de forma permanente termina por no ser suficiente recurrir al seguro. El mercado abastece con limitadores individuales de sobretensión que pueden conectar cada aparato a la red. El precio, en función del nivel de protección y del número de tomas o enchufes, comienza a crecer a partir de los trece o catorce euros.

Y si hay sobrepresión...

El asesor técnico industrial del CAFMadrid, Pablo García, recuerda que el Canal de Isabel II suministra el agua a una presión mínima (que alcance un 2º piso) en todos sus puntos de entrega. “Para que en los puntos más alejados sea posible el suministro, en los puntos más próximos la presión es muy elevada, teniendo las comunidades que asumir el coste de la instalación de reductores de presión”, explica.

Las válvulas reductoras de presión deben cumplir con los requisitos exigidos por el **Código Técnico de la Edificación** (sección HS4), para que en todas las viviendas reciban el suministro adecuado. Si hay una avería en una electrodoméstico particular a causa de un fallo en las válvulas los seguros lo cubren siempre que se haya contratado esa cobertura. “Si no existe dicha válvula las compañías se suelen lavar las manos”, matiza García.

La mediación en comunidades, ¿una alternativa eficaz?

La Ley 5/2012, de 6 de julio, regula la mediación en asuntos civiles y mercantiles como medio capaz de dar soluciones prácticas, efectivas y rentables a determinados conflictos entre partes y como alternativa al proceso judicial o a la vía arbitral. Pero, ¿es realmente la mediación en comunidades de propietarios una solución efectiva y diferente para resolver los conflictos vecinales? ¿Cómo lograr que su resultado sea un éxito?

La mediación está construida en torno a la intervención de un profesional neutral que, sin juzgar y de manera objetiva, reconduce la comunicación entre las partes y facilita la resolución del conflicto. De esta manera, con la ayuda de un mediador los participantes en el enfrentamiento pueden volver a escucharse y hablarse, dejando de lado los reproches y las recriminaciones.

Según la Asociación Madrileña de Mediadores (AMM), "un mediador es un profesional, con una formación específica, que ayuda a enfocar el conflicto de otra manera". "A este

respecto", continúa este organismo, "no es un árbitro ni un juez, por lo que tampoco juzga ni impone soluciones, su función es ayudar a las partes a en-

El mediador deberá contar con un contrato de seguro de responsabilidad civil o una garantía equivalente

contrar un camino que les lleve a una solución satisfactoria para ambas".

En el ámbito de las comunidades de propietarios, foco de conflicto de las relaciones entre vecinos, la mediación es una alternativa para que las partes enfrentadas lleguen a sus propias

conclusiones, o encuentren vías de comunicación. "No olvidemos que tradicionalmente los administradores de fincas han sido unos grandes conciliadores, profesionales que han intentando llegar a acuerdos de manera pacífica", asegura Ana Criado, presidenta de la AMM. De la misma opinión es Carolina Sanchis, profesora

Titular de Derecho Procesal en la Universidad de Valencia y autora del libro "Mediación y Comunidades de Vecinos", que opina que "los administradores de fincas tienen un perfil que se adapta perfectamente a las exigencias profesionales de un mediador



comunitario". Y añade: "Muchos de ellos desarrollan la mediación desde siempre; ahora, con la vigencia de la Ley, esta labor podrá visibilizarse".

Ni vencedores ni vencidos

Siempre se ha dicho que los vecinos están condenados a entenderse, pues sus relaciones suelen perdurar en el tiempo, razón por la cual, a juicio de los expertos, la mediación es una fórmula mucho más adecuada para resolver los conflictos que acudir, por ejemplo, a los tribunales. Y es que, "en la mediación no hay vencedores ni vencidos, cosa que siempre sucede tras un proceso", aclara Sanchis.

Para Criado, "la mediación es especialmente recomendable en el ámbito vecinal, ya que restablece la comunicación entre las partes, factor muy importante puesto que los vecinos tienen que seguir conviviendo en el mismo rellano, edificio o urbanización, independientemente del conflicto surgido".

Pero para fomentar la buena vecindad antes se deben aplicar unas técnicas de mediación, que más que depender del ámbito donde se desarrollan, obedecen al comportamiento de las personas que se someten a la mediación. El arte de preguntar adecuadamente, escuchar, empatizar, reformular, resumir, parafrasear, respetar la interculturalidad de

las partes o legitimar son algunas de las técnicas utilizadas con éxito.

Los conflictos más usuales en una comunidad de propietarios y que son perfectamente mediables son, entre otros, los ruidos, malos olores, humedades, animales domésticos, obras entre viviendas colindantes, modificación de elementos comunes, instalación de aires acondicionados, impagos de recibos, utilización de espacios comu-



"Los administradores de fincas tienen un perfil que se adapta perfectamente a las exigencias profesionales de un mediador comunitario". Carolina Sanchis

nitarios como son los garajes, piscinas, gimnasios, jardines, etc. Un sinnúmero de problemas con los que día a día el administrador tiene que batallar y encontrar una solución, siempre con la ley en la mano.

La autora de "Mediación y comunidades de vecinos" cuenta el caso de

una comunidad en la que había quejas de parte del vecindario por el ruido que causaban unos estudiantes que vivían alquilados en uno de los apartamentos. "La comunidad creía que esos ruidos los producían los estudiantes, como aducían los vecinos del bajo", relata Sanchis. "Sin embargo", continúa, "los causantes del ruido resultaron ser unos ancianos que residían al lado de los estudiantes". "Ellos eran quienes movían muebles y ponían la radio alta a horas impropias porque eran insomnes y estaban algo duros de oído", prosigue. Finalmente, durante el procedimiento de mediación se puso de manifiesto esta circunstancia y se pudo llegar a una solución amistosa del conflicto.

Aunque, según Sanchis, en España todavía no se dispone de estadísticas sobre la resolución de conflictos en comunidades, Criado reconoce que a través de una mediación profesional se puede llegar a resolver un 80% de los enfrentamientos vecinales. En este sentido, "casi todos los conflictos son mediables siempre y cuando las partes acudan voluntariamente y de buena fe a mediación", apunta la presidenta de la AMM.

Fuera de nuestras fronteras, la experiencia en países occidentales que utilizan la mediación desde hace décadas es esperanzadora. Por ejemplo,

"Mediación y comunidades de vecinos"

Se trata del primer trabajo dedicado a esta clase de mediación en el que se exploran las posibilidades de nuestra legislación teniendo muy presente, a lo largo de sus páginas, la exitosa experiencia norteamericana con las Community Boards de San Francisco.

En el libro se proponen técnicas concretas eficaces para lograr que los vecinos solucionen sus disputas. Ello se consigue situando herramientas del mediador -tales como la escucha activa y los reencuadres- en el escenario de los conflictos vecinales.

Así, se ofrecen ejemplos de situaciones problemáticas en las comunidades de vecinos, al lado de las actitudes y conductas que un buen mediador debe conocer y poner en práctica para el desarrollo fructífero de su labor.

Por todo ello, este libro resulta indispensable para quienes estén interesados en la mediación y, especialmente, para los que pretendan convertirse en mediadores en este prometedor campo.

Los administradores de fincas, los abogados, así como otros profesionales que quieran capacitarse como mediadores comunitarios, encontrarán en este libro un instrumento valioso para lograr su objetivo.





También el Real Decreto citado establece la creación de un registro de mediadores, que tendrá como finalidad proporcionar suficiente publicidad y transparencia al ejercicio de la profesión y a las propias instituciones de mediación. Este registro será accesible a todos los ciudadanos a través de una página web del Ministerio de Justicia.

En España cada vez son más los ayuntamientos que ofrecen servicios de mediación vecinal a sus ciudadanos. El Ayuntamiento de Getafe fue uno de ellos desde el año 2008 a 2011. "Los consistorios son conscientes de la necesidad de implantar este tipo de servicio con el fin de obtener una verdadera paz social. La relación pacífica entre vecinos es de vital importancia para la seguridad, el desarrollo económico y la calidad de vida en un municipio", cree la presidenta de la AMM.

Esta mediación en comunidades de propietarios tenderá a la especialización. De hecho, según Sanchis, los másteres de mediación, diplomas y demás cursos de formación tienen previsto una especialidad específica para este ámbito. Sólo queda que la cultura de la mediación vaya calando en la sociedad. ■

► en Estados Unidos, las Community Boards de San Francisco, que es una institución dedicada a este propósito desde hace casi medio siglo, resuelve el 90% de los conflictos mediados.

Formación y responsabilidad civil

Como complemento y desarrollo de la Ley 5/2012 de 6 de julio, el Boletín Oficial del Estado, con fecha 27 de diciembre de 2013, publicó el Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos complementarios, como es la duración mínima de la formación. En este sentido, son imprescindibles un mínimo de 100 horas efectivas de docencia siendo al menos un 35% de las mismas prácticas. No obstante, después está la previsión de la forma-

ción continuada con el mínimo de 20 horas cada cinco años, preferentemente prácticas.

