

Administración de FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 147 • Octubre 2014



Nueva identidad de los
Administradores
de Fincas
Colegiados
de Madrid



Hoy...

IICCRI

CONVENCIÓN
DE COLEGIADOS
DE RECIENTE
INCORPORACIÓN



CAF Madrid

IIEEGC

ENCUENTRO
ENTRE
GENERACIONES
DE COLEGIADOS

Una Profesión de Héroes



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)

Un logo con visión de futuro para los Administradores de Fincas Colegiados de Madrid: AFC

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, en su afán por buscar una identidad fácilmente visible y memorable, ha presentado un nuevo y actual logo como identidad del Administrador de Fincas Colegiado en la demarcación de Madrid: AFC.

El nombre abreviado (AFC) es el resultado de casi dos años de trabajo, aunque la idea de crear un concepto visual de la marca Administrador de Fincas Colegiado naciera hace más tres años, en 2011.

El nuevo logotipo, garantía de transparencia, profesionalidad y prestigio social, se adapta mejor a la visión del futuro de la Profesión sin perder por ello su esencia local, fiel reflejo del carácter multidisciplinar que caracteriza la Administración de Fincas.

AFC es un logotipo para generar confianza e identidad, símbolo de un colectivo que, homologado por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas

de Madrid, servirá para destacar la responsabilidad y alto nivel de exigencia del buen profesional y convivirá con el escudo de la Profesión para identificar al CAFMadrid mientras en el seno del Consejo General no se adopte la decisión de unificar los más de una docena de diferentes logotipos de los colegios que con el transcurso de los años cada cual fue adoptando a la vez que desvirtuaban la imagen Corporativa de la profesión a nivel estatal.

Ni que decir tiene que, como siempre, lo que desde el CAFMadrid se hace, queda a disposición de los demás Administradores de Fincas Colegiados por si fuese de su interés.

ÚLTIMA HORA: Sentencia del TSJM Elecciones Junta de Gobierno 15 de marzo de 2012

Dictada en Recurso de Apelación nº 782/14 interpuesto contra la Sentencia de 9 de diciembre de 2013 que a su vez fue dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 16 de Madrid en el procedimiento ordinario nº 58/12.

La sentencia 645/2014 de 6 de octubre de 2014 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, confirma:

Primero. La aplicación de la normativa estatutaria en materia electoral y subsidiariamente la estatal es la que se debe tener en cuenta en todo proceso electoral del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, como así efectuó la Comisión de Recursos.

Segundo. La Comisión de Recursos es el órgano colegial que debe conocer y resolver cualquier reclamación que se presente durante el proceso electoral y que actuó correctamente en el ejercicio de sus competencias y sin causar indefensión.

Tercero. No puede aceptarse, la pretendida proclamación de la Candidatura de D^a Manuela Julia Martínez y siete más

Cuarto. Son nulos 130 votos por correo gestionados por la candidatura encabezada por D^a Manuela Julia Martínez Torres, al vulnerarse e incumplirse los requisitos que para el voto por correo establece el artículo 27.1 de los

Estatutos del Colegio.

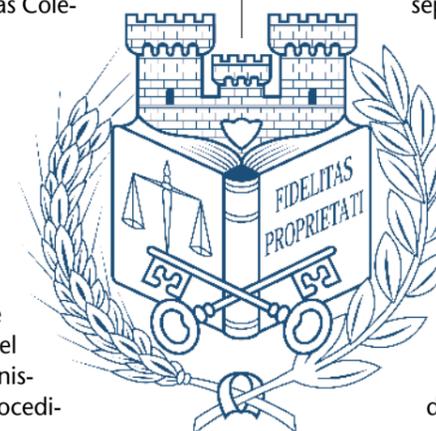
Quinto. La Mesa Electoral, al realizar el recuento en la noche de las elecciones, cometió una grave infracción, no separando los 130 votos por correo impugnados por el candidato D. Miguel Angel Muñoz Flores.

Sin embargo, la nueva Sentencia revoca la Sentencia de instancia en un punto importante, estima: Que el grave incumplimiento de la Mesa Electoral, al mezclar los 130 votos por correo impugnados con el resto de votos emitidos y no dejarlos en un "sobre" separados, impide adoptar una decisión

sobre de qué candidatura son los votos nulos y por ello, declara la nulidad del proceso de recuento y con ello las elecciones.

Desde el CAFMadrid, institucionalmente, expresamos la satisfacción porque en pro de la limpieza y respeto a las reglas de juego, se haya ratificado la condena de las prácticas ilegales en el voto por correo y el reconocimiento de la buena labor realizada por la inmensa mayoría de los miembros de la Administración Electoral y en particular por los de la Comisión de Recursos.

La Sentencia es recurrible por cualquiera de las partes.



Administración
de FINCAS

¿Por qué es necesario contratar un servicio de mantenimiento para las instalaciones de video vigilancia?

“El desconocimiento de la tecnología aplicada en una instalación de video vigilancia puede acarrear infracciones graves por parte de la AEPD y sanciones que oscilan entre los 60.000€ y los 300.000€” - Gricell Garrido, CEO Prevent Security Systems

En muchas ocasiones, se confunden los datos de carácter personal que se manejan comúnmente en las Comunidades de Propietarios -bien sean de los propios vecinos, de empleados o de empresas con las que se contratan servicios- con el fichero generado por un sistema de video vigilancia, que precisa un tratamiento especial e independiente. Este error tan común, puede dar lugar a que se elabore un único Documento de Seguridad genérico. Si su elaboración no está en manos de expertos en video vigilancia, puede contener errores por desconocimiento de la tecnología aplicada en la instalación que pueden acarrear infracciones graves por parte de la AEPD y sanciones que oscilan entre los 60.000€ y los 300.000€. Por este motivo, el mantenimiento de sistemas de video vigilancia en Comunidades de Propietarios deberá ser contratado con una empresa de seguridad homologada.

Debemos recordar que en la instalación y mantenimiento de un sistema de video vigilancia convergen las siguientes leyes:

- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
- Ley 05/2014, de 4 abril de Seguridad Privada

Para realizar una adaptación adecuada a estas normativas, debemos tener en cuenta que:

- El responsable deberá adoptar las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que **garanticen la seguridad y**

secreto de los datos y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado (Artículo 9 de La Instrucción 1/2006 Seguridad y Secreto). **En la situación de las comunidades de vecinos, que tienen un responsable cambiante, debe existir esta figura de forma continuada.**

- El Documento de Seguridad deberá **mantenerse en todo momento actualizado** y será revisado siempre que se produzcan cambios relevantes en el sistema de información. (Real Decreto 1720/2007, Capítulo II, Artículo 88). **Cada cambio de presidente o de portero/vigilante implicará la reconfiguración de los usuarios con sus diferentes niveles de permisos y la actualización del Documento de Seguridad.**

- **Deberán implantarse, sobre los ficheros, además de las medidas de seguridad de nivel básico, las medidas de nivel medio**, en los relativos a la comisión de infracciones administrativas o penales (Real Decreto 1720/2007).

Además, las medidas de nivel alto se aplicarán en los ficheros que contengan o se refieran a datos recabados para fines policiales sin consentimiento de las personas afectadas y aquellos que contengan datos derivados de actos de violencia de género. Por lo tanto, **se deben tomar medidas especiales para las custodias de dichas imágenes** mientras estén a disposición de las Administraciones Públicas, Jueces y Tribunales para la atención de las posibles responsabilidades y durante el plazo de prescripción de estas, que en el supuesto



Gricell Garrido, CEO Prevent Security Systems

de delito con sangre, puede llegar a 30 años.

- El responsable del fichero o en su defecto la empresa de mantenimiento, como encargado del tratamiento, **se encargará de verificar cada seis meses la correcta definición, funcionamiento y aplicación de los procedimientos de realización de copias de respaldo y de recuperación de los datos** (Real Decreto 1720/2007, Capítulo III, artículo 94, punto 3 Copias de respaldo y recuperación).

Debe existir una figura con la suficiente experiencia y recursos técnicos y humanos que pueda custodiar con garantías los ficheros de video vigilancia en los que exista indicios de delito, durante el plazo de tiempo que han de mantenerse a disposición judicial y hasta su prescripción legal.

Prevent Security Systems, empresa de seguridad homologada por la Dirección General de Policía con nº 3182 con una clara vocación de servicio, tomará las medidas que garanticen el debido cumplimiento de las diferentes leyes aplicables a la CCTV y sus reglamentos además de ofrecer pautas de cómo actuar en caso de incidencias y una completa y continua formación y atención para evitar posibles desviaciones con los sistemas y su adaptación legal.

Sumario

6-10 Nuestro Colegio

- Acto de Clausura de la 7ª Edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas"
- El Colegio impulsa el I Curso de Mediación Comunitaria
- Colaboración con Cáritas Madrid
- Convenio con Nationstar-Ledstar
 - Carta abierta a Jaime Blanco
- Visita a las instalaciones de Remica
- El Plan DisuaD subvenciona a las comunidades de propietarios de Pinto



12 Actualidad

- El Dividendo Digital llega a las comunidades de propietarios

14 Propiedad Horizontal Arrendamientos Urbanos

17 Nos interesa...

- ¿Un certificado energético mal realizado puede anular los contratos de compraventa y alquiler?

19 La Red

- ¿Es segura la nube?

20-22 Entrevista

- Tomás García Luis, director del Curso de Formación Superior en Administración de Fincas (Universidad de Alcalá de Henares)

24 Noticiero

26-29 Hoy...

- II CCRI vs II EEGC, "Una Profesión de Héroe"

30-31 Secretaría Técnica

- Uso y disposición de los elementos comunes (I)

32-37 Información Técnica

- José Porras Aguilera
- Enrique Fernández Ruiz
- Andrés Toledo

38-49 Colaboraciones

- Gabriel de Alvear Pardo
- Vicente Magro Servet
- Jesús Flores Rodríguez
- Alberto Lucero
- Antonio Manuel García Martín
- Diana Patricia Delgado Romero

50 Tiempo Libre • Exposición

Foto Portada: Concurso de Fotografía de CAFMadrid: "La grandeza del otoño", de Carmen Maicas. Tomada desde la cuña verde de O, Donnell durante un paseo una mañana de otoño.

EMPRESA LIDER EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El Plan DisuaD destina más de 640.000€ en ayudas para aumentar la seguridad de las Comunidades de Propietarios



ACÓGETE AL PLAN **DisuaD**

LLAMA YA AL 91 376 82 62 info@prevent.es



Acto de Clausura de la 7ª Edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas"

El pasado 25 de junio, el **Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares** acogió el Acto de Clausura de la 7ª Edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas" y graduación de la Promoción 2011/2014, que han cursado 51 alumnos.

Tras la apertura del acto por parte de la directora de la Escuela de Posgrado y Estudios Propios de la Universidad de Alcalá, **Esperanza Vitón**, tomó la palabra **Tomás García**, director de este Curso. El también profesor recordó que en estos momentos son 160 los alumnos matriculados en los tres años lectivos de que consta el "Grado en Administración de Fincas", uno de los Estudios "más numerosos y de mayor éxito que imparte la Universidad de Alcalá de Henares". Asimismo, García destacó como "puntos fuertes" de este Curso la atención personalizada, el profesorado, así como la continua colaboración del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE).

El director del Estudio Propio adelantó la creación formal de la Asociación de Antiguos Alumnos del "Grado en Administración de Fincas", que estará presidida por el colegiado y miembro de la Comisión de Colegiados de Reciente Incorporación del CAFMadrid, Agustín de las Heras.

El acto de Graduación continuó con la intervención de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid, que tuvo un



"La propiedad inmobiliaria en régimen de propiedad horizontal ve al Administrador de Fincas como necesario y no se cuestiona su figura" Ángel I. Mateo

emotivo recuerdo para el fundador del Colegio, Jaime Blanco, recientemente fallecido, "por ser visionario de estos Estudios, que puso en marcha a través de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas y la Universidad de Alcalá de Henares". Muñoz fue el encargado de presentar al conferenciante

de este solemne acto, **Ángel Ignacio Mateo**, secretario del CAFMadrid.

Presente y futuro del Administrador de Fincas

Mateo impartió una interesante ponencia sobre el "Presente y futuro del Administrador de Fincas como prestador de servicios profesionales. Los nuevos retos legislativos", a través de la que analizó la situación actual y propuestas de mejora desde cuatro importantes entornos (el legislativo,

el del Administrador de Fincas, el del consumidor y usuario y el colegial). Partió de la importancia de llamar las cosas por su nombre, esto es, utilizar adecuadamente los conceptos propiedad, propietario y administrar, "unidos e interrelacionados entre sí y que comparten su carácter atemporal", en lugar de vecino y gestionar.



Tomás García, Miguel Ángel Muñoz, Esperanza Vitón, Salvador Díez y Pilar Morgado escuchan atentamente a Ángel Ignacio Mateo, secretario del CAFMadrid y conferenciante del Acto de Clausura.

Asimismo, el secretario del CAFMadrid calificó la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), después de seis reformas, como un precepto legal con "numerosos parches, inconexo, con falta progresiva de técnica jurídica, que no se ajusta ni responde a la realidad social que se vive diariamente en el seno de las comunidades de propietarios". El conferenciante presentó, al menos, 14 carencias de esta Ley, que adolece de "una regulación a veces muy parca sobre determinadas materias, incompleta en otras y en repetidas ocasiones ambigua y contradictoria", explicó.

Con todo, y a pesar de que la figura del Administrador de Fincas acumula una larga lista de responsabilidades pero sin una autoridad proporcional a las mismas, Mateo

manifestó que en la actualidad "la propiedad inmobiliaria en régimen de propiedad horizontal ve al Administrador de Fincas como necesario y no se cuestiona su figura".

Entrega de diplomas

Tras este discurso, muy ovacionado por los asistentes, la madrina de la Promoción 2011/14 y profesora del Curso, **Pilar Morgado**, se dirigió a los alumnos para agradecerles la confianza depositada en todo momento y augurarles muchos éxitos profesionales. Alumnos que, representados por **Rocío Cruz**, no quisieron perderse la oportunidad de dirigirse al profesorado. Cruz destacó la labor formativa de los profesores del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas", una formación que

"todos los alumnos esperamos que se desarrolle de igual manera en los Colegios Profesionales".

A continuación, tuvo lugar la esperada entrega de diplomas y credenciales a los alumnos graduados y becados por parte de los miembros de la mesa presidencial. Entregaron también un diploma acreditativo de la mención honorífica de premio extraordinario al mejor trabajo Fin de Grado.

Antes de que realizara el cierre de este acto solemne Esperanza Vitón, el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Salvador Díez**, también tuvo unas palabras de aliento para los alumnos así como de reconocimiento y admiración a Jaime Blanco, fundador del CAFMadrid.



El Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el Acto de Clausura de la 7ª Edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas".



El Colegio impulsa el I Curso de Mediación Comunitaria

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha puesto en marcha el **I Curso de Mediación Comunitaria**, gracias al cual 24 administradores de fincas conocerán las habilidades y técnicas necesarias para ejercer de mediadores según los requisitos establecidos por la Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación Civil y Mercantil.

La formación corre a cargo de Pro-Mediación Consultoría y Formación, entidad especializada en el diseño de programas formativos de mediación



adaptados a la normativa vigente. Su experiencia, acreditada y reconocida, está fundamentada en que el 35% de la formación es práctica mediante técnicas de *role playing* y *cases studies*.

Una vez finalizado el curso, su homologación con la prestigiosa **Universidad Rey Juan Carlos** habilitará

al alumno a la inscripción en el futuro registro de mediadores según la citada Ley.

Con una duración total de **100 horas**, de las cuales **35** son presenciales y **65** online, este curso se impartirá hasta el **14 de noviembre**.

El Curso está homologado por la Universidad Rey Juan Carlos

Colaboración con Cáritas Madrid

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha suscrito un acuerdo de colaboración con Cáritas Madrid con el fin de facilitar a los alumnos que han realizado el curso de Conserje, su incorporación al mercado laboral. Este Curso se imparte en los Centros de Capacitación y Orientación Laboral de este organismo.