Además, todo mediador deberá contar con un contrato de seguro de responsabilidad civil o una garantía equivalente. "El Real Decreto deja claro los casos en los que el mediador puede causar daños y perjuicios por sus actos u omisiones que lesionen

El registro de mediadores será accesible a todos los ciudadanos a través de una página web del Ministerio de Justicia

directamente los intereses de las partes: la infracción de los principios de imparcialidad y confidencialidad, así como los derivados de error profesional o la pérdida o extravío de expedientes o documentos de las partes", añade Criado.

VENTILACION DE GARAJES Y REFORMAS ELÉCTRICAS DE FINCAS

ITEs eléctricas desfavorables

1. **Contrastamos** las incidencias declaradas por los inspectores de la OCA, modificándose el acta si procede.
2. **Negociamos** con los técnicos de urbanismo la mejor solución, fundamental en el caso de garajes por la problemática que representa la ventilación en edificios ya construidos.
3. **Solvencia técnica:** 2 ingenieros industriales en plantilla y operarios eléctricos.
4. **Solvencia económica:** facilitando la forma de pago a las Comunidades.

Siendo nuestros servicios:

- Proyecto.
- Licencia de obras.
- Interlocución con inspector de la OCA.
- Interlocución con técnico de Urbanismo.
- Instalación y montaje.

Saveffi
Solutions

Envíanos tus ITes eléctricas
al correo:
m.obispo@saveffi.com

Web: www.saveffi.com
Teléfono: 916783187
Avda. Vía Láctea nº4
28830 San Fernando de Henares
Madrid



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%**.

PLAN REMICA
40/7
COSTE CERO

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.

91 396 03 03
www.remica.es

LÍDER EN EFICIENCIA ENERGÉTICA



La impugnación judicial de los acuerdos. Estudio de la última jurisprudencia del TS



Por Patricia Briones Gómez
Abogada

El art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que están legitimados para impugnar los acuerdos:

1. Los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta.
2. Los ausentes por cualquier causa.
3. Los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.

En cuanto al requisito de salvar el voto, ha sido objeto de controversia lo que ha dado lugar a una amplia discusión doctrinal que el Tribunal Supremo ha zanjado definitivamente con la STS de 242/2013, de 10 de mayo, en la que “declara como doctrina jurisprudencial que la expresión “hubieren salvado su voto” del art. 18.2 de

la Ley de Propiedad Horizontal debe interpretarse en el sentido de que no obliga al comunero que hubiera votado en contra del acuerdo sino únicamente al que se abstiene”.

En cuanto a los propietarios ausentes el día de la junta, por lo que respecta a los acuerdos que para su aprobación requieren el quórum de la unanimidad o una mayoría cualificada, el actual art. 17.8 de la LPH establece que “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 re-

forma 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 artículo 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”.

El hecho de que el propietario ausente el día de la junta no manifieste en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación su discrepancia al acuerdo adoptado y, por este motivo, su voto se compute favorable, no supone una renuncia por su parte ni una privación de su derecho a impugnar en tiempo y forma judicialmente el acuerdo adoptado.

Así lo declara el TS en STS 930/2008, de 16 de diciembre (y,

posteriormente, en STS 307/2013, de 9 de mayo) al fijar como doctrina jurisprudencial que “el copropietario ausente el día de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el art. 17 LPH, no queda privado de su legitimación para poder impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el art. 18 LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto”.

Requisitos para la impugnación

Por lo que respecta a los requisitos necesarios para poder impugnar judicialmente los acuerdos, el art. 18.2 de la LPH establece que “Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá

estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios”.

A este respecto, el TS en Sentencia 613/2013, de 22 de octubre, amplía

la excepción regulada en el art. 18 de forma que estará legitimado para impugnar judicialmente los acuerdos relativos a la modificación del sistema de reparto de los gastos el propietario disidente aun cuando no esté al corriente de pago.

Mediante esta sentencia se declara como doctrina jurisprudencial que “Cuando el art. 18.2 de la LPH excepciona de la obligación de estar al corriente de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas para la impugnación de los acuerdos de las juntas relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art.

al pago que los propietarios deben hacer de su correspondiente participación en los gastos de comunidad, en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que se veía aplicando por la comunidad, que puede ser el que correspondía al coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo (art. 5.2 LPH) o el “especialmente establecido” en un acuerdo anterior de la comunidad que no haya sido anulado o suspendido cautelarmente en su eficacia”.

No obstante, los términos de esta sentencia deben ser interpretados de forma restrictiva toda vez que el propietario moroso únicamente podrá impugnar aquellos acuerdos que alteren la cuota de participación en los gastos establecida en el Título, Estatutos o mediante el acuerdo adoptado al efecto por la comunidad que no haya sido objeto de anulación o suspendido cautelarmente.

Por lo tanto, si la intención del propietario es impugnar un acuerdo de mera administración que afecte a su contribución al pago de los gastos generales como por ejemplo aprobación de una derrama o del presupuesto ordinario, no será aplicable dicha excepción y para poder acudir a la vía judicial deberá cumplir con el requisito general de estar al corriente de pago.

El propietario moroso únicamente podrá impugnar aquellos acuerdos que alteren la cuota de participación en los gastos

9 entre los propietarios, se incluyen el ámbito de la excepción no solo a los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título sino también los demás acuerdos de la junta que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, tanto de manera permanente como ocasional. No se incluye en la excepción la impugnación de cualquier acuerdo que afecte

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

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

JOSÉ SILVA CORREDURÍA DE SEGUROS S.L. SEGURO COMPARADOR

“SUPAVENT” DISEÑADOS Y FABRICADOS EN AUSTRALIA

CHIMENEAS INSPECCIÓN CON CÁMARA TV

SOLUCIONAMOS PROBLEMAS DE TIRO O REVOCO EN CHIMENEAS (SHUNT)

VENTILACIÓN DE VIVIENDAS CON EXTRACTORES EÓLICOS

Supavent es un novedoso extractor de aire, que, usado como remate dinámico en shunts, ayuda a la correcta evacuación de humos y olores. Utiliza la fuerza del viento y las diferencias de presión entre la entrada y la salida del conducto para girar y acelerar la evacuación de gases, humos y olores en chimeneas comunitarias.

CALDERAS PRESINTADAS POR GAS NATURAL

ELIMINACIÓN DE OLORES EN BAÑOS Y COCINAS

10 AÑOS DE GARANTÍA

AGH VENTILACIÓN ECOLÓGICA

917 554 322
608 083 895

www.aghventilacion.com
info@aghventilacion.com

El suministro de energía eléctrica en una comunidad de propietarios



Por Alfonso Calvillo

Técnico de empresa comercializadora de energía eléctrica

La correcta gestión de los contratos de suministros es una de las claves para el buen funcionamiento de las comunidades de propietarios. Dado que cada sector (gas, agua, electricidad, etc.) tiene sus propias particularidades, a continuación detallaremos las principales cuestiones relativas a los suministros de energía eléctrica.

Actualmente el sector está regulado por la Ley 54/1997, de la cual destacamos la definición de los diferentes ámbitos de actividad de esta industria, que se estructuran en generación, transporte, distribución y, finalmente, comercialización.

Desde el 1 de julio de 2009, cualquier consumidor, independientemente de la potencia que tenga contratada y de su consumo de electricidad, puede contratar su suministro eléctrico con cualquier compañía comercializadora reconocida y en los términos que libremente decidan fijar. Hay que remarcar que la calidad y continuidad del suministro no varían por contratar una u otra comercializadora, puesto que la empresa distribuidora será la misma en cualquier caso.

Por tanto, es muy importante realizar un análisis de la situación del mercado. Lo más sencillo es visitar el comparador oficial de tarifas que publica la Comisión Nacional de la Energía (CNE), ahora integrada en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en el siguiente enlace: www.comparador.cne.es. En función de la localización, potencia contratada y el consumo anual introducidos, podremos obtener las ofertas ordenadas de menor a mayor importe.

Es importante destacar que, en función de la potencia contratada

(Pc), nuestro suministro estará encajado dentro de alguno de los siguientes grupos^[1]:

- 2.0 A (Pc ≤ 10 kW). Si se contrata con discriminación horaria se denomina 2.0 DHA.

- 2.1 A (10 kW < Pc ≤ 15 kW). Si se contrata con discriminación horaria se denomina 2.1 DHA.

- 3.0 A (Pc > 15 kW).

Es decir, si por ejemplo la potencia contratada en nuestro suministro es menor o igual a 10 kW, tendremos el mismo precio unitario independientemente de si contratamos 6 kW o 9

Es importante revisar si los precios ofertados son fijos durante toda la vida del contrato

kW. Esto suele ser así en la inmensa mayoría de los casos, pero como se ha comentado antes estamos en un mercado libre y pueden existir diversas particularidades.

Las ofertas se desglosan en un término fijo en función de la potencia contratada (término de potencia) y un término variable ligado al consumo (término de energía).

En los casos en los que nuestro suministro sea facturable por tramos horarios, normalmente se suele fijar un precio distinto en los conceptos anteriores para cada uno de estos periodos.

Al margen de los precios, a la hora de analizar las ofertas conviene vigilar la letra pequeña. Se destacan las siguientes cuestiones:

- Analizar si la oferta tiene una permanencia determinada y, en su caso, penalizaciones por restricción anticipada.

- Consultar si la oferta lleva aparejada la contratación de servicios adicionales.

- Revisar si los precios ofertados son fijos durante toda la vida del contrato. Si se trata de un contrato de 24 meses de duración, comparar los precios ofertados para el segundo año.

De igual forma, es importante valorar otras características que pueden resultar muy importantes, como pueda ser el trato recibido, la agilidad en las modificaciones del contrato, la correcta y puntual facturación, la certificación de que la energía consumida es de origen renovable, etc.

Caso práctico

Supongamos el caso de una comunidad de propietarios ubicada en Madrid que disponga de dos suministros, uno en tarifa de acceso 3.0 A y otro en tarifa 2.0 A, con un consumo medio anual de 40.000 kWh y 5.000 kWh respectivamente. Sería un ejemplo para un caso real de una comunidad con zonas comunes ajardinadas, garaje con ventilación forzada y ascensor.

Podríamos encontrar diferencias entre la oferta más cara y la más barata del comparador de la CNE de hasta 2.300 euros al año en la tarifa 3.0 A (más del 20% de diferencia) y cercanas a los 200 euros al año en el caso de la tarifa 2.0 A (alrededor del 20% también).

Aunque como se ha citado anteriormente hay que analizar en detalle las condiciones adjuntas a estas ofertas, así como el valor añadido de cada empresa, no queda duda de que el margen de mejora existe y es muy sencillo evaluarlo de forma rápida. La electricidad suministrada será la misma, y el bolsillo lo agradecerá.

[1] Se muestra únicamente la clasificación para suministros en baja tensión (≤ 1000 V) por ser el caso más habitual en este sector.



REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS



Individualice los gastos de calefacción



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

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



Cómo gestionar una posible evacuación en un edificio de viviendas



Por Luis Rojas

Técnico Superior en
Prevención en Riesgos Laborales

La evacuación de una comunidad de propietarios debe garantizar que la totalidad de sus ocupantes, en cualquier instante, puedan tener la posibilidad de desplazarse hasta un lugar seguro en el tiempo adecuado con las suficientes garantías de seguridad.

Si el problema de la evacuación no se halla debidamente analizado, cualquier incidente puede comprometer seriamente nuestra seguridad.

Por ello se hace imprescindible la realización de **Planes de Emergencia**, cuyos principales objetivos son:

a) Conocer el edificio y sus instalaciones, así como identificar posibles carencias respecto a la normativa vigente.

b) Definir y clasificar las diferentes emergencias en función del tipo de riesgo y de la gravedad de la misma.

c) Definir y transmitir a todos los ocupantes del centro las consignas sobre cómo deben actuar ante una emergencia.

d) Definir el número de personas que utilizan cada salida así como los recorridos de evacuación que efectúan, evaluando parámetros tales como el tiempo necesario para salir de los recintos, hasta alcanzar una zona segura.

e) Gestionar la actuación de los ocupantes, asignando las salidas y detallando los recorridos que deben realizar los individuos presentes en cada una de las dependencias del edificio.

f) Adoptar las medidas de prevención que eviten las causas de una emergencia.

Desde el punto de vista técnico, el problema resulta especialmente relevante cuando se estudian edificios de gran altura o centros con una elevada ocupación, así como edificios con

circunstancias especiales en su estructura, distribución y características personales de sus ocupantes, que pueden dificultar la correcta evacuación de los vecinos y ocupantes del inmueble.

La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, establece, en su art. 20, la obligación de "analizar las posibles situaciones de emergencia y adoptar las medidas necesarias en materia de primeros auxilios, lucha contra incendios y evacuación de los ocupantes

Es importante redactar un documento que establezca unas pautas de comportamiento y unas adecuadas medidas de prevención para los ocupantes del edificio

de un edificio, teniendo en cuenta el tamaño y actividad realizada, así como la posible presencia de personas ajenas al edificio".

Planes de autoprotección

La entrada en vigor del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, ha motivado un cambio significativo en la estructura de los Planes de Emergencia, que se denominarán Planes de Autoprotección.

Esta normativa establece la obligación de realizar un Plan de Autoprotección en determinados edificios, siendo su elaboración, implantación, mantenimiento y revisión responsabilidad del titular de la actividad y obligando al registro del mismo.

Cabe destacar la dificultad existente para establecer un equipo de emergencias fijo, en un edificio re-

sidencial de viviendas, cuyo fin primordial es poder hacer frente con garantías de éxito a cualquier situación de emergencia que pudiera producirse en el edificio hasta la llegada de los servicios especiales de ayuda exterior.

Es por ello que teniendo en cuenta que la seguridad de las personas se considera un hecho irrenunciable, es fundamental establecer una gestión adecuada de la emergencia, de manera que se evalúen y determinen las condiciones constructivas del inmueble y su adaptación a la normativa actual, identificando los elementos, instalaciones que puedan dar origen a una situación de emergencia o incidir de manera desfavorable en el

desarrollo de la misma. Asimismo, es importante establecer los mecanismos adecuados en la transmisión de la alarma y comprobar su correcto funcionamiento, además

de establecer programas de mantenimiento de las instalaciones existentes, de información general para los usuarios del edificio así como de formación en "Emergencias" para los porteros de fincas urbanas.

En este sentido, la realización de simulacros, así como de ensayos de evacuación permitirá verificar si se cumplen las condiciones de diseño del edificio, al tiempo que facilitan la observación del comportamiento de los ocupantes y trabajadores; efectuando además una labor pedagógica, cuyo principal objetivo es establecer una cultura de la seguridad en la evacuación del edificio.

Como conclusión final, cabe destacar la necesidad de redactar un documento que establezca unas pautas de comportamiento para los ocupantes del edificio y sobre todo que establezca unas adecuadas medidas de prevención que minimicen la posibilidad de que una situación de emergencia pueda producirse en el edificio.

Un nuevo concepto de servicio al Administrador:

El Servicio Integral

PREVENCIÓN • FORMACIÓN • GESTIÓN DE OBRAS • EXTERNALIZACIÓN DE SERVICIOS • SEGURIDAD E INSTALACIONES...

TODO LO QUE EL ADMINISTRADOR PUEDA NECESITAR

Grupo GTG RESUELVE todos los problemas que tengan relación con la prestación de servicios a las Comunidades de Propietarios. Le ofrecemos un servicio diferente, amplio y versátil que se adapte realmente a todas sus necesidades.

- Asesoramos ante cualquier actuación técnica o normativa en la Comunidad: Inspección de Instalaciones y Equipos, Obras, Inspección de Trabajo...
- Contamos con un equipo de Técnicos Superiores y Consultores altamente cualificados y con gran experiencia en las actuaciones a realizar en las Comunidades de Propietarios.
- Utilizamos equipos técnicos de última generación, software especializado y un sistema de firmado digital para certificar la realización de las actividades ante terceros (Comunidad de Madrid, otras Instituciones...)

GRUPO GTG
Servicios Integrales al Administrador

El nuevo PGOUM: una ocasión irrepetible para revalorizar nuestros edificios



Por **Carlos Olivé**
Arquitecto

El planeamiento urbanístico actualmente vigente en la ciudad de Madrid es el Plan General de Ordenación Urbana del año 1997 (PGOUM 97). Este marco normativo va a cambiar en breve: el Ayuntamiento está redactando un nuevo Plan cuyo Avance actualmente se encuentra en exposición pública permitiendo al ciudadano participar en su redacción presentando alegaciones antes de su aprobación. El actual equipo de gobierno municipal quiere -y, según su programa electoral, debe- aprobar el nuevo Plan antes de finalizar su mandato (mayo 2015). En este artículo nos referiremos a él como "PGOUM 15".

El Plan anterior al vigente de 1997 fue el de 1985. Como vemos, la normativa municipal viene a revisarse aproximadamente cada 3 lustros, por lo que la actual fase de exposición pública del PGOUM 15 constituye una ocasión excepcional -que tardará mucho en volver a repetirse- para chequear cómo afectarán a nuestros edificios las nuevas normas urbanísticas que se avocinan, vigilando que no salgan perjudicados, e incluso, a ser posible, procurando que mejoren.

Las comunidades de propietarios deben estar ojo avizor durante la actual fase de exposición pública del PGOUM 15 ya que es en este momento cuando se pueden incorporar cambios mediante la presentación de alegaciones con suficiente fundamen-

tación, bien argumentadas jurídica y urbanísticamente.

Mejorar las condiciones urbanísticas del edificio (posible regularización de infracciones urbanísticas existentes o de situaciones de "fuera de ordenación", flexibilización o modificación de usos, etc.) significa incrementar el valor de la finca.