El convenio, firmado el pasado **5 de junio**, fue formalizado por **Ángel Ignacio Mateo**, secretario del CAFMadrid, y **Eduardo Celaá**, representante de Cáritas Madrid.



Eduardo Celaá y Ángel Ignacio Mateo (derecha).

Convenio con Nationstar-Ledstar

Con objeto de impulsar la penetración de la iluminación LED en las comunidades de propietarios, el CAFMadrid ha firmado una alianza estratégica con la empresa Nationstar-Ledstar, líder a nivel mundial en fabricación de este producto.

El convenio fue ratificado el pasado **26 de junio** por **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid y **Fernando Porcel**, director Ejecutivo de Cilogar, empresa que comercializa Ledstar.

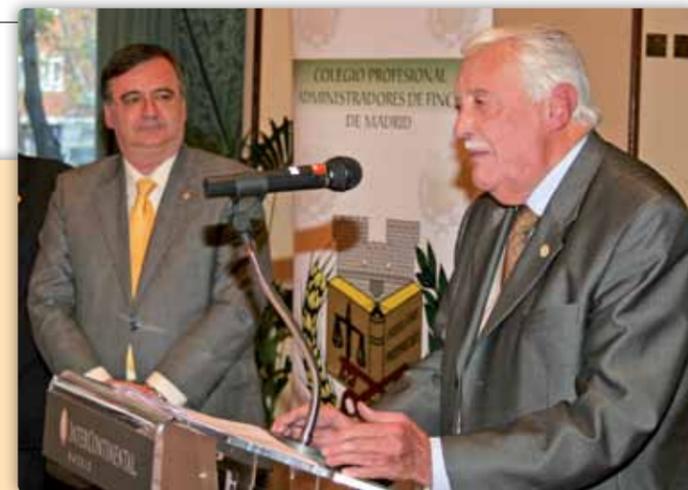
Gracias al mismo, Ledstar ofrecerá su apoyo técnico a los administradores de fincas del CAFMadrid para analizar cada una de las comunidades de propietarios que administran, ofreciéndoles la mejor solución técnico-económica, así como un estudio de retorno de la inversión si se precisara.



Miguel Ángel Muñoz, a la izquierda, y Fernando Porcel.

Carta abierta a Jaime Blanco

El pasado 17 de junio, la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid se unió, en nombre de todo el colectivo, al dolor de la



familia de Jaime Blanco, fundador del Colegio, fallecido en Madrid el día 21 de mayo.

El funeral por el eterno descanso de su alma tuvo lugar en la Basílica-Parroquia Virgen Milagrosa, adonde acudieron muchos compañeros para dar su último adiós a Jaime Blanco.

Como carta abierta a Blanco, Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio, leyó unas emotivas palabras que por su sinceridad reproducimos a continuación:

QUERIDO JAIME:

Aquella mañana no llegaste a la cita

Raro en ti, que me habías asegurado unos días antes que lo harías y que, con la naturalidad propia de nuestra entrañable relación personal forjada durante tantos años, me pediste que te reservásemos un lugar en la mesa presidencial para poder saludar a los colegiados.

Cómo serían de firmes tus palabras, y el tono de tu voz, que lo primero que hice, cuando llegué al salón donde había de celebrarse la Junta General de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid fue tratar de resolver las dificultades que presentaba el acceso al estrado para que pudieses permanecer en el lugar que, como Presidente de Honor del Colegio, te correspondía.

Pero desconocía que aquella mañana, la última que tus ojos percibieron la luz de éste mundo, alguien muy poderoso en tu ánimo, estaba trenzando con más fuerza que en ocasiones anteriores, la escala por la que caminarías, de su mano, con total seguridad durante el tránsito del túnel sombrío que te habría de llevar, en pocas horas, ante la radiante luminosidad de la presencia de Dios Nuestro Señor para gozar de la vida perdurable.

Atrás dejaste dos familias; la que formaste con Pilar, de hijos, nietos y biznietos, y la que, también junto a ella y otros pioneros, fundaste con vínculos más fuertes

incluso que los de la propia sangre, la formada, a lo largo de tu intensa vida, por 10.389 colegiados madrileños en torno a una idea poderosa que no te cansaste nunca de citar, la indudable necesidad que tiene la sociedad de contar con los servicios profesionales de los Administradores de Fincas y la fortaleza profesional que deben ofrecer los Administradores de Fincas a la sociedad agrupados en un moderno y eficaz Colegio Profesional.

Hoy querido Jaime, en un entorno social que todo lo cuestiona, tengo el orgullo de proclamar mi cariño, respeto y admiración hacia tu figura qui-jotesca; ¡cuántas reuniones!, ¡cuántos kilómetros juntos!, ¡cuántos consejos!, ¡cuántas enseñanzas!, ¡cuánta amistad ha conformado ésta relación!; y resaltar tu carácter firme, tu genio, para que nada ni nadie nos pueda quitar ese don que Dios te concedió que nos ha permitido citar: ¡Jaime Blanco, genio y figura!, poniendo en práctica la lealtad personal inquebrantable y la ética profesional que nos has enseñado durante toda tu vida.

Recibe con mi abrazo cariñoso y filial, el que nos mantendrá unidos hasta que el Señor determine que nos volvamos a encontrar, la gratitud de todos los Administradores de Fincas españoles y de manera muy especialmente la de los del Colegio de Madrid.

Miguel Ángel Muñoz Flores





Visita a las instalaciones de Remica

Cerca de 40 administradores de fincas colegiados visitaron el pasado 24 de septiembre las instalaciones de Remica, empresa líder de servicios energéticos con más de 500 edificios gestionados.

Los asistentes pudieron conocer de primera mano el funcionamiento y operativa de una ESE. Y es que Remica, en sus cuatro plantas, diseña, coordina la ejecución y monitoriza los resultados de sus instalaciones.

Diseño, planificación y monitorización

Así, en la planta de control de telegestión, los técnicos realizan, a través de pantallas, un servicio de vigilancia de los equipos instalados en las comunidades en tiempo real. Del diseño y ciclos de mejora de medidas de ahorro

Nuestro Colegio



Foto de familia de los administradores de fincas colegiados que visitaron las instalaciones de Remica, empresa líder de servicios energéticos.

y eficiencia energética se encarga el departamento de Ingeniería e I+D+i, que trabaja en cómo resolver las patologías que aparecen en los edificios además de investigar en la reingeniería para ganar en competitividad y abaratar costes.

No menos importante es el Centro de Planificación Operativa (CPO). Desde esta sala, se planifican y coordinan todos los trabajos de ejecución de proyectos. Un sistema innovador implementado por Remica que permite controlar los medios materiales y humanos para garantizar el cumplimiento de plazos con el cliente.

Durante la visita, los administradores de fincas también conocieron uno de los talleres donde Remica monta kits hidráulicos, cuyo testeo se realiza con anterioridad a su instalación.

Para terminar la jornada, el presidente de Remica, José Porras, impartió una jornada sobre la individualización de consumos energéticos en comunidades y el proceso y fecha del procedimiento para llevar a cabo las inspecciones periódicas de eficiencia energética de instalaciones térmicas de los edificios (ver información técnica pág. 32).

El Plan DisuaD subvenciona a las comunidades de propietarios de Pinto

El Ayuntamiento de Pinto se sumó el pasado 2 de julio al pionero 'Plan DisuaD' firmando un convenio de colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y la empresa de seguridad Prevent Security Systems. Esta iniciativa, dotada con un fondo especial de 110.000 euros, permitirá que 50 comunidades de propietarios con escasos recursos económicos

evitar así los robos que se están produciendo". Y es que, según Gricell Garrido, CEO de Prevent Security Systems, "desde su origen el Plan DisuaD nace como respuesta al incremento de delitos en viviendas y comunidades de propietarios. Las personas mayores son especialmente vulnerables frente a los robos, por esto, es imperativo que las comunidades donde residen dispongan de sistemas de video vigilancia que garanticen su seguridad sin que sus escasos recursos económicos les impidan acceder a ellos".

El CAFMadrid recordó, asimismo, que los sistemas de video vigilancia no solamente protegen la integridad física de los comuneros y el robo en viviendas, sino que también sirven de elemento disuasorio de actos vandálicos. "No hay que olvidar, por otro lado, que las comunidades de propietarios deben cumplir la normativa que regula el uso de este tipo de sistemas, como son la Ley Orgánica de Protección de Datos, la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Seguridad Privada", señaló Miguel Ángel Muñoz, presidente del CAFMadrid. Así, en caso de juicio por un acto delictivo, sólo se podrán presentar como prueba las grabaciones realizadas conforme a la normativa vigente.

Desde la firma del convenio son 77 las comunidades de propietarios de Pinto que se han interesado en incrementar sus sistemas de seguridad.



Gricell Garrido, Alberto Vera y Miguel Ángel Muñoz firman el convenio de colaboración.

del municipio administradas por colegiados del CAFMadrid puedan incrementar, sin coste inicial y sin derramas, su seguridad con sistemas de video vigilancia profesionales.

El acto contó con la presencia del concejal de Seguridad y Emergencias del ayuntamiento pinteño, Alberto Vera, que aseguró que esta iniciativa "pretende incrementar los niveles de seguridad en las comunidades de propietarios y



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

Plaza del Teniente de Alcalde Pérez Píllado, 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



El Dividendo Digital llega a las comunidades de propietarios

Con fecha 19 de septiembre de 2014 el Gobierno aprobó un Real Decreto con el nuevo Plan de Televisión Digital Terrestre (TDT) y un acuerdo para llevar a cabo la liberalización del denominado dividendo digital, que estará listo antes del 1 de enero de 2015 y que supondrá pasar de diez a ocho canales múltiples de televisión.

En calidad de asesor tecnológico del CAFMadrid, la Asociación Madrileña de Instaladores de Telecomunicación nos resuelve, a través de su presidente **Juan José García**, algunas de las cuestiones que más dudas plantean entre los administradores de fincas colegiados.

¿Qué es el Dividendo Digital?

Consiste en una directiva europea por la que se tiene que liberar el espacio radioeléctrico ocupado por las televisiones para las emisiones de telefonía móvil 4G o LTE antes del 1 de enero de 2015

¿Cómo afecta a las comunidades de propietarios?

Las comunidades de propietarios tendrán que adaptar su cabecera de amplificación de televisión digital terrestre porque no reciben la señal directamente de la antena.

¿Qué pasa si no hacen la adaptación?

Que el 31 de diciembre de 2014 dejarán de ver los canales de televisión que se reubiquen en los C22, C26 y C41.

¿Quién debe hacer la instalación?

Solo podrán hacer adaptaciones las empresas de telecomunicaciones registradas en el Ministerio de Industria y por tanto que posean número de instalador autorizado.

¿Qué acciones técnicas necesita la comunidad de propietarios?

Según el Plan Técnico Nacional publicado en el Real Decreto 805/2014 de 19 de septiembre, su instalador autorizado deberá:

- Si tiene una cabecera de amplificadores monocanal, instalar los módulos C22, C26 y C41, ajustarlos para su correcto funcionamiento y retirar los módulos antiguos C63, C67, C68 y C69.

- En el caso de tener central programable, solo reprogramarla a la nueva situación.

- Si tiene una central de banda ancha, deberá sustituirla por una cabecera de amplificadores monocanal, como mejor solución técnica, o una central programable solo en pequeñas instalaciones (de menos de 30 tomas de televisión en el edificio).

¿Debo exigir algún documento al instalador?

La empresa instaladora debe estar homologada en el Registro Nacional de Instaladores de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones (SETSI).

Conforme al Real Decreto 805/2011 de 19 de septiembre el instalador autorizado deberá entregar a la propiedad una copia del Boletín de Instalación conforme al modelo del Anexo III de la Orden ITC/1142/2010 adjuntando el detalle de los trabajos reali-



"Para optar a las ayudas la comunidad de propietarios tiene que estar constituida legalmente" Juan José García

zados y la factura desglosada de los mismos.

Además para optar a las ayudas la comunidad de propietarios tiene que estar constituida legalmente, y por tanto, poseer un NIF.

¿Cuánto tiempo tiene la comunidad para realizar la instalación?

Hasta el 31 de diciembre de 2014, momento en el que se apagarán los canales que estén en la banda destinada para la telefonía móvil 4G.

¿Cuánto le costará?

El coste estimado está en torno a 25€ por vivienda para un edificio estándar de 20 viviendas.

¿Habrá ayudas a la adaptación por parte de alguna Administración?

El Gobierno ha previsto una partida de 290 millones de euros de ayuda a la adaptación al dividendo cuyo reparto se definirá en un próximo Real Decreto. En la Comunidad de Madrid estimamos que se destinarán 350€ por adaptación con la instalación de 3 módulos (150€ para el primer módulo y 100€ para los siguientes) o 100€ por la reprogramación de una central programable.

¿Qué tiene que ver el Dividendo Digital con el LTE (Telefonía 4G)?

Los antiguos canales de televisión serán ocupados por canales de telefonía móvil 4G que empezarán a emitir el día 1 de enero de 2015.

A partir de esa fecha, es posible que las cabeceras de televisión de las comunidades de propietarios se puedan ver afectadas por dichas emisiones. Estas afectaciones dependerán, entre otros factores, de la distancia de separación entre las antenas de telefonía y las antenas de televisión de los edificios y es independiente del dividendo digital.

Aquellos inmuebles que se vean afectados a partir de 1 de enero de 2015

tendrán que contactar con su instalador autorizado para que estudie qué medidas tomar para dotar de la protección necesaria frente a interferencias debidas a la telefonía móvil 4G.

Aprovechando el dividendo digital, se pueden tomar medidas preventivas, como filtros selectivos, antenas que reciban solo hasta el C60 o de la red de distribución de alto blindaje.

Estas medidas de carácter preventivo, si bien pueden evitar que se sufran dichas interferencias, pueden no ser suficientes para eliminar el problema y requerir una segunda intervención correctiva.



Ledplus. Invertimos en su ahorro. La iluminación más eficiente para su comunidad.

Con el tiempo, la iluminación puede quedar antigua e ineficiente, incrementando aún más la factura eléctrica. Con la solución Ledplus podrá **sustituir toda la iluminación de su comunidad de propietarios por tecnología led** y disfrutar de numerosas ventajas:

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

Además, si es cliente eléctrico, podrá beneficiarse de un **5% de descuento en la solución Ledplus**. Porque no todos los leds son iguales, apueste por la calidad y garantía de Gas Natural Fenosa.



Pida presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.
900 40 20 20
www.gasnaturalfenosa.es/ledpluscomunidades
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

ledplus



Sentencia

Desahucio por falta de pago.

Requisitos del requerimiento de pago

STS Sala 1ª de 23 junio 2014, nº 335/2014, rec. 1437/2013.
Pte: Seijas Quintana, José Antonio -EDJ 2014/99475-

Arrendamientos urbanos • Desahucio por falta de pago. Enervación de la acción. El TS estima el recurso de casación interpuesto por el arrendador y declara haber lugar al desahucio, con apercibimiento al demandado de proceder a su lanzamiento y a su costa si no desaloja la vivienda en el plazo que se confiera. La Sala rechaza la enervación de la acción de desahucio y fija como doctrina jurisprudencial que el requerimiento de pago que se hace al amparo del art. 22 LEC -EDL 2000/77463-, no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo (FJ 2).

Consultas

¿Se puede pasar las facturas que el Canal cobra a la comunidad a los propietarios que no dan de alta su contador?

Planteamiento • En una Comunidad de Propietarios el Canal de Isabel II está pasando cargos de agua a la misma, la razón de estas facturas corresponde a que aunque tiene la batería de contadores centralizada abajo y el Canal emite recibos individuales a cada propietario, dos locales no han dado de alta sus contadores y el Canal mientras no esté dada de alta toda la batería por norma pasa cargos a la Comunidad en conjunto. ¿Se puede pasar estas facturas que el Canal cobra a la Comunidad a los propietarios que no dan de alta su contador?