Edificios "fuera de ordenación"

También podría darse el caso de que un edificio quedara "fuera de ordenación" (porque se reduzca la edificabilidad en el ámbito en el que se encuentra, porque se modifiquen alineaciones o se reduzcan alturas). Aunque esta nueva situación del edificio no conllevaría su demolición ni obligaría a acometer obras, sí tendría un efecto directo y evidente sobre el edificio puesto que supondría su devaluación y depreciación. A partir de este momento en el edificio sólo podrían abordarse obras de consolidación y mantenimiento; no podrían hacerse obras de reconfiguración (por ejemplo, redistribuir las viviendas de cada planta en más viviendas de menor tamaño), de ampliación (levantar más plantas, cubrir patios, etc.) o de sustitución (demolición de la vieja edificación y construcción de otra nueva con las mismas condiciones de ocupación del terreno o de edificabilidad) y tampoco sería posible tramitar cambios de

uso (convertir viviendas en oficinas o comercios y viceversa).

Por lo tanto en estos momentos de exposición pública, conviene chequear y estudiar cómo afectará de forma particular y concreta a nuestros edificios la aprobación del PGOUM 15, y si procede, presentar alegaciones para intentar enmendar las situaciones que nos perjudiquen.

Cómo realizar el seguimiento y las alegaciones al PGOUM 15

Se trata de una labor que debe ser desarrollada por expertos en urbanismo -generalmente equipos formados por arquitectos y abogados-.

En primer lugar, habría de comprobarse si el edificio a fecha de hoy se encuentra hoy en una situación "legal" o "ilegal": ¿Recaen sobre él infracciones urbanísticas que puedan enmendarse?, ¿el edificio está fuera de ordenación con el PGOUM 97 vigente?

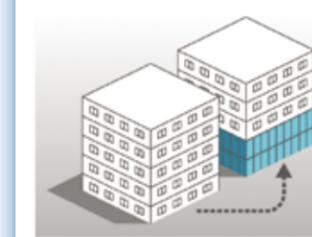
Seguidamente habrá de estudiarse qué prevé el avance del PGOUM 15 para dicha finca.

Si el edificio está ajustado a normativa según el actual Plan hay que analizar si el PGOUM 15 establece para él nuevas condiciones. Si no varía nada, el edificio está "legal" a fecha de hoy y seguirá estándolo con el PGOUM 15; aun así podría ser interesante intentar formular alegaciones al nuevo Plan para mejorar sus condiciones (por ejemplo, lograr mayor ocupación del suelo, o incrementar su edificabilidad, o posibilidad de levantar más alturas o introducir nuevos usos terciarios -comercio, hostelería-, etc.). Pero si hoy el edificio está "legal" y con el PGOUM 15 quedara "fuera de ordenación"

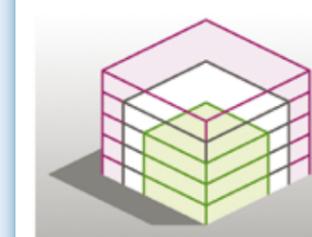
Situaciones que hay que vigilar ... y plantearse alegar

Edificio existente Condiciones PGOUM 97 Condiciones PGOUM 15

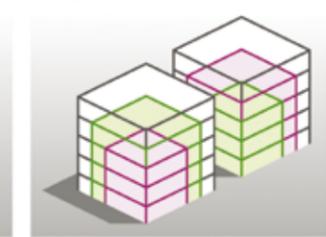
Conseguir cambios de uso no contemplados en el PGOUM 15 y que interesarían a la propiedad



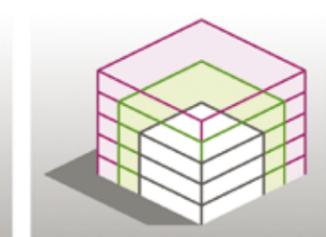
Evitar que un edificio que estaba dentro de ordenación con el PGOUM 97 deje de estarlo con el PGOUM 15



Regularizar edificios que ya estaban fuera de ordenación en el PGOUM 97 y que siguen estándolo en el PGOUM 15



Evitar un empeoramiento de condiciones aunque no vaya a quedar fuera de ordenación con el PGOUM 15



deberían presentarse alegaciones para tratar de evitar los perjuicios que supondría para la finca la nueva normativa.

Si el edificio estuviera en una situación urbanística incorrecta con el vigente PGOUM 97, habrán de analizarse las nuevas condiciones que prevé el PGOUM 15. Si el nuevo Plan no introduce modificaciones sobre nuestra finca, el edificio está "ilegal" a fecha de hoy y seguirá estándolo con el nuevo Plan; en este caso, podrían presentarse alegaciones para intentar que se reconsidere la situación irregular existente en la finca y que desaparezca con la entrada en vigor del nuevo Plan. Si por el contrario a fecha de hoy el edificio está "ilegal" y el nuevo Plan corrige dicha situación devolviéndolo

a una situación de normalidad, podría ser interesante aún así, presentar alguna alegación para intentar mejorar aún más sus condiciones (por ejemplo lograr mayor edificabilidad, o posibilidad de levantar más alturas, o posibilidad de introducir nuevos usos

terciarios -comercio, hostelería-, etc.).

En la web www.alegacionesPGOUM15.net se explican con detalle los procesos de aprobación y los posibles trámites de alegaciones para los distintos escenarios anteriormente descritos. En ella el abogado urbanista Luis Ceniza indica "Como propietarios responsables tenemos la obligación de vigilar, controlar y, en la medida de lo posible, enmendar las normas urbanísticas que afectan a nuestras fincas ya que inciden notablemente en su valor..." y añade "(...) en la elaboración de un nuevo Plan General, como es el caso, tenemos ante nosotros una ocasión excepcional para tratar de defender la propiedad inmobiliaria mejorando sus condiciones urbanísticas."



916 402 102
info@coordinacionsys.com
www.coordinacionsys.com

¿En qué obras es obligatoria la intervención de un **Coordinador de Seguridad y Salud**?
Consúltenos sin compromiso.

Protección a los propietarios cumpliendo la normativa con mínimo coste.

¿Tienen que pagar el IVA las compañías de seguros en los siniestros de comunidades?



Por José Silva

Director técnico de correduría de seguros

que cumplan requisitos para ello o el general del 21 % para los casos restantes.

Criterio de la Dirección General de Tributos

En el seguro multirriesgo de comunidades, de forma cotidiana surge la duda sobre si se indemniza a un perjudicado al aplicar la cobertura de Responsabilidad Civil en base a un presupuesto de reparación, en lugar de en una factura, sin liquidar el IVA por parte de la aseguradora. Para dar respuesta a esta cuestión hemos de seguir el criterio de la Dirección General de Tributos al interpretar la ley sobre el IVA.

El art. 4 en su apartado 1 establece que las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a

Las aseguradoras en sus contratos de seguro pactan con el tomador varias soluciones para cumplir con los compromisos de atender las consecuencias de un siniestro. Entre ellas, reparar el

o indemnizar al perjudicado por el importe tasado y reparar el daño del asegurado.

En cualquiera de las situaciones citadas el IVA tiene su aplicación, en distintos porcentajes, según la obra

Las acciones de reclamación ante las aseguradoras se rigen por el art. 23 de la Ley de Contrato de Seguros

daño sufrido por el asegurado y el perjudicado; reparar el daño del asegurado e indemnizar al perjudicado; indemnizar al asegurado y al perjudicado por el importe tasado

o tipo de trabajo realizado: el tipo reducido del 10% para las obras de rehabilitación, renovación y rehabilitación de edificios o parte de los mismos destinados a viviendas

grupo LASSER

DESDE 1960, TODA UNA ORGANIZACIÓN A SU SERVICIO

Instalación, Reparación y Mantenimiento

Tel.: 902 327 111

www.grupolasser.com

título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan a favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen, estarán sujetas al Impuesto." Por ejemplo, la reparación en varios pisos de un siniestro por rotura de bajante general.

El art. 5, apartado 2, dice que "son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios." Por ejemplo, los realizados por albañiles, pintores, fontaneros.

Por lo tanto, los servicios de reparación efectuados en una comunidad de propietarios a consecuencia de un siniestro, estarán sujetos al IVA, salvo que se establezca algún supuesto de exención para los mismos, independientemente de la identidad del destinatario de los mismos. Actualmente no es el caso.

Ahora bien, el art. 78 dice que la Base Imponible (B.I.) está constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al impuesto, procedente del destinatario o de terceras personas

Cuando se realiza el pago de la indemnización a un perjudicado, si no hay operación sujeta al impuesto no procede repercusión alguna del tributo

y además que no se incluirán en la B.I. las cantidades percibidas por razón de indemnizaciones, distintas de las mencionadas en el apartado anterior, que por su naturaleza y función no constituyan contraprestación o compensación de las en-

Los daños materiales y personales prescriben a los dos y cinco años respectivamente

tregas de bienes o servicios sujetas al impuesto.

En consecuencia cuando se realiza el pago de la indemnización a un perjudicado, si no hay operación sujeta al impuesto no procede repercusión alguna del tributo, y sin

operación sujeta a tributación no procede la expedición de factura, siendo perfectamente aceptable la entrega de cualquier otro documento con el que se justifique el cobro del importe correspondiente. Por ejemplo, un recibí.