Solución • En efecto, se puede pasar estas facturas que el Canal cobra a la comunidad a los propietarios que no dan de alta su contador, realizando en este sentido o aplicando la diferencia.

La razón se halla en que al ser el agua un gasto susceptible de individualización la comunidad puede acordar que todos los propietarios instalen contadores individuales. Los que no lo hagan tendrán que asumir la diferencia de forma proporcional en cuanto al gasto.

En efecto, el agua constituye un gasto general más de la finca, concertado en régimen de comunidad, por lo que al mismo se contribuirá por todos los comuneros de conformidad con lo establecido en el art.9.1. e) LPH -EDL 1960/55-, esto es, con arreglo a su coeficiente o en función de lo especialmente establecido en el título o en los estatutos de la comunidad, salvo que exista un acuerdo mayoritario (art.17.7 LPH -EDL 1960/55-) por el que se haya decidido la individualización de este gasto -pues el agua se puede medir o contar mediante aparatos divisionarios- obligando a todos los propietarios a instalar contadores de agua fría.

Puede tener interés la comunidad en que el reparto se realice en función de los consumos reales de los propietarios. Para evitar mayores problemas en lo sucesivo lo correcto será convocar una junta y adoptar un acuerdo mayoritario por el que se obligue a todos los vecinos a instalar contadores dentro de un plazo determinando, es decir, hasta un término concreto. El propietario no se puede negar a sufragar dichos gastos.

El vecino disidente debe darse de alta. Si no lo hace es perfectamente ajustado a derecho que la comunidad decida que a aquellos propietarios que no realicen esta instalación se les realicen lecturas estimativas o que se le repercutan diferencias para forzar así la colocación, es decir, la comunidad no tiene por qué asumir el coste del agua de aquellos propietarios que no quieren o se retrasan en colocar contadores.

¿Qué procedimiento judicial se debe seguir para la correcta reclamación al propietario del impago de las obras establecidas en el art. 10 LPH?

Planteamiento • Con la reforma operada por la Ley 8/2013 de 26 de junio, ¿qué procedimiento judicial se debe seguir para la correcta reclamación al propietario del impago de las obras establecidas en el art. 10?, ¿se puede utilizar el procedimiento monitorio o bien hay que ir al declarativo ordinario?

¿Qué plazo de prescripción o caducidad tienen estas acciones de reclamación?

Solución • El procedimiento a seguir puede seguir siendo el monitorio del art. 21 LPH -EDL 1960/55- en relación con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre y cuando se trata del impago de cuotas ordinarias o extraordinarias o derramas, dados que todas ellas tienen la misma naturaleza jurídica a los efectos de su reclamación. Por tanto, ejecutada la obra e impagada la cuota puede acudirse al monitorio, así como también aplicar los efectos que para el moroso se derivan del art. 15 y 16 LPH -EDL 1960/55- en cuanto a la privación del derecho de voto.

La mayoría de las Audiencias considera que el núm. 3º del art.1966 CC -EDL 1889/1- contempla un supuesto totalmente distinto de la reclamación de cuotas de comunidad, cual es el de las obligaciones fijas por su cuantía y periódicas por su vencimiento, y ello aunque el presupuesto de ingresos y gastos se confeccione anualmente y los pagos se realicen mensual o semestralmente, pues el hecho de que los desembolsos se dividan en años o plazos más breves no comporta que las obligaciones de los copropietarios tengan ese carácter limitado temporalmente, sino que se determina así para un mejor orden contable, por lo que, en definitiva, el plazo prescriptivo a tener en cuenta no puede ser otro que el señalado para las acciones personales que no tengan asignado término especial de prescripción, es decir, el de los quince años del art.1964 CC -EDL 1889/1-.



Plan Renove de Salas de Calderas en la Comunidad de Madrid



www.cambiatucaldera.com

91 468 72 51

**SIN COSTES
SIN DERRAMAS**



EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



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



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

¿Un certificado energético mal realizado puede anular los contratos de compraventa y alquiler?

Desde hace poco más de quince meses, quien transmita un inmueble está obligado a informar sobre su consumo energético mediante la presentación de un certificado expedido por un técnico competente. Este requisito, que adapta la legislación española a las directrices de la Unión Europea, presenta una serie de consecuencias jurídicas en el ámbito privado, tanto en contratos de compraventa como de arrendamiento.

La catedrática de Derecho Civil Encarna Cordero detalla la relevancia jurídico-privada de esta regulación en un informe para el Centro de Estudios de Consumo (CESCO) de la Universidad de Castilla-La Mancha. Sostiene la profesora que si el inmueble vendido o alquilado no cumple con los estándares de eficiencia legalmente exigidos, el interesado puede instar las acciones de cumplimiento, esto es, exigir que se subsanen las deficiencias, además de ser indemnizado por los daños y perjuicios causados. "Sin embargo no nos parece que se trate de un incumplimiento cualificado que, de por sí, permita instar la resolución de contratos", afirma.

La obligación de contar con este certificado afecta a edificios de nueva construcción, edificios ya existentes que se vendan o alquilen a un nuevo

arrendatario (siempre que no dispongan de un certificado en vigor).

La norma exonera de esta obligación, entre otros, a los edificios o partes de edificios aislados con menos de 50 metros cuadrados de superficie, inmuebles adquiridos para reformas importantes o demolición y viviendas con uso inferior a cuatro meses al año y consumo de energía previsto inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización durante toda la anualidad.

Consecuencias jurídicas

En su informe para el CESCO la catedrática Cordero muestra sus dudas sobre la indefinición o imprecisión de la norma en relación con las inclusiones y exclusiones. Así, afirma, en el caso de los edificios vacacionales (última ex-

inicialmente excluidas, fueron objeto de una ocupación superior o de un mayor consumo de energía", explica.

Según la profesora Cordero hay otra consecuencia jurídica de esta regulación en relación con los contratos de compraventa y alquiler. En caso de que la obligación de informar no se haya cumplido correctamente, dando lugar a error sobre las cualidades del inmueble, "no creemos posible que este error permita anular los contratos, pues consideramos que las características energéticas del inmueble no revisten la esencialidad requerida por el error anulatorio". Es más, tampoco se podría anular el contrato en caso de falseamiento de las indicaciones sobre la eficiencia energética, "ya que las características energéticas de

"No se podría anular el contrato en caso de falseamiento de las indicaciones sobre eficiencia energética" Encarna Cordero

neración establecida por la norma), que será difícil para la Administración controlar tanto el tiempo que se usan (inferior a cuatro meses para quedar exentos) como la previsión de consumo, que podría ser errada o fraudulenta. "No hay consecuencia alguna con respecto a las viviendas que, estando

la vivienda no deberían considerarse circunstancias determinantes para la celebración de contratos". En este caso, sin embargo, "sí podría apreciarse que la conducta engañosa del vendedor o arrendador, sí dará lugar a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por la contraparte".



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

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
- REDES INTEGRADAS DE FIBRA ÓPTICA
- PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- SERVICIO TÉCNICO E INSTALACIONES

CANAL+HD

- REDES INTEGRADAS DE CABLE Y FIBRA ÓPTICA
- INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, Porteros y Videoporteros

CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS









NUESTRO OBJETIVO CALIDAD Y SERVICIO

INSPECCIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO:

- Grupo de Presión
- Gestión Energética
- Instalaciones de Gas
- Calefacción
- Climatización
- Fontanería
- Incendios
- Ventilación
- Porteros Automáticos
- Electricidad
- Lectura de Contadores
- Repartidor de Costes
- Obra Civil Asociada



Servicio los 365 días las 24 horas a su completa disposición

C/ Llanos del Jerez, 18 • Nave 12
28823 Coslada (Madrid)

Telf. 91 375 08 40

www.aurainstalaciones.es

info@aurainstalaciones.com

La Red

Por Alejandro Pantoja



Técnico en Sistemas
Microinformáticos y Redes Locales
Informático del CAF Madrid

¿Es segura la nube?

El Cloud Computing es un sistema informático, basado en Internet y centros de datos remotos para gestionar servicios de información y aplicaciones, que se ejecutarán desde los servidores del proveedor. Lo que normalmente estaría en tu ordenador, programas, archivos, etc. pasa a estar en un conjunto de servidores a los que puedes acceder a través de Internet.

Permite al usuario sin unos conocimientos informáticos avanzados, guardar, editar, modificar o ejecutar las aplicaciones o programas que desee. Y ello sin necesidad de tener instalado en los dispositivos móviles o fijos ningún programa puesto que se ejecutará directamente desde Internet, lo que permite entre otras cosas, optimizar, ahorrar mucho espacio en nuestro equipo y mayor movilidad.

Su funcionamiento es, por otro lado, sencillo. En algunos casos únicamente debemos instalar en el ordenador una pequeña aplicación del software que deseamos utilizar; se conectará mediante Internet con el servidor del proveedor, donde se ejecuta nuestra petición. También es posible desde el propio navegador sin necesidad de instalar ninguna aplicación.

Pros y contras

Como todo sistema informático, tiene sus ventajas y desventajas. Veamos cuáles son:

Ventajas:

- El sistema está diseñado para ser utilizado en cualquier lugar, accediendo a los datos con facilidad desde cualquier parte del mundo.
- Es económico ya que evitamos gastos de mantenimiento, almacenamiento, procesamiento y servicios. Así eliminamos también los gastos en infraestructura de hardware y software.
- Los servicios que nos ofrecen los proveedores se actualizan constantemente, incrementando nuevas funciones.
- Servicios gratuitos y de pago según las necesidades, pagando por lo que realmente utilizamos.
- Evita tener que instalar los programas en diferentes dispositivos (ordenadores, tabletas, etc.).
- Disponible las 24 horas los 365 días del año.

Desventajas:

- Origina una dependencia de la infraestructura y plataforma de los proveedores de servicios.
- La disponibilidad de las aplicaciones y datos está atada a la disponibilidad de acceso a Internet. Sin él no tendremos acceso.
- A medida que más usuarios empiecen a compartir la infraestructura de la nube, la sobrecarga en los servidores de los proveedores aumentará si el proveedor no posee un proyecto de crecimiento óptimo puede

llevar a un mal funcionamiento en el servicio.

- Percepción de pérdida de privacidad de datos sensibles.

Tipos de nubes

Existen diversos tipos de nube. Dependiendo de dónde se encuentren instaladas las aplicaciones y qué clientes pueden usarlas tendremos nubes públicas, privadas o híbridas, cada una de ellas con sus ventajas e inconvenientes.

Nubes públicas. Se refieren al modelo estándar de procesamiento de datos, donde los servicios que se ofrecen se encuentran en servidores externos, pudiendo tener acceso a las aplicaciones de forma gratuita o de pago.

Nubes privadas. Son una buena opción para las compañías que necesitan una protección alta de datos y de servicio. En las nubes privadas el cliente controla qué aplicaciones usa y cómo. La empresa es la propietaria de la infraestructura y puede decidir qué usuarios están autorizados a utilizarla.

Nubes híbridas. Combina los recursos locales de una nube privada con la nube pública. La infraestructura privada se ve aumentada con los servicios de procesa-

Es importante comprobar la seguridad que nos ofrece el proveedor y revisar las condiciones del servicio

miento de datos en la nube de la infraestructura pública. Esto permite a una empresa mantener el control de sus principales aplicaciones y aprovechar el procesamiento de datos en la nube pública solamente cuando resulte necesario.

Seguridad

La seguridad en Internet es una de las mayores preocupaciones. Archivos y datos pueden ser robados y difundidos si no se toman las medidas de seguridad pertinentes. Algunas de ellas son las siguientes:

- Usar contraseñas largas y complejas al menos con 8 caracteres que incluyan mayúsculas, minúsculas números y caracteres no alfanuméricos. No usar la misma contraseña para todo.
- Comprobar la seguridad que nos ofrece el proveedor y revisar las condiciones del servicio.
- No alojar en la nube aquellos archivos que consideramos más sensibles.
- Contar con un antivirus actualizado, en nuestro dispositivo disminuye el riesgo de tener malware/ troyanos que pueden robar las credenciales de usuario.
- La doble autenticación es un mecanismo de seguridad altamente recomendable, necesario en todos los sistemas que lo admitan.

Tomás García Luis

Director del Curso de Formación Superior en Administración de Fincas (Universidad de Alcalá de Henares)

"En las siete ediciones que lleva funcionando el Curso han obtenido su título de Administrador de Fincas cerca de 300 alumnos"

A partir de este curso 2014/2015 el Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas", que imparte con éxito la Universidad de Alcalá de Henares y que permite el acceso directo a la colegiación, pasará a llamarse Curso de Formación Superior en Administración de Fincas.

No obstante, "se trata del único cambio producido en su impartición, pues el actual Curso conserva exactamente el mismo plan de estudios y metodología de docencia que el antiguo Grado en Administración de Fincas", comenta su director, Tomás García de Luis.

En el curso 2013/2014 se matricularon en el Curso de Formación Superior en Administración de Fincas un total de 66 alumnos (21 alumnos más que en el curso anterior). En el presente curso académico no se ha cerrado todavía el proceso de nuevas incorporaciones, pero García de Luis confirma que en la actualidad hay 55 alumnos preinscritos. "Además", dice orgulloso, "en las siete ediciones que lleva funcionando el Curso han obtenido su título de Administrador de Fincas cerca de 300 alumnos".

Desde que la Universidad de Alcalá de Henares asumiera la impartición de este Estudio Propio dentro de su programa de formación, ¿cómo ha sido la evolución del mismo tanto en su modalidad presencial como a distancia?

La evolución seguida en estos estudios ha sido muy positiva desde que los pusimos en marcha en el ya lejano curso 2007/2008, en el que tan sólo contamos con 21 alumnos de nueva incorporación. Pero superadas las dificultades propias de todo proyecto que se inicia, desde entonces los alumnos de nuestro Estudio no han hecho más que crecer. Si finalmente los 55 alumnos preinscritos en el próximo curso 2014/15 formalizan definitivamente su matrícula, se sumarán a los antiguos que pasan a segundo y tercer curso con lo que en total contaremos en el próximo año con 170 alumnos, lo que convierte a nuestro Curso de Formación Superior en Administración de Fincas en el Estudio Propio más numeroso de todos los que se imparten en la Universidad. Este hecho hace que nuestro Curso tenga



una atención especial por parte de la Escuela de Posgrado y Estudios Propios y de la Fundación General de la Universidad de Alcalá, que son los órganos administrativos responsables del mismo.

Una parte significativa de nuestros alumnos, que se sitúa todos los años en torno al 30%, vienen siendo alumnos que siguen una docencia enteramente *on line*, si bien éstos deben realizar pruebas de evaluación presenciales en la sede del Colegio de Administradores de Fincas más próximo a su domicilio, colaboración que es desinteresada y que agradecemos muy sinceramente.

¿En qué medida ha afectado al Curso la crisis de los últimos años?

Puede decirse que la crisis afortunadamente no nos ha afectado y el éxito de estos estudios nos ha permitido este año bajar el precio de matrícula por cuarta vez y hemos pasado de los 2.800 euros por curso que costaba la matrícula en el curso inicial 2007/08 a los 2.100 euros en la que la hemos fijado para el próximo 2014/2015.

La profesión de Administrador de Fincas es de carácter multidisciplinar y requiere de una constante adaptación, ¿de qué manera se plasma esta evolución en las materias impartidas?

La Ley de Propiedad Horizontal establece que en las comunidades de propietarios puede ser Administrador de Fincas cualquiera de los copropietarios "u otra persona con la formación suficiente". Por tanto, legalmente para administrar comunidades de propietarios ajenas hay que disponer de una formación "suficiente". El problema es que ninguna norma ha establecido oficialmente cuál es el contenido de esta formación "suficiente". No obstante, si nos fijamos en el día a día de la administración de comu-

nidades y los problemas que se plantean podemos llegar a hacernos una idea de la amplitud necesaria de conocimientos, habilidades o competencias que son necesarias para ello.