Puede ocurrir posteriormente que el damnificado tenga que soportar el IVA, cuando le presten, efectivamente, los servicios de reparación por parte de empresarios o profesionales, en cuyo caso podría solicitar a la aseguradora, una vez extendida la factura, su reintegro.

Las acciones de reclamación ante las aseguradoras se rigen por el art. 23 de la Ley de Contrato de Seguro. Por daños materiales prescriben a los dos años y por daños personales a los cinco años, desde el día en que pudieron ejercitarse.

En conclusión, si la aseguradora indemniza en base al presupuesto inicialmente facilitado no tiene obligación de añadir al importe el tipo de IVA correspondiente, siendo aconsejable adjuntarle posteriormente la factura de la reparación efectuada.

CONTROL DE PLAGAS **DESINSECTACION**

PROFINAL

ECOLOGICO SEGURO EFICAZ **DESRATIZACION**

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

¡SIN OLOR! SIN PLAZO DE SEGURIDAD

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

Sistemática para proceder a la decisión de ejecución de obras obligatorias



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

La Ley 8/2013 de reforma de la LPH ha provocado un vuelco en el régimen de acuerdos en las juntas de propietarios, pero donde más lo ha hecho ha sido en el sistema de ejecución de obras obligatorias. Y decimos ejecución, y no aprobación, porque a diferencia de lo que hasta la fecha había constituido el régimen de adopción de acuerdos en las juntas, esta ley ha excluido la competencia de la junta de propietarios, que hasta la fecha era soberana para adoptar acuerdos, en aquellos supuestos que se traten de obras obligatorias. Y ello, porque la redacción de la Ley 8/2013 es clara en este tema al fijar en el art. 10.1 LPH una nueva redacción en materia

de realización de obras en las comunidades de vecinos, al punto de que se ha transformado la tradicional competencia y facultades de las juntas de propietarios de decidir y votar sobre la realización, o no, de obras en los edificios a que sea el presidente de la comunidad el que asuma la competencia de decidir él solo cuándo debe acometerse una obra que tenga por objetivo la conservación o rehabilitación del edificio.

¿Qué quiere decir esto? Pues que la situación cambia radicalmente, por cuanto de esta redacción se desprende que ahora la competencia para tomar esta decisión de llevar a cabo obras que sean calificadas como "obligato-

rias" va a ser ni más ni menos que del presidente de la comunidad. Y parece que lo que ha querido el legislador es evitar que cuando exista una necesidad en una comunidad de hacer una obra calificada de esta manera, que la junta no pueda obstaculizar que esta se lleve a cabo con su voto en contra posiblemente basado más que nada en que los comuneros no quieren que se pase una derrama que podría ser importante.

Elección de empresa

Para que surja esta obligación de llevar a cabo las obras en las comunidades, ello puede venir porque lo inste la Administración, o porque lo propongan al presidente uno o varios comuneros, o sea éste el que así lo entienda. Con respecto al primer caso hay que recordar que la Administración competente puede girar inspecciones periódicas y realizar un informe de evaluación de edificios del que al final se pueda desprender la exigencia

de llevar a cabo determinadas obras en la comunidad como se desprende de la lectura del art. 4 de la Ley.

Por otro lado, el presidente o comuneros podrán entender que puede ser necesario llevar a cabo obras, pero este carácter de "obligatorias" por adecuarse al deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes se debe poner en correlación con lo que la propia Ley 8/2013 fija como obligaciones de llevar a cabo el mantenimiento del edificio, evitando daños en el mismo por consecuencia de omisión en estos casos. Quiere esto decir que si la Administración lo ordena no hay nada que hacer en contra y lo que debe llevar a cabo el presidente es encargar un dictamen a un perito (arquitecto o arquitecto técnico) para que se lleve a cabo un informe de lo que se debe hacer. Y una vez dictaminado que la obra es obligatoria el presidente podría recabar los presupuestos de varias empresas dedicadas a esa actividad, y con el informe y los presupuestos convocar junta de propietarios en la que se explicará a los comuneros las operaciones efectuadas.

Pero lo que es más importante es que el presidente deberá explicar en la convocatoria que la junta no es para votar, sino para "decidir" la empresa encargada de la ejecución de la obra que el presidente ha decidido llevar a

cabo a la vista del dictamen pericial que ha encargado, a fin de tener una cobertura jurídica de la adecuación de la necesidad de la obra a lo que marca la Ley 8/2013. Por ello, la junta lo que votaría por mayoría simple sería la empresa encargada de llevar a efecto la obra en base a los presupuestos aportados, pasándose más tarde las derramas correspondientes.

Responsabilidad del presidente

Puede ser entendible que los comuneros duden de esta capacidad del presidente para llevar a efecto estas operaciones, por lo que sería razonable

La Administración competente puede girar inspecciones periódicas y realizar un informe de evaluación del edificio

acompañar a la convocatoria la referencia de la Ley y su transcripción para que los comuneros sean conscientes de que, en efecto, se trata de una facultad legal del presidente, quien de forma unilateral tiene esta competencia para decidir que las obras que se entiendan obligatorias por pertenecer al objetivo de conservación o mantenimiento del edificio. Y decimos que se debe advertir a los comuneros de esta modificación porque se suscitará

el día de la junta, a buen seguro, que los comuneros quieren que la decisión de llevar a efecto las obras se someta a votación de la junta, lo que es ciertamente inadmisibles, porque la ley no lo permite.

No podemos negar las complicaciones que van a surgir en la práctica con esta reforma legal, pero lo que debe puntualizarse es que, lo queramos o no, esta es la vía que ahora está en vigor y que los presidentes de comunidad se erigen ahora como los máximos decisores sobre las obras que sean calificadas por un perito como obligatorias. Pero tampoco podemos olvidar que si los presidentes de comunidad

tomaran una decisión contraria a la ejecución de una obra, incluso con un dictamen que estimara que sí que lo es y más tarde ocurriera una desgracia, como daños a comuneros o terceros, o desprendimientos que puedan acabar con la vida de alguien, existiría una responsabilidad hasta penal de los presidentes. Y es que si disponían de informes que avalaban la realización de las obras, y, aún así, no adoptan la decisión de ejecutarlas esa responsabilidad existirá y la civil no será cubierta por la aseguradora del edificio porque, salvo que se amplíen las pólizas de seguro, lo cierto y verdad es que en la actualidad éstas no cubren las responsabilidades civiles de los presidentes por negligencia.

+ confort + ahorro + sostenibilidad

sistema de aislamiento térmico en cámara para su hogar

ThermaBead

Neopor

instalador oficial:

Autónoma
de sellados

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

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. Informate de nuestras condiciones de financiación.

SISTEMA DE AISLAMIENTO TÉRMICO EN CÁMARA

Autónoma
de sellados

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

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

ASTRA
hispasat
tdt
TEGUI

PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

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

CANAL+ HD

HDTV
HIGH DEFINITION TELEVISION

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

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS

FERMAX

IKUSI

Televisión

ALCAD

TEGUI

Ajustes razonables de accesibilidad y carga desproporcionada



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Dice el art. 10.1.b) LPH, en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las actuaciones u obras "requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido".

El concepto de carga desproporcionada lo encontramos en el art. 2 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, que existirá "cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Conectando lo previsto en uno y otro precepto, dicha previsión implicaría que cuando el ajuste razonable de accesibilidad no tenga un coste excesivo o desproporcionado -más de doce mensualidades de cuotas ordinarias presupuestadas-, cualquier propietario o usuario con título de ocupación suficiente, discapacitado o

mayor de 70 años, incluidos los trabajadores o prestadores de servicios que utilicen el inmueble, podría exigir la realización de la obra o instalación, asumiendo el coste la comunidad de propietarios como un gasto general del art. 9.1.e) LPH.

Corresponderá a la junta decidir cómo debe repercutirse el gasto dentro del margen de flexibilidad que ahora le concede la ley

En realidad, de una primera lectura del precepto parece desprenderse que cuando el coste de la instalación es superior a doce mensualidades de cuotas ordinarias la comunidad no debería asumir el coste, al convertirse en una carga desproporcionada, salvo que decida asumirlo voluntariamente como gasto propio adoptando el acuerdo al que se refiere el art. 17.2 LPH. Ahora bien, lejos de lo que pa-

Carga desproporcionada

rece ser el espíritu de la LPH desde anteriores reformas, la nueva y desafortunada redacción del precepto crea la duda de si debemos partir de una interpretación diferente de todo este esquema y, en definitiva, si debemos tomar en consideración un nuevo módulo de referencia para determinar si el gasto tiene que ser asumido o no por la comunidad.

En las anteriores redacciones de 2003 y 2011 de la LPH, para considerar si nos hallábamos ante una carga desproporcionada, se tomaba como módulo de comparación las doce mensualidades -el límite de la carga- el "importe total de la instalación". El módulo de referencia era pues el importe total, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, que tal efecto "no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes". No obstante, en la nueva redacción de 2013 el módulo de referencia es el "importe repercutido anualmente de la instalación", es decir, "el importe repercutido anualmente (en un año) de las mismas que, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes". Existe pues una sensible diferencia -en el hecho de la repercusión-, que debe ser explicada.