El moderno Administrador de Fincas debe ser una persona con una completa formación en diferentes campos pues, a lo largo de todos estos años, se ha producido un tránsito, a veces muy abrupto, de una labor centrada casi exclusivamente en la contabilidad de ingresos y gastos de las comunidades de propietarios a la de un asesor integral de las mismas sobre otros temas enormemente variados y extensos. Y para esto último sí que es necesaria esta amplia formación. Los tiempos que corren son pródigos en la aparición de normas y situaciones que imponen crecientes obligaciones a las comunidades de propietarios.

En la configuración del plan de estudios de nuestro Curso hemos tenido en cuenta ya desde el principio que la formación del Administrador de Fincas debe ser multidisciplinar y al efecto contempla tanto materias jurídicas, que constituyen lógicamente las más numerosas, como las que tienen que ver con el equipamiento y mantenimiento de edificios y viviendas, la contabilidad, la economía o la informática. Todos los materiales de estudio son elaborados expresamente para el curso por profesionales del sector y profesores de universidad a los que se exige una constante actualización de los mismos.

De la crisis saldrán reforzados aquellos estudiantes que mejor estén formados, ¿cómo se aplica esta filosofía en este Estudio que le hace diferenciarse de otros?

Efectivamente el Administrador de Fincas necesita de una sólida formación en campos muy variados pues sólo así podrá desarrollar con calidad su labor de auténtico asesor integral de comunidades en los más diversos aspectos. En materia de formación y de cursos específicos es sabido que existe una amplia y variada oferta en el mercado con muchos cursos que se ofertan en Internet por diferentes centros y que dicen también suministrar una formación suficiente en la materia. Lo que distingue en mi opinión nuestra oferta formativa de todas las demás y la coloca a un nivel muy superior, en todos los sentidos, es la amplitud de las materias de nuestro plan de estudios y el rigor y profundización que se alcanza en todas ellas a lo largo de los tres cursos académicos que abarca, y, por supuesto, el aval de una institución de prestigio como es una Universidad y, además, un claustro de profesores de gran nivel, algunos de ellos administra-

dores de fincas con muchos años de ejercicio profesional a sus espaldas. El curso tiene, además, el reconocimiento y respaldo del Convenio de colaboración firmado con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y, adicionalmente, del Colegio de Madrid.

Tan importante es la formación recibida como la aplicación de la misma en el mercado laboral, ¿los alumnos reciben enseñanza práctica en los distintos campos de aplicación de la Administración de Fincas?

Efectivamente, nuestro objetivo es formar a futuros administradores de fincas ejercientes y proporcionarles las herramientas y competencias necesarias para el ejercicio de esta difícil profesión. Por ello nuestra metodología docente da mucha importancia a los aspectos prácticos. Los materiales docentes a los que antes aludí se centran en los temas de mayor interés y utilidad en el mundo de la administración de fincas y tienen un contenido eminentemente práctico. Aunque cada profesor en base a su libertad de cátedra puede impartir su docencia como estime conveniente, lo cierto es que todos ellos centran sus clases en la resolución de casos y supuestos prácticos. Por otro lado, muchos de nuestros alumnos están trabajando en despachos de administradores de fincas ejercientes y trasladan al profesorado los temas que se plantean en el día a día de la profesión para su debate y discusión colectiva.

En el Acto de Clausura de la 7ª Edición del Curso se anunció la creación formal de la Asociación de Antiguos Alumnos, ¿cuáles serán las actividades que se impulsarán desde el mismo?

La idea de constituir formalmente una Asociación de Antiguos Alumnos de nuestro estudio ha estado presente desde el principio pero no se ha materializado hasta fechas recientes gracias al interés mostrado en la misma por un grupo de estudiantes de la Promoción 12/13 a quien debe agradecerse su creación. Cuenta ya con sus propios Estatutos y con una Junta de Gobierno presidida por Agustín de las Heras y está

a falta de completar algunos trámites para ser inscrita oficialmente en el Registro de Asociaciones de la Universidad de Alcalá. Los miembros asociados van a poder seguir en contacto con nosotros y trasladarnos sus ideas y sugerencias para la realización de jornadas o cursos que puedan ser de su interés, además de que la Asociación será una plataforma de contacto entre los propios alumnos con fines profesionales o simplemente personales. En la web oficial del curso se ofrece toda la información al respecto y cómo ►



"Lo que distingue nuestra oferta formativa de todas las demás es la amplitud de las materias de nuestro plan de estudios y el rigor y profundización que se alcanza en todas ellas"



► hacerse socio (<http://www.cursoafincascalca.es/index.php/antiguos-alumnos>).

Entre otras ventajas puede destacarse que los asociados podrán acceder en condiciones económicas favorables a las actividades formativas que organicemos, solos o en colaboración con otras instituciones y entidades, recibir gratuitamente el boletín mensual de nuestro Estudio o el temario y materiales actualizados de las distintas asignaturas que componen el plan de estudios, también en condiciones económicas especiales, o acceder a la Biblioteca de la Facultad de Derecho, utilizando sus instalaciones y pudiendo realizar consultas.

¿Cuál es el perfil de los alumnos que han pasado por sus aulas?

Pues muy variado, tanto por edad como por formación previa, desde personas con estudios secundarios que acceden al estudio por la vía de la experiencia profesional o laboral previa en la administración de fincas a otros que tienen estudios universitarios completados (licenciados en derecho, en arquitectura, en informática, en económicas), pasando también por administradores de fincas ya colegiados pero que quieren actualizar sus

conocimientos. En todo caso, el perfil habitual de nuestro estudiante es el de una persona de edad madura que abandonó sus estudios hace tiempo y que tiene cargas familiares y poco tiempo disponible. Para ellos supone un gran esfuerzo ponerse al día y retomar sus estudios por lo que los comienzos suelen ser difíciles, pero una vez superada esta fase inicial y asimilada la metodología docente luego les resulta más sencillo. Esto explica

“La mayoría de nuestros estudiantes vienen a nosotros fundamentalmente para adquirir conocimientos y formación especializada en la materia”

que la inmensa mayoría de nuestros estudiantes, con el esfuerzo y la dedicación necesarias, superen con éxito sus tres cursos académicos.

¿Cree que la Administración de Fincas es una profesión enteramente vocacional o puede desempeñarse como una salida profesional más?

Pese a la crisis económica que ha afectado, como todos sabemos, de manera importante al sector inmobiliario, creo que ejercer como administrador de fincas constituye todavía hoy una salida profesional bastante atractiva y, como toda profesión, puede desarrollarse con mayor o menor entusiasmo. Desde luego este ejercicio será de mayor calidad si se tiene vocación para ello. ■

SGS es la respuesta OCA (Organismo de Control Autorizado)

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

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

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

Otros Servicios

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

SGS
C/ 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

SGS

Nuestros Servicios
a su alcance
91 313 80 94

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 Gobierno destinará 290 millones de euros en ayudas para la adaptación de la TDT

El Consejo de Ministros ha anunciado que aprobará por un importe aproximado de 290 millones de euros, un plan de ayudas para la adaptación de las instalaciones de antena colectiva en los edificios de viviendas residenciales que tiene que realizar parte de la población en el proceso de liberación del Dividendo Digital. El Gobierno calcula que será necesario realizar algunas adaptaciones en las antenas de aproximadamente 1 millón de edificios.

Las comunidades de propietarios deben realizar sus adaptaciones antes de finalizar 2014 para no perder ningún canal de televisión. Aquellos edificios que no se hayan adaptado recibirán en término medio el 90%

de los canales, y podrían dejar de recibir los canales de menor audiencia.

Plan para la liberalización del Dividendo Digital

El Consejo de Ministros además de aprobar el nuevo Plan Técnico Nacional de la TDT, también ha

El Gobierno calcula que se deben adaptar las antenas de 1 millón de edificios

hecho lo propio con el Plan de actuaciones para la liberación del Dividendo Digital, con el que se da un nuevo impulso a la llegada de la tecnología móvil 4G a toda España y al fomento de la alta definición en la TDT.

Este proceso de liberación del Dividendo Digital supone una reordenación de las frecuencias de televisión en la banda 790-862MHz, tanto públicos como privados, nacionales y autonómicos.

El Plan de Actuaciones para la liberación del dividendo digital recoge de manera detallada las actividades a realizar para completar el proceso del dividendo digital y realizar un seguimiento constante del mismo.

Se pondrá en marcha una campaña de comunicación con distintas acciones y se pondrá a disposición de la población los teléfonos de 954 30 77 96 y 901 20 10 04 para atender cualquier duda, así como la web www.televisiondigital.es



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:

Mas información en:

www.gomezcontadores.com



Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



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



Rehare
AGENCIA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Expertos en Rehabilitación Energética de Edificios y Accesibilidad

Revalorizando sus Comunidades



Nuestra **Plataforma Empresarial** se encargará de todo en la rehabilitación de su edificio:

Evaluación inicial: Inspección y toma de datos Identificación de patologías Definición de calidades

Estudios técnicos: Estado actual Capacidad de mejora Estrategias de intervención

Plan de Rehabilitación: Propuestas de intervención y mejora Estimación económica de propuestas Estudios de viabilidad

Documentación técnica: Memorias técnicas Proyecto de rehabilitación

Gestión de Rehabilitación: Licencias y autorizaciones Financiación y subvenciones Presupuestos y contratación de obras

Ejecución de las obras: Dirección de obra y certificados finales



C/ Asura, 68 - 28043 Madrid - www.rehare.es - direccion@rehare.es

Con más de 200 asistentes, los pasados 9 y 10 de octubre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) celebró la II Convención de Colegiados de Reciente Incorporación vs II Encuentro de Generaciones entre Colegiados (II CCRI vs II EEGC). Un éxito de convocatoria que confirmó que la formación es uno de los pilares en los que se sustenta el CAFMadrid.

Bajo el lema "Una Profesión de Héroe", el evento contó con el patrocinio Oro de Kone Elevadores y los patrocinios de Grupo GTG, Profinal, Bysama, Asisa, Iberext, Grupo Puma, Neutrocolor, Ibercaja, Despacho Web, Aleco y Repsol.

Inaugurada por Miguel Ángel Muñoz, presidente del CAFMadrid, Ángel Ignacio Mateo, secretario y José Luis Ramírez, vicepresidente segundo y coordinador de la comisión organizadora, en la Convención se trataron temas tan relevantes como la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) efectuada por la Ley 8/2013, el proceso monitorio sobre reclamación de cuotas comunitarias, el mantenimiento de ascensores para comunidades de propietarios,

La II CCRI vs II EEGC, "Una Profesión de Héroe"



Ángel Ignacio Mateo, Miguel Ángel Muñoz y José Luis Ramírez durante la inauguración de la II CCRI vs II EEGC.

la rentabilidad de los despachos de administración de fincas, los cambios fiscales experimentados en el último año y las incidencias y cuestiones litigiosas a las que se enfrentan en su quehacer diario los profesionales.

La modificación de la LPH y el procedimiento monitorio

Ángel Vicente Illescas, magistrado de la Sec.10ª (Civil) de la Audiencia Provincial de Madrid, abordó, en la jornada de mañana del día 9 de octubre, la modificación de la LPH operada por la denominada Ley de las 3R (Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas). Señaló que "a día de hoy no se han dictado sentencias con pronunciamientos judiciales

que afecten a esta renovada ley", por lo que no pueden ser objeto de estudio. Asimismo, y en relación a la propiedad, manifestó que las comunidades de propietarios no pueden ser titulares dominicales de espacios privativos. "Y esto es debido", continuó, "por carecer de personalidad jurídica".

El magistrado también hizo hincapié a la afección real. En este sentido, y en caso de subasta, la fecha a tener en cuenta como nuevo propietario será la de la última adjudicación, resolvió. Situación que se hace cada vez más evidente en el caso de las entidades bancarias que ejecutan hipotecas.

La segunda ponencia, que analizó el proceso monitorio desde la óptica de los Tribunales, fue defendida por Sagrario Arroyo, magistrado-jefe de la Sec. 14 de la Audiencia Provincial de Madrid. Sobre la competencia de los Tribunales para conocer el

Sagrario Arroyo, Ángel Vicente Illescas y Antonio Manuel García, ponentes de la Convención.



procedimiento monitorio, el ponente indicó que puede ser el domicilio del moroso o, a elección de la comunidad de propietarios, el tribunal donde radique la finca.

"Ahora bien", añadió Arroyo, "a diferencia de otros procesos monitorios, en el que afecta a las comunidades, el moroso siempre paga las costas".

Cómo luchar contra el intrusismo profesional

En la jornada de tarde, Marcos Ramos, ingeniero industrial y jefe regional de ventas de Kone, expuso la mejora de la accesibilidad en los edificios existentes y el papel clave que juegan los nuevos ascensores. No en vano, "los ascensores pueden llegar a consumir hasta un 10% de la energía que necesita un edificio", apuntó Ramos.

Aclaró asimismo las peculiaridades del programa de fomento de rehabilitación de la Ley de las 3R que afectan al tema de la accesibilidad. Y es

"Las comunidades no tienen que informar de los seguros que tengan por objeto los bienes y derechos de zonas y elementos comunes" Rosa M. Prieto



que, de los 11 millones de viviendas en edificios de cuatro o más plantas, cuatro millones no tienen ascensor, ni salvaescaleras ni rampas que faciliten el acceso, lo que ha llevado a flexibilizar las mayorías necesarias para su instalación en inmuebles construidos.

El representante de Kone habló sobre las soluciones de accesibilidad existentes, entre los que se encuentra el modelo NanoSpace, revolucionario sistema que ahorra hasta un 50% de espacio.

Con el título "Intrusismo, competencia desleal y dumping", el administrador de fincas y asesor de gestión empresarial del CAFMadrid Antonio Manuel García, quiso hacer reflexionar a los asistentes sobre la importancia de optimizar el des-



La II CCRI vs II EEGC congregó a 200 administradores de fincas

pacho de Administración de Fincas para competir en precio y combatir el intrusismo y competencia desleal presente en el sector.

Para García, la búsqueda de liderazgo en el mercado puede hacerse básicamente de dos formas: ofreciendo precios menores (produciendo en consecuencia a costes menores) o satisfaciendo mejor las necesidades de los clientes (haciendo un producto

la calidad efectiva es garantía de la rentabilidad sostenida, que además de comunicarse, debe involucrar a todos los miembros de la organización y proveedores", destacó.

Cambios fiscales y cuestiones profesionales que afectan a la Administración de Fincas

Durante el viernes 10 de octubre, dos fueron las ponencias que despertaron el interés de los administradores de fincas asistentes.

La primera de ellas, "Un año de cambios fiscales para los administradores de fiscales", corrió a cargo de Rosa María Prieto, subdirectora General de Técnica Tributaria de la Agencia Española. La experta analizó la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, que obliga a la presentación telemática de declaraciones tributarias, la obtención y consejos de uso del Certificado de Firma Digital, también llamado PIN 24h, y

más atractivo y diferenciador). Con todo, los servicios ofertados deben ir siempre en consonancia con la calidad y precio justo, recalzó el asesor del CAFMadrid.

Sobre la calidad que debe tener un despacho, el ponente no dudó en definir el decálogo de las claves de la gestión eficaz, cuya calidad lo definen en primer término los clientes. "Se trata de un factor estratégico de competitividad y diferenciación, en el que

Las empresas patrocinadoras contaron con un stand en el acto. En la imagen, el espacio de Kone Elevadores.





El presidente del CAFMadrid, Miguel Á. Muñoz, enseña a la sala la nueva marca de los AFC de Madrid.

Una nueva identidad para los Administradores de Fincas Colegiados de Madrid

Durante la celebración de la II CCRI vs II EEGC el CAFMadrid presentó el nuevo logo que pone a disposición de los Administradores de Fincas Colegiados. Se trata de un logotipo para la CONFIANZA, símbolo de una marca, un colectivo, una idea, un sentimiento... Y representa según su creador, José Luis Artiaga, de la empresa Swot Pianoforte, la marca del Administrador responsable y con alto nivel de exigencia y calidad.