La forma de repercusión

La forma de repercusión

En efecto, la redacción del precepto induce a confusión al introducir un nuevo elemento: la forma de repercusión. En realidad, el hecho de que la comunidad pueda repercutir el coste anualmente entre los vecinos, y que este extremo se tengan en cuenta en la ley, implicaría dejar en manos de

aquella la decisión sobre la asunción o no del gasto de la instalación -normalmente el ascensor-, bastando con que para ello opte por realizar un reparto más amplio o menos amplio del importe, esto es, en una, en dos o en varias anualidades.

Coste

Así, si el coste de la instalación es superior a doce mensualidades, le bastará a la comunidad repercutirlo en varios años para que tenga que ser asumido por todos los vecinos. Al contrario, si decide repercutirlo en un sólo año podrá ocurrir al revés, es decir, deberá ser asumido por el propietario o usuario solicitante al convertirse en una carga desproporcionada, es decir, superior a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Debe advertirse que el hecho de elegir una u otra interpretación es una decisión que queda al arbitrio de la comunidad, y no de los propietarios o usuarios interesados o

beneficiarios. Corresponderá, pues, a la junta decidir cómo debe repercutirse el gasto dentro del margen de flexibilidad que ahora le concede la ley, lo que resulta coherente con la facultad de decisión que también le otorga la ley sobre la naturaleza de las obras, tal y como dispone el art. 17.10 LPH, en el sentido de que "en caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios".

Interpretación ab absurdum

Ahora bien, si la norma plantea ya en este punto suficientes dudas hermenéuticas, añade ahora el art. 10.1.b) LPH que "no obstante, no elimina el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido". Interpretado en sus propios términos, debería bastar al propietario beneficiario asumir el exceso del coste, grande o peque-

ño, para convertir automáticamente todo ajuste razonable solicitado a su instancia en un coste obligatorio para la comunidad, lo que, a nuestro juicio, constituiría una interpretación *ab absurdum*.

Lo que siempre parece haber estado en la intención primigenia del legislador es que el límite del coste asumible por la comunidad sea, como máximo, el correspondiente a una anualidad completa de gastos comunes ordinarios presupuestados. Decididamente, la redacción de la LPH resulta desafortunada en este punto. No termina de entenderse con la necesaria corrección cómo opera el límite de la carga desproporcionada que, debería tomarse de forma objetiva, esto es, como el importe cuyo exceso debería implicar, en todo caso, la no obligatoriedad de la comunidad -ni de ningún propietario- de asumir el coste de la instalación, con independencia del tiempo y la forma en que dicho coste sea repercutido.



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

DECORACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES

DECORACIÓN FLORAL PARA EVENTOS
Decoraciones y composiciones para eventos y catering

DECORACIÓN DE NAVIDAD

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

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



Arquitectura, ingeniería, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

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



www.grupoureka.com

Tlf. (+34) 902 108 068



NUEVA tarifa plana de mantenimiento
Evite gastos imprevistos

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

La voluntad de las partes en el alquiler



Por Gabriel de Alvear Pardo

Abogado

Urbanos (LAU), en su art. 1255: "Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público".

Pero el principio de autonomía de la voluntad, amplia y generosamente asentado por el transcrito precepto, tiene limitaciones en el ámbito arrendaticio, de lo que son relevantes exponentes los arts. de la LAU de necesaria observancia en virtud de la regla de especialidad que confiere prevalencia a esta Ley especial de los alquileres urbanos sobre el Código Civil. Hay numerosos ejemplos de limitación a la libertad de pactos, sobre todo en los arrendamientos de viviendas (obligatoria duración mínima de tres años, repercusiones de gastos, obras...), alcanzando grave sanción legal la transgresión, por alguna estipulación introducida por las partes, de los preceptos legales de obligada

La firma de un contrato de arrendamiento de inmueble es la natural consecuencia de la libre decisión de cada una de las partes de proceder a su celebración. El arrendador y el arrendatario han tenido autonomía

nomía. Todo arrendamiento de vivienda o de uso distinto del de vivienda admite numerosos pactos relativos a materias que interesan al arrendador y al arrendatario, al margen de aquellos preceptos legales de obligada obser-

La intención de las partes convendría que quedase debidamente expresada por escrito en el contrato

para decidirse sobre la suscripción del arriendo. Ha habido libertad para decidir contratar.

Ahora bien, independientemente de dicha libertad, de la decisión de suscripción del contrato, las partes intervinientes también disfrutan de la voluntad para pactar multitud de aspectos del mismo con plena auto-

vancia. Son las estipulaciones o cláusulas que introducen facultativamente.

Autonomía de la voluntad y limitaciones

La libertad de pactos o autonomía de la voluntad es un principio recogido por el Código Civil, de aplicación supletoria a la Ley de Arrendamientos

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



observancia, sanción consistente en la declaración de su nulidad (art. 6 de la LAU en los alquileres de vivienda).

Pese a tales limitaciones la LAU tanto en materia de vivienda como en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda expresamente incluye dentro del conjunto de normas que los rigen, junto a la propia Ley Especial y el Código Civil, los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes. Así lo recoge explícitamente su art. 4.

LAU y libertad de pactos

La Ley 4/2013, de 4 de julio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas ha modificado algunos preceptos de la LAU. Los cambios introducidos obedecen a diversas razones, destacando la búsqueda de la flexibilización de mercado de alquiler. Es importante reparar en que para alcanzar dicho objetivo la Ley 4/2013 quiere reforzar la libertad de pactos, otorgando prioridad a la libertad de las partes, pretensión que menciona en su Preámbulo e implica una reducción de las limitaciones a la libertad de las partes a la hora de contratar alquileres de viviendas. Respecto de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda en principio se rigen por la voluntad de las partes.

Es decir, existe la posibilidad de colmar los intereses de las partes a través de acuerdos que éstas incluyan en el clausulado del contrato respecto de campos y aspectos no regulados imperativamente por la normativa legal de aplicación. De lo que caben extraerse estas preguntas:

1º. ¿Cuáles son los puntos que las partes pueden pactar libremente?

La pregunta resulta procedente. Y normalmente pone de manifiesto el desconocimiento del arrendador y del arrendatario sobre la materia arrendaticia, de esencial naturaleza jurídica, que suele vetar la adopción de beneficiosos acuerdos o llevar a la concertación de estipulaciones sin eficacia por vulnerar las leyes. Asunto que evidencia la ausencia de una aconsejable profesionalización del alquiler o, al menos, del conveniente asesoramiento jurídico, ya que los extremos que admiten exclusivos pactos entre las partes son innumerables (penaliza-

Las dudas que se susciten sobre la voluntad de las partes en último término habrán de ser resueltas por el Juez

ciones, intereses por pago demorado, repercusiones, desistimientos, etc.).

2º. ¿Qué necesidad hay de negociar pactos concretos si la LAU regula debidamente los arrendamientos urbanos? Posición que, además de a veces revelar el expresado desconocimiento, puede impedir que se reflejen o traduzcan en el contrato las intenciones de las partes. Lo que puede provocar problemas de interpretación.

La intención de las partes

Día a día se constatan discusiones entre arrendador y arrendatario por causa de las verdaderas y auténticas intenciones que les llevaron a concertar el alquiler y sus consecuencias. Cuestión que se agudiza cuando la

suscripción tuvo lugar mediante la mera utilización de un modelo de contrato facilitado por conocidos o vía internet. Porque lo que subyace es la falta de expresión escrita de la intención y voluntad de las partes respecto de extremos del arriendo o de su causa. Aumentando el problema en caso de fallecimiento de alguno de los intervinientes. ¿Cuál fue el propósito de la parte fallecida?

Hay que saber que las dudas que se susciten sobre la voluntad de las partes en último término habrán de ser resueltas por el Juez, quien procederá a la interpretación del contrato, vinculando a las partes. Así que conviene evitar llegar a esta situación.

Es recomendable que las partes en los singulares pactos que incluyan en el contrato manifiesten nítidamente su voluntad, su intención y propósito. La libertad de pactos permite no sólo el reflejo

de los acuerdos sino también la explicación de la intención que los preside. Más aún. Aunque no figure en una estipulación concreta, las partes pueden incluir un preámbulo explicativo de los motivos que han conducido al arrendamiento o a la adopción de algunos pactos. Por ejemplo, cabría convenirse la introducción en el contrato de una memoria que recoja las razones por las que el arrendador se ha decidido a contratar el alquiler con determinada persona, motivos que pudieran ser la larga duración inicial del contrato, la solvencia personal y económica del arrendatario, etc. En definitiva, expónganse las intenciones de las partes. Su conocimiento impedirá dudas.



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

La importancia de la formación a la hora de emprender



Por Antonio M. García Martín

Asesor de Gestión Empresarial del CAFMadrid

es una PYME que da trabajo a menos de 10 personas y cuyo volumen de negocios anual no supera los 2 millones de euros.