Homologado por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid esta identidad es una garantía de transparencia, profesionalidad y prestigio social.

► cómo no, el modelo 347 de especial incidencia en las comunidades de propietarios.

Con respecto al modelo 347, la ponente recordó que las comunidades de propietarios no tienen que informar sobre los gastos en suministros de agua y energía eléctrica y combustibles de cualquier tipo con destino a su uso y consumo comunitario. Tampoco sobre los seguros que tengan por objeto los bienes y derechos de zonas y elementos comunes.

Asimismo, y con la finalidad de reducir las cargas administrativas, Prieto indicó que se han incluido en el Modelo 180 nuevos campos que recogen las referencias catastrales y los datos



"Si al moroso debemos tenerlo en cuenta en la formación del quórum, le estamos alimentando para que bloquee determinados acuerdos". Ángel I. Mateo

sobre la ubicación del inmueble, "para que de este modo la información sea coincidente con la declarada por el arrendador del local en el modelo 347, procediendo la exclusión de esta última obligación de acuerdo con el art.33.2.i) del RGAT".

Para finalizar, la experta de la Agencia Tributaria explicó los pasos que hay que realizar para acceder al PIN 24h: desde el imprescindible registro previo, que sólo hay que realizar una vez, pasando por la autenticación, que será necesaria cada vez que se acceda a un trámite, y terminando en la firma electrónica, aunque no necesaria para todos los trámites.

"HABLEMOS. Incidencias y cuestiones profesionales en el ejercicio como Administradores de Fincas". Éste fue el título de la ponencia desarrollada por Ángel Ignacio Mateo, secretario del CAFMadrid, quien formuló a la sala 27 preguntas. El ponente habló de las carencias de la modificación de la LPH y de la dificultad técnica que ha dado lugar a un

sinfín de mayorías y situaciones. Por ejemplo, una de las cuestiones que el legislativo no resuelve es si un propietario que no se opone o manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días tiene legitimación activa para impugnar el acuerdo. "Puede darse la paradoja de que no manifieste su oposición y se le tenga en cuenta para formar el quórum de 3/5 partes y a su vez impugne judicialmente el acuerdo, por lo que obtenemos la conclusión que como propietario uno juega con ventaja si no asiste a las Junta de Propietarios", manifestó Mateo.

Esta incongruencia en la Ley también se observa en otras situaciones como las que tienen protagonista a un propietario moroso. Así, en opinión del secretario del CAFMadrid, "si al moroso debemos tenerlo en cuenta en la formación del quórum, le esta-



La sorpresa del día recayó en la palabra "Cualificación", que dio como ganadores del concurso "Juego de Palabras" a muchos administradores de fincas asistentes.

mos alimentando para que bloquee determinados acuerdos".

Mateo criticó que la LPH no tenga en cuenta una regulación sobre el acceso a la información y documentación por parte de los comuneros así como otra que permita determinar claramente cuándo una instalación común pasa a ser privativa.



"Los ascensores pueden llegar a consumir hasta un 10% de la energía que necesita un edificio". Marcos Ramos

La intervención del secretario del CAFMadrid, que contó con la inte-

ractuación de los asistentes cerró el ciclo de ponencias, y puso fin, tras la lectura de las conclusiones de las mismas, a la II CCRI vs II EEGC.

El presidente del CAFMadrid, Miguel Ángel Muñoz, felicitó a los administradores de fincas por asistir

a este acto y les instó a acudir a la III CCRI vs III EEGC que con el lema "¡Si quieres...puedes!" se celebrará en octubre de 2015.

Muñoz no quiso despedirse sin felicitar además a los miembros de la Comisión de Colegiados de Reciente Incorporación, organizadores de este evento, ponentes, moderadores y empleados del CAFMadrid por la magnífica puesta en escena de la II CCRI vs II EEGC. ■



En el concurso "Juego de palabras", Adela López, colegiada 10278 (en el centro) ganó una inscripción al XIX Congreso de Administradores de Fincas, que se celebrará del 14 al 16 de mayo en Santander. Le acompañan el presidente de los AAFF de Cantabria, Alberto Ruiz-Capillas y Diana P. Delgado, miembro de la comisión organizadora.



Eficon

Eficiencia energética y consultoría

**CONSTRUCCIÓN
REHABILITACIÓN
PATOLOGÍAS
PROYECTOS
PERITACIONES
I.T.E.S**



www.eficon.es

C/ Gran Vía 55, 8-G MADRID

91.277.00.90

Uso y disposición de los elementos comunes (I)



Por Patricia Briones Gómez

Abogada
Asesora permanente del CAF Madrid

les, suelo, canalizaciones, cubiertas, etc. Los segundos, en cambio, son aquellos de utilidad común para todos los propietarios pero que, a su vez, pueden ser susceptibles de división o enajenación para que su uso quede reservado a uno o varios propietarios, hecho éste que tiene que venir reflejado en el Título Constitutivo o adoptarse una acuerdo al respecto por unanimidad.

La delgada línea entre el bien común y privativo

En ocasiones, la ubicación de la vivienda o local determina el uso privativo o exclusivo de elementos que por definición son comunes pero cuyo uso sólo le corresponde a determinados propietarios.

Esta situación es una fuente clara de conflictos en el ámbito vecinal puesto que no siempre tienen claro los comuneros la frontera entre el

límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado." En consecuencia, aquellos elementos cuyo uso se encuentra exclusivamente reservado a cada propietario.

Asimismo, dentro de los elementos comunes, pueden distinguirse los elementos comunes por naturaleza o por destino. Los primeros son aquellos inherentemente unidos al derecho de propiedad sobre elementos privativos e inseparables físicamente del edificio y, por este motivo, nunca pierden este carácter, por ejemplo elementos estructura-

El Código Civil en su art. 396 define como elementos comunes del edificio "todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute". Por lo tanto, se refiere a aquellos que estén afectos al uso o utilización por los copropietarios presumiéndose como tales los que no estén atribuidos a pisos o locales determinados.

Por el contrario, tendrán la consideración de elemento privativo según el art. 3 de la LPH "el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

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

JS JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

SEGURO COMPARADOR

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

bien común y el bien privativo y, sobre todo, por lo que respecta a los límites de su uso y mantenimiento.

Cuando la situación de la vivienda o local en el edificio conlleve que un propietario disfrute de un uso privativo, nunca debe equipararse ese uso a un derecho de propiedad sobre dicho elemento. Es importante resaltar esta cuestión con letras mayúsculas porque muchos propietarios creen que "lo suyo es suyo y el resto también". Por tanto, debemos confirmar si se trata de un elemento común o privativo porque de ello va a depender quién se haga cargo no sólo de su mantenimiento sino también de los límites de uso.

Terrazas y patios

Probablemente los dos elementos que más problemas causan en las comunidades son las terrazas que, a su vez, son cubierta del edificio y los patios a los que tienen acceso directo los propietarios de los áticos y los bajos respectivamente.

Respecto a su mantenimiento, la doctrina mayoritaria mantiene el criterio de que los propietarios que hagan un uso privativo de estos elementos deben tener como contrapartida el mantenimiento ordinario derivado de su uso (STS AP Madrid 30-1-2007). Sin embargo, el mantenimiento extraordinario, por ejemplo daños derivados de defectos

en la capa de impermeabilización o tela asfáltica o humedades por capilaridad, deberán ser asumidos por la comunidad dado que estos elementos no dejan de ser comunes en ningún momento salvo que los daños sean imputables al propietario (STSS AP Madrid 8-6-2009 y TS 8-4-2011).

Aun cuando el título constitutivo indique que la titularidad de la te-

rreza que, a su vez, es cubierta del edificio, le corresponde al propietario del último piso o ático que tiene acceso directo a la misma, seguirá aplicándose el mismo criterio en cuanto a su mantenimiento tanto ordinario como extraordinario (STS TS 18-6-2012 y AP Madrid 16-3-2010).

Los elementos sólo dejarán de ser comunes para pasar a ser privativos cuando exista un acuerdo de desafectación aprobado por la unanimidad de los propietarios

Por lo que respecta a los límites respecto a su uso y disposición, el uso privativo no otorga la propiedad de estos elementos al comunero, algo que en principio debería estar claro pero que a diario las conductas y actividades que los comuneros realizan sobre dichos elementos demuestran lo contrario.

Así las cosas, cuando un propietario quiera realizar obras sobre estos elementos como es el caso de los cerramientos, previamente deberá solicitar la autorización a la

La doctrina mayoritaria mantiene el criterio de que los propietarios que hagan un uso privativo de los elementos comunes deben tener como contrapartida el mantenimiento ordinario derivado de su uso

comunidad que lo concederá mediante la adopción del acuerdo por las tres quintas partes de la totalidad de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de la cuotas de participación (no de los presentes en junta además de la correspondiente autorización administrativa -art. 10.3.b LPH-).

Cuando se adopte el acuerdo, es aconsejable que no sólo se conce-

da el permiso sino también que se fijen sus condiciones estéticas que servirán de modelo para los futuros cerramientos que se realicen y su obligación de mantenimiento por parte del propietario.

Si este tipo de acuerdos no forman parte ni del Título ni de los Estatutos, es aconsejable que cuando exista un cambio de titularidad el presidente o el administrador informe al nuevo propietario de estos acuerdos o de materia similar.

¿Cuándo un elemento común pasa a ser privativo?

Los elementos sólo dejarán de ser comunes para pasar a ser privativos cuando exista un acuerdo de desafectación aprobado por la unanimidad de los propietarios, acuerdo que posteriormente deberá ser elevado a Escritura Pública para inscribirlo en el Registro de la Propiedad (STS TS 8-4-2011).

Una solución intermedia que se está adoptando en muchas comunidades y que supone unos ingresos extras para el sostenimiento de los gastos generales, es el arrendamiento de los elementos comunes por otro comunero o incluso por un tercero; en estos casos, seguirán manteniendo su carácter de elemento común aunque podrán ser utilizados para otros fines cuando no se haga uso de los mismos. Para ello, dado que su arrendamiento no supone su desafectación,

no constituye una modificación del título constitutivo por lo que para ello sólo requerirá que se adopte un acuerdo por las tres quintas partes de la totalidad de propietarios y cuotas de participación (art. 17.3 LPH). Ejemplos comunes son el alquiler de las porterías, cuartos comunitarios a modo de trastero o las cubiertas por empresas de telefonía.

Nueva normativa para las inspecciones en instalaciones térmicas de edificios



Por José Porras Aguilera
Ingeniero Industrial

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento con la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la eficiencia energética de los edificios, publicó a comienzos de este año el Decreto 10/2014, por el que se aprueba el procedimiento para llevar a cabo las inspecciones de eficiencia energética de determinadas instalaciones térmicas de edificios.

La mencionada Directiva impone a los Estados Miembros la exigencia de establecer una inspección periódica de eficiencia energética de las instalaciones de calefacción y de aire acondicionado, así como la exigencia de velar para que estas inspecciones se realicen de manera independiente por técnicos cualificados o acreditados.

Estas obligaciones fueron incorporadas al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios).

Procedimiento

El Decreto 10/2014, de 6 de febrero, del Consejo de Gobierno, que entró en vigor el pasado mes de agosto (seis meses después de su publicación) tiene por objeto establecer el procedimiento de las inspecciones periódicas de eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios, ya sean nuevas o existentes, de potencia útil nominal superior a 70kW, regulando también los agentes que intervienen en dicho proceso, los medios de control para su cumplimiento, la periodicidad de las inspecciones y el régimen sancionador.

Las inspecciones deberán realizarse con una periodicidad de cuatro años

en aquellas instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria que funcionen con combustibles gaseosos o fuentes de energía renovables, teniendo lugar la primera inspección a los cuatro años de la puesta en servicio de la instalación. En el caso de las instalaciones que emplean fuentes de energía distintas de las anteriores (gasóleo, carbón, electricidad,...) la periodicidad será de dos años. Los sistemas de aire acondicionado deberán ser inspeccionados cada cinco años.

El procedimiento comienza con el encargo, por parte del titular, de la realización de la inspección al agente

Las inspecciones serán cada cuatro años para instalaciones de calefacción y ACS que funcionen con combustibles gaseosos o fuentes de energía renovables

cualificado que elija libremente. De acuerdo con la normativa, podrán ser agentes cualificados las empresas mantenedoras de instalaciones térmicas, los Organismos de Control Autorizados y aquellos técnicos titulados que estén en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la realización de proyectos de instalaciones térmicas y dispongan de un certificado de cualificación individual.

El agente cualificado que lleva a cabo la inspección debe emitir un informe con la calificación de la instalación (aceptable, condicionada o negativa) de acuerdo con el RITE. Asimismo, incluirá recomendaciones para mejorar, en términos de rentabilidad, la eficiencia energética de la misma. A través del informe, el titular también debe poder conocer el análisis y evaluación

del rendimiento y dimensionado del generador en función de su potencia térmica nominal instalada, en comparación con la demanda térmica a satisfacer por la instalación. Los sistemas de regulación y control, la aportación de energías renovables (en caso de existir) y la verificación de los resultados del programa de gestión energética, son otros puntos importantes que deberá contener el informe, del que el titular recibirá una copia.

Obligaciones y derechos

El titular o usuario debe saber que tiene libertad tanto para elegir al agente cualificado que realice la inspección, como para elegir la empresa que posteriormente implemente las mejoras de eficiencia energética recomendadas y recogidas en el informe (en caso de que decidiese llevarlas a cabo).

La empresa mantenedora responsable de la instalación, deberá comunicar al titular la obligación de realizar la inspección periódica en los plazos que correspondan. Además, en caso de que el agente cualificado sea alguien ajeno a la compañía mantenedora, ésta deberá acompañarle en la inspección y facilitarle la información necesaria para su correcta ejecución.

Por su parte, el titular de la instalación tiene, entre otras obligaciones, que facilitar la información y documentación necesaria al agente cualificado, así como comunicar a la empresa mantenedora de la instalación, en caso de que no hubiese sido contratada para la realización de la inspección, la fecha prevista para la misma.

El Decreto 10/2014 establece también, en su sección segunda, un sistema de control de la inspección periódica de eficiencia energética. Este control tendrá una periodicidad de doce años, el primero, a los doce años de la puesta en servicio de la instalación. Podrá ser realizado por una Entidad de Inspección y Control Industrial o por un Técnico titulado con competencias en el ámbito de las instalaciones térmicas que dispongan de un certificado de cualificación individual.

¿CUÁL ES LA TEMPERATURA IDEAL?

"Quiero disfrutar de mi casa en todo momento. Sentirme siempre a gusto. Elegir la temperatura a la que quiero estar en cada habitación. Y sin gastar demasiado en calefacción ni derrochar energía"



SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

La que tú quieras. La más agradable para ti. La tuya y solo tuya. Podrás regular a tu gusto la temperatura que desees en cada habitación de tu casa, pagando SOLO por lo que realmente TÚ consumas.

Según la Normativa Vigente, antes del 31 de diciembre de 2016, toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios.



Cómo reparar los forjados con viguetas de madera



Por Enrique Fernández Ruiz

Arquitecto técnico. Asesor de Arquitectura del CAF Madrid

En edificios anteriores a los años 1920-1930 es habitual encontrarse con forjados formados por viguetas de madera. Las viguetas son los elementos longitudinales que se apoyan en los muros de carga laterales, y transmiten la carga soportada por el forjado a éstos. Por tanto, se trata de elementos resistentes con una función portante definida. Entre estos elementos, se realizaban rellenos de muy diversos tipos, como pueden ser bóvedas de ladrillo, rellenos de yeso con botes cerámicos, etc. El resultado perseguido era la obtención de una superficie plana, resistente, que sirviera de base a la vivienda superior. Para generar una adherencia adecuada entre ambos elementos, a las viguetas de madera se le clavaban puntas de acero o clavos, generando unas especies de garras que, al realizar el relleno, quedaban embutidas en éste, formando un solo cuerpo unido a la vigueta. En otros casos, se enrollaba una cuerda tomi-za alrededor de la vigueta, lo cual facilitaba la adherencia entre el relleno y la madera.

Forjados sin capa de compresión

Es importante tener en cuenta que estos forjados no disponen de capa de compresión o capa de reparto uniforme de cargas en superficie.

Por ello, cuando se coloca una carga sobre los mismos, ésta se transmite puntualmente en el lugar aplicado, trabajando el punto de apoyo donde ha sido colocada. Si éste es justo el lugar donde se encuentra una vigueta, no habrá ningún problema, pero si se trata de una zona de relleno, la capacidad portante dependerá de la



adherencia existente entre la vigueta y este material. Dicha circunstancia ha de tenerse en cuenta a la hora de utilizar la vivienda, debiendo estudiar adecuadamente la ubicación de cargas (muebles pesados, frigoríficos, cuelgue de cargas como lámparas pesadas, etc.).

Este tipo de forjados, muy común en cascos históricos y zonas centrales de las ciudades, es muy vulnerable a la acción de la humedad, y como consecuencia de ello, a la acción de plagas, debiéndose tener un especial

cuidado, sobre todo, en zonas de cuartos húmedos, como son cocinas y baños. Un gran número de actuaciones en este tipo de edificaciones son debidas al deterioro de las viguetas del forjado, incluso, en muchos casos, al derrumbe del mismo por causa de la falta de resistencia de estos elementos.

Indicios de alteración del forjado

Debemos tener en cuenta que, debido a la edad de estas edificaciones, difícilmente podemos conocer las modificaciones y averías que se han sucedido a lo largo del tiempo, por lo que desconocemos el estado de las mismas, hasta que estos forjados muestran algún indicio de alteración. Por ello, se debe estar expectante ante cualquier tipo de indicio que pueda hacer suponer que dicho forjado no está trabajando adecuadamente. Entre este tipo de indicios se encuentran la aparición de flechas excesivas (abombamiento del forjado en la zona central del mismo), aparición de grietas o fisuras, desprendimientos de material de relleno entre viguetas, etc. Ante alguno de estos indicios, se debe solicitar la actuación de un técnico que evalúe la situación, y determine las medidas preventivas a realizar, en caso de ser necesarias.

La existencia de agua en forjados de este tipo puede originar la pudrición de la madera, y posteriormente como consecuencia de la anterior, la pérdida de sección de trabajo de la misma, por tanto, pérdida de capaci-

dad portante. Asimismo, esta humedad, puede provocar la alteración de los elementos de relleno, los cuales podrían desprenderse.

La humedad facilita la presencia de plagas de insectos que pueden alterar el estado de la madera. Entre ellos, se encuentran las termitas y la carcoma. Estos insectos generan unos túneles en la madera, los cuales reducen la sección de trabajo de la vigueta. Aparentemente puede no observarse pérdida de sección en la pieza, pero debido a estos orificios la sección real de la madera que está trabajando es muy inferior a la real.

Obras de reparación

Asimismo, se debe tener especial cuidado, en la realización de obras de rehabilitación o reforma en estos tipos de edificios. Debemos tener en cuenta que la adherencia entre las viguetas y los rellenos se va deteriorando a lo largo del tiempo. En muchas ocasiones, y una vez levantado

el pavimento, al circular durante las obras sobre la superficie del forjado, se puede pisar entre dos viguetas, hundiéndose el relleno a la vivienda inferior. Por este motivo, es importante cuando se van a realizar este tipo de obras la colocación de elementos superficiales en suelo, que faciliten el reparto de cargas entre las viguetas. Si fuera posible, sería conveniente y en algunos casos necesario, el apuntalado inferior del forjado, durante la ejecución de los trabajos en la parte superior del mismo.

Las obras de reparación de los forjados de viguetas que se encuentren en mal estado, conlleva a sustitución de dicho forjado por otro, cuyas viguetas o elementos longitudinales sean metálicas, normalmente formadas por perfiles de acero laminado. El procedimiento normal de reparación sería la sustitución de los elementos dañados desde la parte superior del forjado, eliminando el material de relleno, y posteriormen-

te eliminando las viguetas de madera. Posteriormente, se colocarían los perfiles metálicos, realizando un nuevo forjado, de acuerdo a la normativa vigente.

En algunos casos debido a factores condicionantes en la vivienda o local superior, estas obras se pueden acometer desde la parte inferior del mismo. Para ello, sería necesaria la realización de un apuntalado del forjado. La realización de la sustitución de las viguetas deberá realizarse de una en una, asegurándose que la vigueta sustituida está trabajando antes de desmontar la siguiente. Para ello se deberá desmontar una de las viguetas, y se colocará el perfil metálico perfectamente apoyado en los extremos. Se deberá asegurar que dicho perfil queda perfectamente retacado con mortero sin retracción, en la parte superior del mismo, de forma que la solera antigua que se mantiene, quede perfectamente apoyada sobre la vigueta metálica.

INSTALACIÓN
REPARACIÓN-MANTENIMIENTO

ahora **5%** Dto
Para todos los colegiados

✓ RAPIDEZ
✓ EFICACIA
✓ CALIDAD

TLF. 91 629 53 68

www.dbbelectricidad.es

DBB ELECTRICIDAD - TELECOMUNICACIONES

ANTENAS

VIDEOPORTEROS

ELECTRICIDAD

EFICIENCIA

➤ EXPERTOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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)

Cómo hacer un certificado de eficiencia energética de edificio completo



Por Andrés Toledo

Arquitecto Superior

La mayor diferencia a la hora de enfocar un certificado energético de un edificio completo con respecto a uno de una vivienda o local individual, es el volumen de información, por lo que una buena planificación de tareas y el conocimiento de las herramientas marcan la diferencia del certificado bien ejecutado.

Realizar un certificado de edificio completo no sólo es mejor para los usuarios, por el ahorro económico y ventajas en la calificación energética que supone, sino que también supone ventajas añadidas para los técnicos encargados en realizarla. Principalmente, debido a una menor recopilación de datos y desplazamientos que se tienen que hacer (en la mayor parte de tipologías edificatorias) respecto de los necesarios para la realización de un certificado de eficiencia energética "individual" de cada una de las partes que compongan el edificio.

Con respecto a la calificación final del certificado del edificio, es decir, el resultado numérico y letra, resultará un valor medio, para entendernos, entre los obtenidos para cada una de las

viviendas o locales que lo componen. Esto sucederá tanto en emisiones como en consumo de energía primaria, por lo que principalmente beneficia a las viviendas más desfavorables del edificio (bajos, azoteas, malas orientaciones, etc.), ya que obtendrían una calificación peor mediante un análisis pormenorizado individual.

Programación y medición

En una labor de estas características lo más importante es organizar bien el trabajo para que durante el proce-

La toma de datos de un edificio completo resulta más sencilla que la medición de una vivienda individual

so no se vayan acumulando retrasos. Normalmente, para tener acceso a un edificio completo hay que ponerse de acuerdo con diferentes ocupantes del mismo, personal de mantenimiento, administración, propietarios, etc. Esto conlleva que, tanto en la fase de toma de datos como en la redacción del certificado energético requieran de

una programación y orden superior al de un certificado individual. En este sentido, la administración del edificio tiene mucho que aportar, ya que suele tener acceso a todas las partes implicadas y puede aportar la documentación necesaria.

Aunque parezca raro, la toma de datos de los edificios completos resulta más sencilla que la medición de una vivienda individual. Esto se debe a que un edificio puede medirse fácilmente en su perímetro desde fuera, sin tener que ir sumando las medidas de las distintas estancias interiores. Más fácil es aun si conseguimos que la propiedad nos facilite planos del edificio, de forma que sólo hay que realizar una comprobación.

En tanto en cuanto en un edificio podemos encontrar instalaciones comunes e individuales, tener acceso a todas es una tarea bastante más complicada que en el certificado individual. El técnico debe tener acceso a todos los equipos de agua caliente, calefacción y refrigeración (e iluminación en el caso de tratarse de un uso terciario) que se encuentren en el edificio, por lo que deberá entrar en cada una de las viviendas y en las posibles salas de máquinas comunitarias. En estos casos se suelen crear subgrupos de equipos con características similares para simplificar el proceso (calderas de condensación, calderas es-

tancas, termos eléctricos, etc.). En muchos casos, este tipo de certificados los solicitan propietarios únicos que tienen en alquiler el edificio completo, por lo que las instalaciones son las mismas para cada tipología y facilita en algo la toma de datos.

Al igual que en el certificado individual, la observación y los conocimientos del técnico son imprescindibles para poder analizar el tipo de edificación en lo que respecta a su comportamiento energético. Lo que queda claro es que en un certificado de edificio completo van a entrar en juego más elementos que en una vivienda individual y se ha de tener acceso a todos estos elementos y que son fundamentalmente el sótano, la cubierta y las terrazas. También es importante tener acceso a la documentación que pueda aportar la comunidad, ya que se puede tener información objetiva sobre datos constructivos de importancia (por ejemplo los utilizados en la cubierta si ésta es plana), reformas relevantes

con las características de la misma, inspecciones del edificio previas (ITE's previas, tasaciones, valoraciones, etc.).

Redacción del certificado energético

La elaboración del documento se realiza en nuestras oficinas por el técnico certificador, realizando los cálculos necesarios y volcando todos los datos recopilados al programa de cálculo. Esta tarea difiere poco de la que se ha de realizar para un certificado individual, pero la diferencia se encuentra en la cantidad de metros cuadrados que se están analizando de una sola vez y el tiempo que llevaría su análisis pormenorizado. En esta fase vuelve a ser imprescindible la experiencia del técnico a la hora de gestionar toda la información que ha recopilado y de usar el programa informático de forma correcta, dado que el número de entradas en los programas se multiplica para cada uno de los elementos en cuestión.

Por último, es importante destacar los factores que inclinan la balanza hacia la certificación energética del edificio completo. Principalmente, podemos hablar de ahorro en tiempo y en dinero, coherencia en la calificación y la posibilidad de obtener ayudas para la rehabilitación energética.

Un factor decisivo, respecto al interés del propietario, a la hora de elegir entre un certificado individual y uno del edificio completo es el económico, que en certificación energética, hoy por hoy, supone el 90% de las contrataciones en nuestra experiencia. Lógicamente, la realización de un certificado de edificio completo es mucho más eficiente que la certificación pormenorizada de todas las viviendas del mismo, y esto tiene su repercusión económica dada las enormes diferencias en tiempo tanto en toma de datos como en elaboración y cálculos del certificado, y en el no menos despreciable tiempo de la realización del Registro en la Delegación de Industria.

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.



Envíanos tus ITEs eléctricas al correo:
Manuel Obispo
m.obispo@saveffi.com

Web: www.saveffi.com
Teléfono: 916783187
Avda. de Europa nº10
28821 Coslada
Madrid

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 5032
Instaladora y mantenedora de PCI: Nº IPCI 514/ MPCJ 464

Viviendas de uso turístico VS arrendamiento de temporada



Por Gabriel de Alvear Pardo
Abogado

Dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) se encuentran los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, que tienen la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda. El signo y condición de temporada reside en el alquiler cuya finalidad no sea la de servir de vivienda permanente, de manera que si este requisito se cumple la temporada no queda limitada necesariamente a periodos vacacionales, de ocio o similares. Y dada su consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, el alquiler por temporada puede regularse por la voluntad de las partes bajo el principio de libertad de pactos, sin las limitaciones y reglas de obligada observancia

establecidas en la LAU para los arrendamientos de vivienda.

Pero se promulgó la **Ley 4/2013, de 4 de junio de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas**, habiendo modificado determinados preceptos de la LAU. Uno de los cambios afectó a su art. 5, dedicado a la enumeración de los arrendamientos de fincas urbanas que en todo caso están "excluidos" de la regulación de la LAU, incluyéndose un apartado e) que dice así: Artículo 5 LAU.- "Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:... e) La cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada

con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial".

Por lo tanto, dichas cesiones temporales, que reúnan los requisitos mencionados y dispongan de una normativa sectorial específica que los regule, estarán excluidos de la aplicación de las normas de la LAU. De no existir la regulación sectorial (de la Comunidad Autónoma), o no concurrir las condiciones expresadas en el artículo 5.a) LAU o en dicho régimen del sector correspondiente, el arrendamiento continuaría sometido al régimen de los de temporada de la LAU, Ley estatal.

Regulación sectorial en la Comunidad de Madrid

La novedosa modificación del citado precepto de la LAU ha permitido que la Comunidad Autónoma de Madrid haya promulgado una regulación sectorial a través del **Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan**

los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, cuya entrada en vigor lo ha sido en fecha 1 de agosto de 2014.

El Decreto ha venido a desarrollar la reglamentación de alojamiento en apartamentos turísticos, a la vez que regula una nueva modalidad de alojamiento en virtud de la comentada reforma de la LAU: las **viviendas de uso turístico**.

El Decreto Autonómico define la vivienda de uso turístico como aquellos pisos, apartamentos o casas que, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística, para ser cedidas en su totalidad, por su propietario a terceros, con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.

Pese a ello, y con independencia de que se reúnan todos los requisitos mencionados, la vivienda no tendrá la consideración de uso turístico, a los efectos de su regulación por el Decreto 79/2014, si no concurren otras circunstancias como lo son la de que la contratación de la cesión habrá de ser para un periodo no inferior a cinco días, o que la prestación del servicio de alojamiento debe ejercerse con habitualidad (durante un periodo mínimo de tres meses continuados durante el

año natural). En estos casos, su regulación será la de los arrendamientos de temporada de la LAU.

Diferencias

Se puede suscitar la pregunta de cuáles son las señales diferenciadoras que posibiliten distinguir las cesiones de viviendas de uso turístico de los arrendamientos de temporada.

Es importante, porque en realidad las dos figuras consisten en la cesión de la vivienda o finca urbana durante un tiempo determinado y mediante

El Decreto ha venido a desarrollar la reglamentación de alojamiento en apartamentos turísticos

precio, características inherentes del arrendamiento.

Asimismo, ambas comparten un requisito: el uso de las viviendas no puede ser como residencia permanente. Se trata de una condición imprescindible.

Entonces, ¿en qué se diferencian? Así, tendrán la consideración de viviendas de uso turístico sometidas a la regulación del Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid, aquellas en las que necesariamente concurren las siguientes circunstancias:

1ª. Cesión de la vivienda completa. La cesión de la vivienda de uso

turístico ha de ser en su totalidad, sin que quepan cesiones de habitaciones.

2ª. Titularidad empresarial. La prestación del servicio de alojamiento mediante vivienda de uso turístico ha de hacerse de forma profesional bajo una titularidad empresarial.

3ª. Habitualidad. Se exige la habitualidad en la prestación de este servicio de alojamiento, habitualidad que se entiende como el ejercicio de la actividad turística por un periodo mínimo de tres meses continuados durante el año natural.

4ª. Plazo mínimo de contratación. Las viviendas de uso turístico no podrán contratarse por un periodo inferior a cinco días.

5ª. Libre acceso. Por su carácter de establecimientos turísticos las viviendas de uso turístico son de libre acceso al público, sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

De no concurrir las anteriores circunstancias las viviendas destinadas a la cesión a fines turísticos no quedan regidas por la normativa de la Comunidad de Madrid, siendo reguladas por las disposiciones de alquiler por temporada establecidas en la Ley especial arrendaticia estatal, la LAU.

Adapta tu Antena TDT al Dividendo Digital

+ información

Tu antenista experto en Comunidades

> Antenas TDT-SAT

> Video-Porteros

> Seguridad y CCTV

> Puertas Automáticas

> Redes Voz y Datos

> Electricidad

> P.C. Incendios

> Climatización

grupo
LASSER

f t YouTube grupolasser

91 327 11 11

www.grupolasser.com

CONTROL DE PLAGAS

Desinsectación y Desratización

Ecológico, Seguro y Eficaz

¡Sin Olor!