Cualidades del emprendedor

Con objeto de innovar, identificar y crear nuevas oportunidades de negocio, todo emprendedor necesita de una serie de competencias y cualidades que caracterizan a los emprendedores: deseo de lograr objetivos, autoconfianza, perseverancia, dedicación, energía y diligencia en su actividad, capacidad de asunción

Detrás de todo proyecto empresarial existe una figura impulsora que asume riesgos, organiza, gestiona y crea valor. Valor que es reconocido por el mercado con el que interactúa dinámicamente, generando riqueza y buscando el máximo beneficio.

En España, el perfil medio del emprendedor corresponde a un hombre de origen español con una edad media de 38 años, estudios secundarios y formación específica para emprender.

La forma jurídica elegida por el emprendedor es el empresario individual (autónomo); la Sociedad Limitada aparece en segundo lugar; la Comunidad de Bienes, en tercero; y la Sociedad Anónima, en cuarto lugar.

La Ley de Emprendedores, en su art. 3, ya establece que se considerarán emprendedores aquellas personas, independientemente de su condición de persona física o jurídica, desarrollen una actividad económica empresarial o profesional (actividad productiva). Una definición que normalmente viene acompañada del

concepto estricto de PYME, recogido en el Reglamento CE 800/2008, de la Comisión, de 6 de agosto de 2008, norma de carácter comunitario, de obligado cumplimiento y directamente aplicable sin necesidad de transposición al ordenamiento jurídico interno.

La categoría de microempresas, pequeñas y medianas empresas

Persona física	Sociedad Anónima	Sociedad Limitada	Comunidad de Bienes	Sociedad Cooperativa	Otras formas jurídicas	TOTAL
1.655.619	101.923	1.121.528	113.594	21.679	180.867	3.195.210
51,82%	3,19%	35,10%	3,56%	0,68%	5,66%	100%

Distribución de las empresas españolas según su forma jurídica, en porcentaje sobre el total. (Fuente: GEM.Global Entrepreneur Ship).

(PYMES), está constituida por las empresas que ocupan a menos de 250 personas y cuyo volumen de negocios anual no excede de 50 millones de euros. Así, mientras una pequeña empresa es aquella que ocupa a menos de 50 personas y cuyo volumen de negocios anual no supera los 10 millones de euros, una microempresa

de riesgos calculados, capacidad organizativa, iniciativa, optimismo, integridad, formación y capacidad de gestión, espíritu innovador y creatividad, orientación al mercado y al cliente, visión global de la empresa, tolerancia a la incertidumbre, actitud proactiva, dominio y resistencia al estrés...

ELEVALLIA

MANTENIMIENTO DE ASCENSORES, S.L.

ASCENSORES PUERTAS DE GARAJE SALVAESCALERAS

PRECIOS INMEJORABLES, MÁXIMA CALIDAD

www.ascensoreselevallia.es Telf: 91 825 11 14

Como podéis comprender son cualidades que hacen entrever el grado de exigencia al que está sometido el empresario. Sin embargo, lo más determinante y lo que nos dará la clave del éxito de nuestro negocio será el estudio minucioso del Plan de Negocio o Estudio de Viabilidad cuyo desarrollo por escrito es imprescindible.

estructura organizativa, seleccionando los recursos humanos necesarios para alcanzar nuestra misión y simularemos tres hipótesis de desarrollo en el tiempo de nuestra idea empresarial, que nos ofrecerá más claramente la rentabilidad de nuestra inversión y aportará la información necesaria para decidir si nuestro negocio es viable.

consiguiente reto de compaginar la vida profesional con la vida familiar, el desfase entre cobros y pagos, la improvisación que exige un error en el flujo de caja, la inexistencia de un sueldo mensual para el emprendedor, el desconocimiento del mercado y la falta de definición de una estrategia clara de operaciones.

¿Cómo elaborar un Plan de Negocio?

En un Plan de Negocio deberemos definir la idea empresarial, realizar una

descripción del producto o servicio a ofrecer, así como estudiar el mercado potencial. Para ello elaboraremos un Plan de Marketing, identificaremos los recursos necesarios y determinaremos cuál será su origen. Mediante un Plan Financiero estableceremos nuestra capacidad productiva, para seguidamente desarrollar un Plan de Productividad; diseñaremos nuestra

La clave del éxito de un negocio reside en el estudio minucioso del Plan de Negocio o Estudio de Viabilidad

La estadística histórica de las empresas que se crean y llegan a consolidarse es poco alentadora. Las principales razones que llevan a este elevado nivel de fracaso son provocadas por un exceso de optimismo en la estimación del resultado de Ingresos y Gastos, el elevado tiempo de dedicación que exige su puesta en marcha y seguimiento con el

La iniciativa emprendedora, como administradores de fincas, requiere y necesita un apoyo formativo para la adecuada elaboración del Plan de Negocios

o Viabilidad, seminarios y cursos de Introducción a la Administración de Empresas, técnicas y habilidades directivas.

El desempeño de la profesión de Administrador de Fincas exige una sólida formación, un serio compromiso con la sociedad, además de una generosa capacidad y voluntad de competir.

TELECOMUNICACIÓN - SEGURIDAD - PROTECCIÓN INCENDIOS

descubre la diferencia

ingeniería instalación mantenimiento

expertos en comunidades de propietarios

1 servicio técnico	2 mantenimiento	3 cobertura
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: Nº 3472
Instaladora de Sistemas de Seguridad: Nº 9632
Instaladora y mantenedora de PCI: Nº IPCI 514/ MPC1 404

El profesor Carbonell presenta su libro digital ¡Sígueme!



El profesor Carbonell, reconocido por todos los administradores de fincas por sus cursos sobre oratoria y presentaciones en público, que ha plasmado en numerosos libros, se ha apuntado a las nuevas tecnologías. Por ello, siguiendo su novedoso método, nos confía en su obra ¡Sígueme!, escrita expresamente en formato digital, los secretos, las técnicas y las prácticas más efectivas para dominar el arte de hablar bien en público de forma persuasiva y convincente

Después de más de 40 años formando en la oratoria, siendo autor de libros dedicados al arte de la comunicación, ¿qué le lleva a editar un libro en formato digital?

Quería llegar al mayor número de gente, para así tratar de plasmar de la mejor manera posible las instrucciones que doy a mis alumnos sobre cómo debe desenvolverse un orador en unas circunstancias determinadas. Y nada mejor que hacerlo apoyado en vídeos, y dejando a un lado las figuras, dibujos y fotografías que normalmente ilustran un libro.

A través de los vídeos demostrativos muestra al lector cómo debe comportarse un orador ante un auditorio, ¿en qué medida el éxito de una exposición depende de la expresión oral y corporal del profesional?

La expresión no verbal en un comunicador es lo más importante. El buen orador tiene que ser un actor, pero de su propio papel de comunicador, no representando a ningún personaje. De ahí que la formación de un orador no sea la misma que la de un actor aunque participen de las mismas habilidades.

¿Cómo puede ayudar este libro digital a los administradores de fincas en el desarrollo de una junta de propietarios?

El administrador de fincas se ve en la junta de propietarios frente a un

grupo con un número de personas determinado.

El libro explica el estilo de trabajo que debe desempeñar cuando el grupo es pequeño o grande, ya que el comportamiento de los individuos se adecua al número que asiste a las reuniones.

Si el grupo es reducido la gente tiende a ser persuadida por la inteligencia, tiende a preguntar mucho, a insistir en determinados asuntos, a participar más.

Si, por el contrario, el grupo es numeroso la gente tiende a ser persuadida por los afectos, que no tiene nada que ver con los sentimientos, sino con todo aquello que pueda influir en la región emocional talámica del cerebro humano. La imagen del administrador ante el grupo es un componente de primer orden, así como el volumen de la voz para expresarse.

En base a las técnicas que utiliza, ¿cómo puede el orador motivar la participación de los asistentes, por ejemplo de los vecinos en una junta?

Si el administrador quiere fomentar las intervenciones y manejar la reunión, el número de propietarios

no debe exceder las 15 personas. El orador tiene que cambiar la táctica en función del volumen, pues en caso de tratarse de una reunión con muchos propietarios tiene que intentar reducir o evitar el diálogo. Cuando hay preguntas, hay respuestas pero nada de mantener una conversación.

¿Con qué técnicas concretas puede un administrador de fincas controlar una situación que se le ha vuelto en contra en una junta?

Es importante emplear la técnica de la claridad. El administrador escucha la pregunta que le hace un miembro del grupo, retiene las palabras que utilizó y seguidamente le devuelve la pregunta a quien la formuló ("Quiere usted decir que...").

A continuación el administrador debe lanzar la pregunta a todo el grupo, pero sin usar las mismas palabras. Él mismo la contestará al tiempo que vuelca una mirada agradecida al propietario que formuló la pregunta.

Al ocurrir esto la gente queda satisfecha porque todos se han enterado de la pregunta y respuesta y el orador vuelve a hacerse con el grupo, a controlar la situación.

Es preciso destacar que un curso de oratoria es el primer paso para llegar a ser una persona auto controlada convenientemente.