Sin Plazo de Seguridad

consultoria@profinal.es

www.profinal.es

91 304 02 02

Interpretación de la expresión "cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio"



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

ser flexibles para modificar elementos comunes, debemos diferenciar el régimen entre locales y pisos en cuanto a su permisibilidad por la comunidad. Es decir, que aunque para ambos el quórum es el de 3/5 resulta que igual que la comunidad puede rechazarle a un titular de un piso esa alteración (que instale aparatos de aire, cierre de la terraza, etc.) con respecto a los titulares de locales hay que hacer alguna precisión.

Resoluciones del Tribunal Supremo

En este sentido, debemos añadir el criterio sostenido por el Tribunal Supremo en varias resoluciones anteriores a la Ley 8/2013 de que no puede la comunidad limitar sin justificación alguna el derecho de los titulares de locales a ampliar sus perspectivas de negocio modificando los elementos comunes sin causar perjuicio a la comunidad. Esto es, que tras la reforma de la LPH si bien el quórum ahora para todo lo que suponga alterar o utilizar la fachada es de 3/5 en doble mayoría, se viene a contemplar con flexibilidad la cuestión atinente a las modificaciones llevadas a cabo en local de negocio por un titular o arrendatario, y sobre todo las más comunes como las relativas a la apertura de huecos y/o ventanas o colocar la chimenea de extracción de humos imprescindible para locales de restauración y sobre los

La Ley 8/2013 de reforma de la LPH ha perseguido, entre otras cosas, ir reduciendo los casos en los que hace falta la unanimidad, ya que por un lado ha suprimido el art. 12 LPH y, por otro, ha introducido en el art. 10.3, b) LPH el nuevo quórum de 3/5 para muchos casos en los que antes hacía falta la unanimidad. Con ello está claro que el cerramiento de terrazas exige quórum de 3/5, pero no solamente ello, sino que además de todas aquellas obras internas en el inmueble que estén dirigidas a ampliarlo o dividirlo, se añade, casi sin darnos cuenta, una expresión referida a que, también cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio requeriría de 3/5 del total para ser aprobada.

Ello nos lleva a plantearnos muchos temas que hasta el día 28 de junio de 2013 exigían unanimidad y que ahora por esta reforma pasan a exigir sólo 3/5, pero en aquellos que afectan a los elementos comunes, y entre ellos, además del de cerramientos, podríamos incluir a todas aquellas obras de los titulares de locales que utilicen de los elementos comunes para

su ejecución, como podría ser la de los tubos de salida de humos, la instalación de aparatos de aire acondicionado por pisos o locales, los cerramientos de patios interiores de luces de uso privativo aunque sean elemento común, etc. En estos casos ya bastará ahora con el quórum de 3/5 para su aprobación, ya que debe inter-

Según el TS, la comunidad no puede limitar sin justificación el derecho de los titulares de locales a ampliar sus perspectivas de negocio modificando los elementos comunes sin causar perjuicio

pretarse que la expresión relativa a "cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio" viene a englobar ahora a todos aquellos supuestos para los que antes se exigía de unanimidad, y lo que ha querido el legislador es recortar este requisito para pasarlo al de 3/5.

Ahora bien, antes de incidir en este nuevo quórum en los casos que anula el de unanimidad, aunque afecte a la estructura o fábrica del edificio a la hora de valorar en qué casos las comunidades deben

pretarse que la expresión relativa a "cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio" viene a englobar ahora a todos aquellos supuestos para los que antes se exigía de unanimidad, y lo que ha querido el legislador es recortar este requisito para pasarlo al de 3/5.

rehabilitación sostenible de viviendas

¡¡¡ no dejes escapar la energía !!!

www.revive.es

Arquible 910 028 854



adaptable
integral
rentable
eficiente

que las comunidades suelen poner muchos inconvenientes pese a que el titular del local aporte o presente un proyecto concreto que no conlleva perjuicios a la comunidad y debidamente estudiado y proyectado por un técnico competente.

Así, el TS en Sentencia de fecha 25 de abril de 2013 analiza un supuesto en el que varios comuneros interponen demanda contra el copropietario y arrendatario del local del bajo del edificio, en concreto acción negatoria de servidumbre para el cierre de una puerta y huecos abiertos para el uso del local, así como para retirada de una chimenea de evacuación de humos de cocina y desconexión de desagües de la comunidad por haberlas efectuado sin consentimiento de la comunidad.

Aunque el quórum para pisos o locales sea el mismo de 3/5, mientras que para los titulares de pisos la flexibilidad no existe y si no se aprueba no se ejecuta para los locales hay que llevar cuidado porque de denegarse el titular del local podría impugnar el acuerdo

La expresión "cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio" engloba todos aquellos supuestos para los que antes se exigía de unanimidad y ahora de sólo 3/5

y alegar esta doctrina del TS y probar la inexistencia de perjuicio para la comunidad y las mejoras que con la modificación se introducen para el local.

Por otro lado, en cuanto al quórum hay que llevar cuidado por-

que los 3/5 deberían obtenerse el día de la junta, ya que el art. 17.8 LPH señala que no se aplica el voto presunto para los casos de "aprovechamiento independiente", con lo que si es así el interesado debería acudir con representaciones a la junta, lo que de alguna manera puede, incluso, hacer más difícil alcanzar el quórum de los 3/5 que el de la unanimidad. Una forma de vencer este obstáculo sería enfocar cualquier modificación (instalación de aparatos de aire, cierre de terrazas, cubrir patio común de uso privativo, apertura de huecos o ventanas en local, etc.) como un acuerdo marco en general y no para un caso particular. Con ello, se salva el obstáculo de considerar que es para aprovechamiento privativo y cabría el voto del ausente como presunto.



Elevadores para desniveles verticales

Mejora la accesibilidad ganando en comodidad y calidad de vida

¡Infórmate sin compromiso!
900 414 000
www.validasinbarreras.com

Con la garantía de: **Válida SIN BARRERAS**



"Bienvenido a un mundo sin barreras"

2 años

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.

Colaboración

La discutida preferencia del crédito de la comunidad por cuotas impagadas



Por **Jesús Flores Rodríguez**

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Si la comunidad pretende embargar el piso o local del propietario moroso la existencia de hipotecas u otros embargos o cargas anotados puede suponer un obstáculo infranqueable para el cobro de la deuda, y ello pese al carácter preferente que sobre éstas tienen las cuotas correspondientes a la anualidad vencida y las tres últimas anteriores a la fecha de transmisión, tal y como se desprende de lo dispuesto en el art. 9.1.e) LPH.

Una ya consolidada doctrina de la **Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN)** se ha encargado de introducir una serie de obstáculos prácticamente infranqueables. En efecto, como dice la DGRN de **15 de enero de 1997**, al pretenderse con la demanda no sólo la declaración judicial sobre la existencia, cuantía y exigibilidad de la deuda sino además la declaración de que dicho crédito goza de la afección real del art. 9.1.e) LPH, es obvio que en este aspecto la relación jurídica procesal se está entablando con los titulares de esas cargas ya registradas al tiempo de la anotación de demanda, que se verán postergadas si efectivamente recae la declaración pedida y, en consecuencia, también contra ellos deberá dirigirse la demanda.

Esta doctrina registral ha tenido su continuidad en otras resoluciones, como las **RRDGRN de 29 de diciembre de 1999, 7 de enero de 2000, 3 de abril de 2001, 10 de agosto de 2006 y 22 de enero de 2013**, todas ellas amparándose en el derecho fundamental de tutela judicial efectiva del art. 24 CE, así como que los efectos de cosa juzgada impiden oponer a un tercero la declaración de preferencia de una carga real, por más que esté establecida por la Ley, sin que el mismo haya tenido la po-

sibilidad de excepcionarla, sea por razón del plazo a que corresponde la deuda, el origen de las partidas o los conceptos que la han integrado entre otras razones.

Incompatibilidad de acudir al proceso monitorio

Si la intención del legislador era la de establecer una preferencia para el cobro de las cuotas de comunidad de propietarios no satisfechas por los morosos, la doctrina registral ahora analizada que corrige y matiza los requisitos que deben darse en tales casos introduce en la práctica una barrera que deja vacío de contenido

Existe una clara incompatibilidad entre el procedimiento monitorio y la preferencia del crédito

el art. 9.1.e) LPH en orden a hacer valer tal privilegio frente a hipotecas y otros embargos inscritos con anterioridad. Tal doctrina obliga a que la preferencia tenga que hacerse valer en un proceso declarativo plenario, llamando a los terceros cuyos derechos se verían afectados no sólo para darles a conocer la existencia del proceso sino para poder combatir tal derecho que, por otra parte, tiene origen legal. Ello excluye la posibilidad de acudir al procedimiento monitorio.

Existe pues una clara incompatibilidad entre el procedimiento monitorio y la preferencia del crédito que recoge el art. 9.1.e) LPH. La comunidad de propietarios que opte por el monitorio podrá obtener, a falta de otros bienes, el embargo del inmueble, pero no podrá hacer valer la preferencia frente al resto de acreedores que tengan anotados su crédito o derecho real sobre el bien de que se trate.

Por otra parte, si se pretende hacer valer ese derecho preferente sobre un hipotético embargo del bien, sin saber si finalmente será o no necesario, debe desde el primer momento iniciar un proceso declarativo al que ha de traer a todos los titulares de derechos anteriores inscritos, en un proceso costoso y desproporcionado para el cobro de una deuda de comunidad para la cual el legislador de 1999, aún antes de la vigente LEC, había pensado en el proceso monitorio.

En vía ejecutiva ordinaria lo que se solicitará es ya el embargo ejecutivo directamente, no el embargo como medida cautelar, bien como consecuencia de la sentencia de condena dictada en el previo proceso declarativo, bien como consecuencia del Decreto del Secretario judicial dando por finalizado el proceso monitorio que se convierte en título ejecutivo. El problema estribará en que en el posterior proceso ejecutivo ya no resultará posible hacer valer la preferencia que reconoce el art. 9.1.e) LPH frente al resto de titulares de cargas inscritas, al no resultar ya posible traer al proceso a los titulares de estas últimas, y al haber finalizado el procedimiento declarativo, agotándose la posibilidad de que este tercero pueda discutir contradictoriamente la preferencia que ahora se pretende hacer valer. El hecho de que ya haya cosa juzgada en cuanto a la deuda obligaría a iniciar un proceso dirigido exclusivamente a declarar la preferencia del crédito y la preferencia a efectos registrales a la vista de la doctrina registral actualmente existente.

La forma de corregir este problema pasaría por una modificación legislativa introduciendo en el proceso monitorio, o en el proceso de ejecución derivado del proceso monitorio, un trámite de audiencia a los titulares de derechos que pudieran verse afectados que, en caso de oponerse a tal derecho, permitiese abrir un incidente declarativo en el que el juez definitivamente y tras la práctica de la prueba necesaria declarase el carácter preferente del crédito y ordenase la correspondiente adecuación registral a tal declaración.

SISTEMA TRADITERM®

Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE)



EL MEJOR AISLAMIENTO en invierno y en verano



Ahorro

Hasta un 50% del consumo energético



Subvencionable

Plan estatal de la vivienda



Renueva

la fachada



Transpirable

Elimina condensaciones y moho




grupopuma
www.grupopuma.com

Teléfono de atención al cliente

901 11 69 12

Colaboración

El IBI del suelo urbanizable no programado se pagará como rústico



Por Alberto Lucero

Administrador de fincas
Asesor Fiscal del CAF Madrid

El pasado mes de mayo se publicó una Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, 2159/2014, de 30 de mayo de 2014, dictada en interés de ley, que afecta a todos aquellos inmuebles que tienen naturaleza de rústicos y sobre los que los Ayuntamientos correspondientes liquidan el Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos (IBI) al tratarse de terrenos sectorizados, que son urbanizables, aun careciendo de programación alguna, quedando por tanto el desarrollo urbanístico pospuesto para el futuro.

Dada la situación actual del sector inmobiliario, es previsible que sobre esos terrenos, actualmente rústicos, no se realice actuación alguna durante muchos años más. Mientras tanto, se están pagando unas cuotas de IBI urbano desmesuradas respecto a su verdadera naturaleza de rústicos. Lo cierto es que muchos de los propietarios de estos terrenos llevan años pagando cuotas indebidas de IBI, cuya devolución podría ahora, en base a esta sentencia, reclamarse.

Así, a efectos catastrales, que es la base del recibo del IBI y por tanto tienen una incidencia directa en el recibo de la contribución urbana, sólo debe considerarse como suelo urbano aquel urbanizable, sectorizado y ordenado así como el suelo sectorizado no ordenado, pero sólo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico para su desarrollo. Mientras tanto dicho suelo tendrá el carácter de rústico.

Para el Tribunal Supremo, en estos momentos, los propietarios de estos terrenos están soportando en diver-

sos tributos una carga fiscal superior a la debida, mientras que los mismos terrenos resultan comparativamente infravalorados a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial.

Sobrevaloración económica

Por otra parte, se indica igualmente en la Sentencia que los ayuntamientos están vulnerando el principio de capacidad económica al valorar tributariamente estos inmuebles por encima

La Sentencia da pie a solicitar ingresos indebidos en el supuesto de tributos firmes que no hayan prescrito

de su valor de mercado, gravándose así una riqueza ficticia o inexistente. Todo ello, además, porque la propia norma que regula el catastro inmobiliario, según Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece en su artículo 23.2: "El valor catastral

Según el TS, los ayuntamientos están vulnerando el principio de capacidad económica al valorar tributariamente estos inmuebles por encima de su valor de mercado

de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase".

Por tanto, esta Sentencia da pie a examinar la situación respecto de todos aquellos propietarios de terrenos rústicos que se encuentren en esta situación (terrenos urbanizables no programados) que abonen IBI urbano para, en su caso, plantear solicitud de ingresos indebidos en el supuesto de tributos firmes que no hayan prescrito, así como recurrir aquellas liquidaciones que aún no sean firmes.

Impugnación de los valores catastrales

Igualmente, y como bien sabemos, el valor catastral sirve como referencia para el cálculo de la base imponible de varios impuestos, como son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosa (comprobación de valores), el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (imputación de rendimientos de capital inmobiliario), etc., por lo que entiendo que debemos plantearnos claramente la impugnación de las valoraciones catastrales una vez se nos comunique la ponencia de valores.

Es muy importante atender al plazo para recurrirla, ya que en caso contrario sería firme y totalmente consentida. Aunque en la práctica el recurso es un tema muy complicado, siempre podremos adaptar la impugnación a nuestro caso concreto y discutir las discrepancias como los metros cuadrados, los comparables de inmuebles utilizados por la administración, la antigüedad del mismo, la realidad urbanística, etc.

Así, la administración local está reaccionando y de momento considera que esta Sentencia no sienta jurisprudencia, por lo que entiende que no supone la nulidad de valores catastrales en bloque y tampoco afecta a situaciones no reclamadas.

El umbral de rentabilidad en los despachos de Administración de Fincas



Por Antonio M. García Martín

Asesor de Gestión Empresarial del CAFMadrid

La función de operaciones de producción recoge el conjunto de actividades de la empresa que tienen como objetivo la creación de bienes o servicios. Esto es, crea valor transformando los recursos productivos en bienes y servicios terminados, listos para consumir por nuestros clientes.

En este proceso de producción se combinan los elementos, materiales humanos y organizativos, los llamados factores de producción, tierra (materias primas, energía, suministros y materiales diversos que conforman el producto), trabajo (es la mano de obra, el tiempo dedicado por los trabajadores a la producción de un bien o servicio) y capital (son los recursos financieros y el conjunto de bienes en los que ha invertido la empresa para crear los bienes y servicios, como la maquinaria, herramientas, instalaciones productivas, locales y edificios).

La combinación óptima de estos factores productivos a través de la organización empresarial dirigida por el empresario, dará como resultado el bien o servicio que ofreceremos a nuestros clientes.

Costes fijos y costes variables

La utilización, combinación, administración y gestión de estos factores productivos genera una serie de costes de valor económico cuantificable denominado coste de producción.