¡Sígueme! Y habla bien en público con aplomo y seguridad

Roberto García Carbonell • 25 euros

Este libro está disponible para descargarlo con iBooks en tu Mac o dispositivo iOS, y con iTunes en tu ordenador. Puedes usar iBooks para leer libros en tu Mac o dispositivo iOS. Utiliza un iPad para leer los libros con contenido interactivo y así poder disfrutar mejor de todas sus funcionalidades.

Descripción: Los nueve primeros pasos de la primera parte de la obra, titulada "CÓMO", agotan las guías y recursos para expresar las ideas con aplomo y seguridad, dando la mejor imagen personal, profesional y de empresa. Los cinco pasos de la segunda parte titulada "QUÉ", completan la forma de organizar las ideas y disponerlas convenientemente para conmovir y mover a los auditorios más exigentes. Los videos demostrativos incorporados a la mayoría de los pasos, nos muestran al autor realizando las diversas practicas y ejercicios que nos propone. A su vez, permiten apreciar el magnetismo que irradia su oratoria y las habilidades expresivas que conforman la misma esencia del método.

Más información: www.elblogdelprofesorcarbonell.com



Lo que ThyssenKrupp Elevadores puede hacer por su Comunidad

Un servicio a su medida

Nos adaptamos y cubrimos todas las necesidades, desarrollando planes de mantenimiento específicos y personalizados. Servicios especiales, a cualquier hora, en cualquier punto. Configuramos el plan que mejor se adapte a su Comunidad.

DELEGACIONES MADRID

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

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

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

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

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

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

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

Disfruta de una experiencia de lujo

Beatrice d'Orléans

Editorial Martínez Roca



Asiste a un concierto privado con tu pareja en una iglesia del siglo XIV o alójate en una casa construida en un árbol; saborea el agua de un iceberg con más de 10.000 años de antigüedad o pasa un fin de semana en una antigua fábrica de azúcar. Disfruta de más de cien propuestas de lujo de la mano de Beatrice d'Orléans, experta en los círculos aristocráticos más exclusivos y fundadora y presidenta de la Asociación Española del Lujo, *Luxury Spain*.

La autora nos presenta las experiencias más exclusivas centrándose en los cinco sentidos: un placer para la vista, seducción a través del oído, olfato, la esencia del recuerdo, cuestión de gusto y con mucho tacto.

Béatrice d'Orléans es francesa pero totalmente vinculada a España. Nació en París en el seno de una familia aristócrata y se crió en el castillo familiar de Longpré. Es licenciada en Ciencias Políticas en la Sorbona de París y máster en Marketing de la Universidad de Cambridge. A lo largo de su trayectoria profesional trabajó como periodista para el *Women's Wear Daily*; fue la primera mujer consejera en España.

Chorromoco 91

Pepe Colubi

Editorial Martínez Roca



Su autor, Pepe Colubi repasa en esta novela, el inicio de los años 90 con un protagonista, llamado Pipi, en la edad perfecta para sumergirse en delirantes aventuras noctámbulas. La peseta era curso legal, las parabólicas poblaban los tejados, nacían en España las cadenas privadas de televisión y el rock vivía la transición del vinilo al CD.

TVE emitía «Enredo», «Juzgado de guardia» o «Cheers». Tele 5 arrancaba con sus famosas «Mama Chicho» o reposiciones como «Vacaciones en el Mar», Antena 3 hacía lo propio con tertulias o concursos como «La Ruleta de la Fortuna» y Canal Plus daba a conocer el concepto «tele de pago».

El ansia de sexo, cerveza y rock, hace que Pipi y sus amigos vivan desfases maravillosos y absurdos, hipnóticos pero desproporcionados, plenos o autolesivos, pero siempre necesarios. Los coloques épicos y el ímpetu sexual propio de la edad del protagonista dan lugar a escenas de humor, miedo, alegría y pena.

Una novela inclasificable, *destroyer* y con un sentido del humor en permanente ebullición.

Reciclarte

Chus Cano

Editorial Martínez Roca



¿Estás cansado de tus muebles actuales?, ¿quieres que tus muebles sean exclusivos? Chus Cano, restauradora, decoradora de interiores y presentadora del programa de televisión *Reciclarte* del Canal Decasa, te enseñará a hacer auténticas maravillas con materiales que nunca habrías imaginado.

Según su autora, este libro nace de «la necesidad que tenemos de imaginar y de crear cosas nuevas de la nada. Aquí podrás encontrar las herramientas necesarias para inspirarte y desarrollar tus propias ideas».

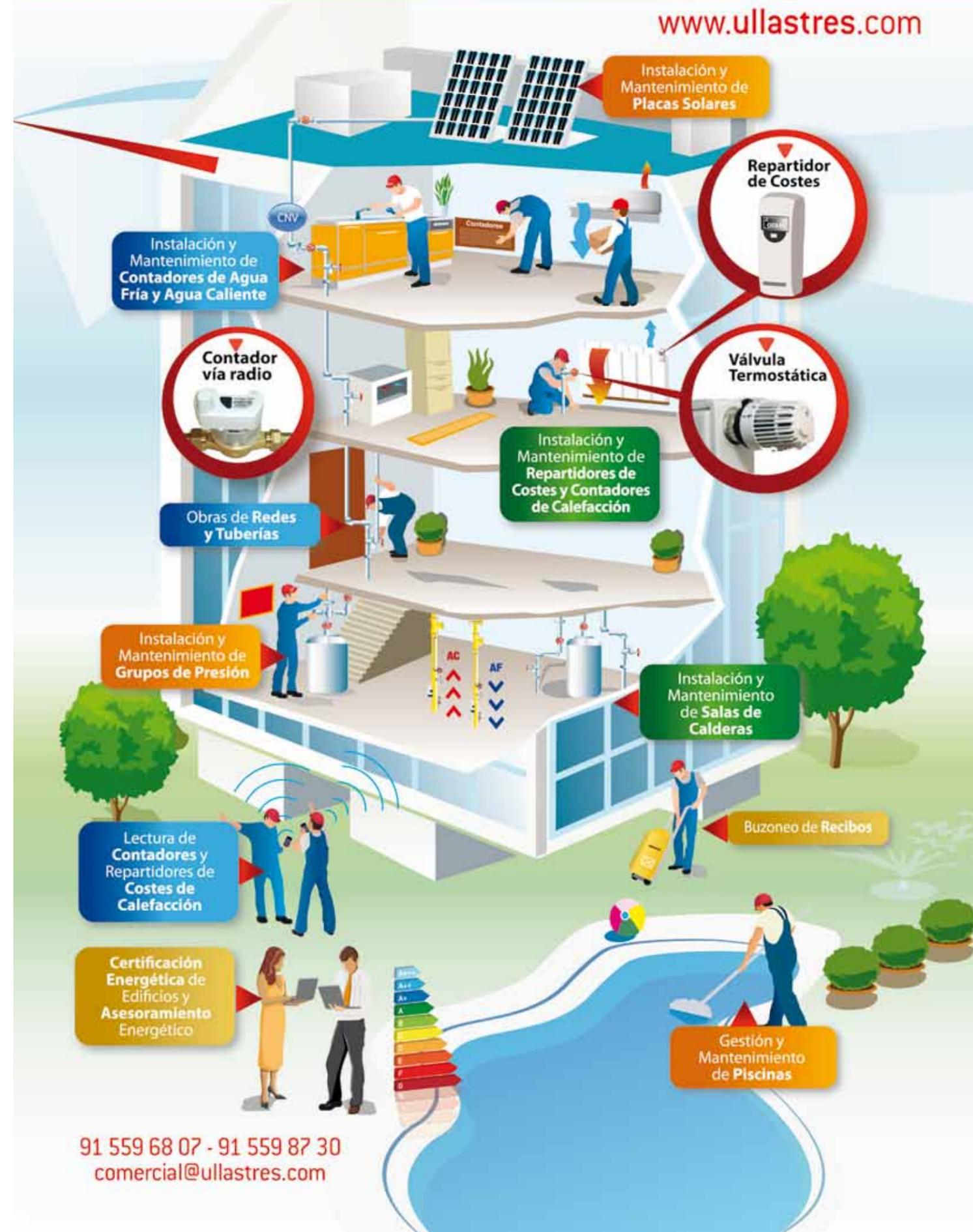
El libro contiene consejos, pequeños trucos que Chus Cano quiere compartir. Se estructura en veintidós fichas en las que se puede aprender lo básico para crear muebles de diseño y no gastarse mucho dinero. Cada una de las fichas va acompañada de fotografías que ayudan a entender los pasos a seguir y simplificar el trabajo.

Su autora nos propone dar una nueva vuelta de tuerca a la restauración entrando en un campo mucho más creativo y original. Ella nos ofrece la posibilidad de crear piezas muy especiales con una gran carga emotiva.

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

Ullastres

www.ullastres.com



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

ADAPTACIÓN ELÉCTRICA de zonas comunes de edificios a la normativa de BAJA TENSIÓN. Con todas las Garantías.

PROMOCIÓN con importantes beneficios.

DEL LED

Energía, eficiencia y ahorro

www.del-led.es

Consúltenos sin compromiso

910 101 103



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.

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

OTIS
United Technologies