Clasificando los costes en función a la cantidad producidas, tendremos costes fijos y costes variables. Mientras los primeros son aquellos que son independientes del nivel de producción, se generan incluso si no se producen bienes o servicios, por ejemplo, el alquiler del local o la instalación productiva, los costes variables son aque-

llos cuyo valor es proporcional al nivel de producción, varían al variar el mismo, por ejemplo, la materias primas, las horas de trabajo o el consumo de la energía.

Los costes totales son la suma de los costes fijos y los costes variables:

$$CT = CF + CV$$

$$CT = CF + Cvu * Q$$

El beneficio de la empresa será el resultado de la diferencia entre los ingresos y los costes:

$$B = I - CT$$

Los **ingresos** son las unidades vendidas valoradas en unidades monetarias, es decir, el número de unidades que nos han comprado nuestros clientes al precio de venta de nuestro producto o servicio:

$$I = Q * P$$

Umbral de rentabilidad

Para obtener el umbral de rentabilidad, es decir, el número de unidades con cuya venta obtendré como resultado beneficio cero, igualaré los ingresos con los costes.

$$I = CT$$

$$Q * P = CF + Cvu * Q$$

$$Q = CF / (P - Cvu)$$

De esta ecuación se deduce que para obtener beneficios la cantidad vendida debe ser mayor que la cantidad obtenida como umbral de rentabilidad (punto muerto).

Los beneficios de un despacho profesional

Resolvamos un sencillo ejemplo. El servicio que nuestra empresa ofrece se vende al precio de 100 euros la unidad. Hemos estimado que nuestro despacho, donde producimos el servicio tiene un coste fijo de 2.000 euros mensuales, la mano de obra fija es de

3.000 euros mensuales y otros costes fijos ascienden a 1.800 euros.

El coste variable unitario de producir nuestro servicio asciende a 80 euros.

a) Calcular el umbral de rentabilidad o punto muerto para nuestro servicio.

$$Q = CF / P - Cvu$$

$$CF = 2.000 + 3.000 + 1.800$$

$$Cvu = 80$$

$$P = 100$$

$$Q = 340 \text{ unidades de servicio}$$

Nuestros clientes tendrán que comprarnos al menos 340 unidades de nuestro servicio para cubrir los costes de producción.

b) Si nuestro despacho es capaz de ofrecer 400 unidades de servicio al mes y nuestros clientes nos lo compran. ¿Cuál será el resultado de este mes?

$$B = I - CT = (P * Q) - (CF + Cvu * Q) = (100 * 400) - (2000 + 3000 + 1800 + (80 * 400))$$

$$B = 1.200 \text{ Euros}$$

c) Si la capacidad máxima de nuestro despacho para producir este servicio fueran 450 unidades. ¿Cuál sería el precio mínimo para no incurrir en pérdidas?

$$I = CT$$

$$P * Q_{max} = P * 450$$

$$CT = 2000 + 3000 + 1800 + (80 * 450)$$

$$P = 95,11 \text{ Euros}$$

El precio mínimo al que deberemos vender nuestro servicio es de 95,11 euros.

El análisis y estudio de los costes de producción son extremadamente importantes a la hora de saber cuál es el precio mínimo al que podemos vender nuestro producto o servicio.

Vivimos tiempos en los que la fuerte competencia nos obliga a ofrecer o prometer la realización de nuestro trabajo por debajo del precio de coste de producción, a veces sin saberlo. Esta práctica da como resultado la imposibilidad de satisfacer las necesidades económicas de nuestros proveedores y, por ende, la imposibilidad de llevar a cabo nuestro compromiso con nuestros clientes, llevándonos a una situación de insolvencia cuanto más vendamos nuestro producto o servicio.

Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

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



Versión básica desde 295€



comercial@iesa.es
www.iesa.es

Reflexiones de la II CCRI vs II EEGC

Colegiación: decir, sentir y hacer



Por Diana Patricia Delgado Romero

Administradora de Fincas Colegiada
Abogada por la UCC

¿Somos coherentes con lo que decimos, sentimos y hacemos? La respuesta a esta pregunta, querido compañero, la obtendremos con facilidad siempre y cuando hagamos una serie de reflexiones, algunas de ellas motivadas durante la organización de la II Convención de Colegiados de Reciente Incorporación vs II Encuentro entre Generaciones de Colegiados, "Una Profesión de Héroe".

Podríamos ayudarnos, tratando de buscar la definición de esa perfecta conjunción entre el decir, sentir y hacer, cuando nos situemos en un punto de cierta altura que nos permita vernos reflejados como profesionales; desde allí observaremos todo lo que hacemos y cómo lo hacemos. Tras analizar las primeras reacciones que tenemos cuando en nuestro despacho se presentan inconvenientes o cuando, por alguna de las tantas razones que existen hoy en día, tenemos algún contratiempo con alguno de nuestros administrados nos hemos de preguntar ¿qué debería hacer yo para no sentirme tan agobiado y tan solo?, ¿qué herramientas podría utilizar para afrontar de mejor manera la situación que estoy viviendo en este momento? Si levantas tu mirada y ves un poco más allá, te darás cuenta que, para sacar adelante esta profesión que por la razón que sea has decidido ejercer,

si cuentas con herramientas que lo pueden hacer más fácil.

La importancia de pertenecer a un Colegio

Miras hacia un número determinado de una calle de Madrid, exactamente al número 70 de García de Paredes y te percatas, o recuerdas, que existe una institución que se llama **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid**, y empiezas a descubrir todo lo que

El trabajo en equipo te ayuda a compartir y resolver los problemas que también tienen tus compañeros

hay allí para ti que facilitaría todo tu quehacer profesional.

Esa reflexión, además, te llevará a confirmar que eres un Administrador de Fincas pero no uno cualquiera, eres un Administrador de Fincas Colegiado, y perteneces a un colectivo que cuenta con 3.700 profesionales como tú, que viven un día a día muy parecido al tuyo y resulta que te percatas que muchos de ellos asisten a ese Colegio que tiene las puertas abiertas también para ti en donde te ofrecen tantas y tantas cosas que podrían serte de una valiosa utilidad, y es así cuando finalmente concluyes que, decir, sentir y hacer es más fácil de lo que creías.

Piensa que un día en el interior de tu cabeza suena una campana y te das cuenta que puedes utilizar, para tu beneficio, ese Colegio siempre y cuando decidas que estás realmente convencido que ser Administrador de Fincas Colegiado es a lo que te quieres dedicar o que, una vez ejerciendo la profesión, deseas dar un vuelco total a la forma en como la venías haciendo.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid día a día desea inculcar en ti que eres Colegiado, que además esa colegiación debería ser obligatoria para el ejercicio de la profesión, porque resulta que nuestra profesión es tan valiosa como cualquier otra y por lo tanto merece el mismo status, además porque al meditar, descubres que tienes habilidades y conocimientos contables, jurídicos, en psicología, como mediador, de arquitectura, de

electricidad... que conoces como es la tramitación de los siniestros amparados por los seguros, que tienes una enorme capacidad para escuchar, dirigir, moderar, ordenar, organizar y planificar y es así entonces cuando llegas a la conclusión de que definitivamente **eres todo un héroe**, que te estabas castigando más de la cuenta porque por alguna razón tu decir, sentir y hacer, no los coordinabas convenientemente.

Apoyo mutuo

Así las cosas, decides por fin bajar de ese lugar donde nos habíamos ubicado al principio para evaluarte

a ti mismo y con total rotundidad tomas la decisión de cambiar, de despojarte de esas cataratas que nublaban tu visión y de concederte tu lugar, el lugar número uno que mereces ocupar y para ello, firmemente y con inteligencia, tomas la herramienta más grande que tienes en este momento para hacerte las cosas más fáciles y es **apoyar a tu Colegio**, porque haciéndolo te das cuenta que **te estás apoyando a ti mismo**. Decides un día dirigirte a él, conocer a tus compañeros, compartir con ellos, escucharles y permitir que te escuchan confirmando que no estabas solo; por el contrario, descubres que como tú había otros pero que eras tú mismo quien te estabas cerrando puertas al no participar de ese mundo que te ofrecía tu Colegio. Descubres que para ti hay muchas

cosas que son de infinita utilidad, que en ese número, el 70 y en esa calle, García de Paredes, existe todo un equipo de trabajo y que además ese trabajo lo hacen para ti, respaldándose en otros seres humanos que agrupados en 19 Comisiones de Trabajo se reúnen para pensar qué más pueden hacer para apoyarte diariamente, preguntándote

Una de las mejores herramientas a tu alcance es apoyar a tu Colegio porque haciéndolo te das cuenta que te estás apoyando a ti mismo

se en qué pueden ser útiles para mejorar el desarrollo de tu profesión. Y vas más allá y descubres también que desde esas Comisiones se organizan ciertos eventos que permiten brindarte espacios para que, por algunas horas o algunos días, olvi-

des esa responsabilidad que tienes con tu equipo de colaboradores y tus administrados, y disfrutes de tu familia.

Es así como tu decir, sentir y hacer empiezan a coordinarse, porque **dices** de una vez por todas que trabajar como un equipo sí es valioso y actúas para que ese equipo refleje a toda la Sociedad que nos necesita, colegiados, para administrar sus bienes inmuebles; igualmente empiezas a **sentir**, y te lo crees, que eres realmente valioso y que tu profesión es importante y digna; y por esta razón empiezas a **hacer** de tu Colegio tu herramienta más valiosa.

No olvidemos que sentir, decir y hacer coordinadamente es posible y más aún cuando de AFC se trata, porque es una profesión con 3.700 héroes en esta demarcación madrileña.

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: 91 4052298 • www.conceptdecoracion.es • info@conceptdecoracion.es

ALC

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

91 719 99 00

24 HORAS

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.
Avenida General Fanjul, 28 Fax: 91 719 99 01
E-mail: alic@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

Sorolla y Estados Unidos

Hasta el 11 de enero de 2015 se podrá visitar la exposición "Sorolla y Estados Unidos", en la Fundación Mapfre (Paseo de Recoletos, 23. Madrid), que recoge su mejor producción internacional. En ella han colaborado The Meadows Museum, The San Diego Museum of Art y The Hispanic Society of América.

Sorolla llegó por primera vez a EEUU en 1909, acompañado por su esposa, Clotilde, y sus dos hijos mayores, para inaugurar tres exposiciones en ciudades distintas. Realizó su primera muestra en Nueva York, en la *Hispanic Society of America*, cuando su obra ya contaba con un gran reconocimiento. Dos años después, este mismo triunfo se repite en Chicago y San Luis. Sorolla sedujo a los estadounidenses con sus escenas de playa bañadas por el sol mediterráneo, con sus jardines españoles y sus elegantes retratos. A partir de entonces todos querían ser retratados por él. Magnates como Ralph Elmer Clarkson, damas de la alta sociedad (Frances Tracy Morgan, Mary Lillian Duke, Juliana Arnour Ferguson), pintores (Louis Comfort Tiffany), directores de museos (Charles M. Kurtz, que murió cinco días después de pintar su retrato)... hacían cola en su agenda. Ni el presidente de Estados Unidos, William Howard Taft, pudo resistirse a sus encantos. Le invitó a la Casa Blanca, donde posó para el pintor español, que cobró por el retrato 3.000 dólares.

El pintor más cosmopolita

La exposición que nos ofrece la Fundación Mapfre nos descubre al Sorolla cosmopolita, el que conquistó el escenario norteamericano, al pintor que supo proyectar el arte español en Estados Unidos. Por tanto, la muestra reúne un importante conjunto de obras del pintor valenciano que fueron exhibidas y adquiridas por coleccionistas y museos de EEUU.

En ella se pueden contemplar 150 obras, muchas de ellas inéditas o apenas vistas en España. Es el caso

de cuatro estudios de gran tamaño del célebre lienzo «Corriendo por la playa» (Museo de Bellas Artes de Asturias).

Desde los inicios de su carrera, Sorolla se sintió un pintor internacional. La exposición inicia su recorrido mostrando cómo, años antes de la llegada del pintor a Estados Unidos, algunas de sus obras más importantes ya formaban parte de las colecciones norteamericanas. Varias de estas pinturas, como *Puerto de Valencia* o *El algarrobo*, llegaron de la mano de *dealers* europeos que adquirieron obra en las exposiciones de París, Múnich, Berlín o Londres. Las más importantes, sin embargo, llevaban consigo premios y honores: en 1893, *¡¡Otra Margarita!!* obtuvo la medalla de honor en la World's Columbian



Paseo del faro, Biarritz, 1906. © 2014 Museum of Fine Arts, Boston.

Exposition de Chicago y fue adquirida por Charles Nagel, quien la donó al museo de la Washington University de San Luis; en 1903 llegaba a Nueva York *¡Triste herencia!*, ganadora del Grand Prix de la Exposición Universal de París de 1900 y finalmente donada a la iglesia de la Ascensión de Nueva York. Ambas pinturas, que también habían recibido los máximos galardones en España, no fueron, sin embargo, adquiridas por el Estado español, como era habitual, y encontraron su lugar en Estados Unidos.

Estas importantes obras tempranas ponen de manifiesto cómo el estilo del pintor se va forjando dentro de las grandes tendencias de la pintura que presidía los certámenes artísticos europeos. El realismo social, presente en los asuntos de las principales pinturas



¡Triste herencia!, 1899. © Colección Fundación Bancaja, Valencia (Juan García Rosell).

de este momento —en el caso de *¡Triste herencia!*, unos niños minusválidos bañándose en el mar sanador bajo la atenta mirada de un hermano del hospital de San Juan de Dios—, dominaba los temas de moda. Desde el punto de vista estilístico, la sabia combinación entre la influencia de Velázquez y las maneras de los artistas nórdicos permitió a Sorolla a construir un estilo único, soberbio y original.

En el eje central de la muestra, sus dos grandes mecenas norteamericanos.

Por un lado, Archer Milton Huntington, fundador en 1904 de la Hispanic Society of America (institución creada para promover la cultura española). Por otro lado, su segundo gran mecenas fue Thomas Fortune Ryan, millonario hombre de negocios, que adquirió hasta 26 obras de Sorolla y le hizo importantes encargos.

Horario de la exposición

Lunes de 14 a 20 h. Martes a sábado de 10 a 20 h. Domingos/festivos de 11 a 19 h. • Las salas de exposiciones son de acceso gratuito • Visitas guiadas gratuitas: de lunes a jueves a las 16, 16:30, 17 y 17:30 h. Para poder participar en las visitas guiadas será necesario recoger la entrada media hora antes del comienzo.

¿Medición y reparto de costes de calefacción?
NOSOTROS NOS OCUPAMOS.



PLAN REMOVE
10€* Incentivo por la compra del repartidor de costes y válvulas con cabezal termostático.

* Consultar condiciones en la web.



Ullastres, la única compañía que además del control y reparto de costes de calefacción, te garantiza el equilibrio hidráulico del sistema a través de un servicio global.
PAGARÁN SOLO LA ENERGÍA QUE CONSUMAN.

Y DESPREOCÚPESE, NUESTROS SERVICIOS INCLUYEN:

- Un departamento especializado en el cálculo de tarifas aplicables de precios de agua caliente y calefacción.
- Emisión de recibos claros y detallados a cada uno de los usuarios, así como soportes informáticos (Sepa, Gesfincas...)
- Revisiones periódicas de tarifas y consumos con el fin de evitar desviaciones económicas en el presupuesto comunitario.
- Atención telefónica a profesionales y usuarios a través de centros especializados (Oficina virtual especializada).



La Directiva de Eficiencia Energética 2012/27/UE en sus artículos 9 a 11 indica la obligatoriedad de instalar, en todos los edificios con algún sistema de calefacción o agua caliente centralizados, antes del 1 de enero de 2017, sistemas de medición individual y regularización de consumos (contadores de calorías o repartidores de costes de calefacción en cada radiador y regulación mediante válvulas con cabezal termostático, o bien contadores de agua caliente). Así todos pagaremos nuestra calefacción en función de los consumos reales y medidos individualmente.





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