

Administración de FINCAS



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Nº 149 • Febrero 2015



Nuestro Colegio
III Acto de entrega
de **Títulos de**
Administrador
de **Fincas**

Entrevista

Juan Van-Halen

Director general de Arquitectura,
Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento

Hoy...

La **vivienda**
vuelve como
un **valor refugio**



El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo



**AHORRO
ENERGÉTICO**

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

ista es miembro de:



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

El networking, clave para la formación profesional

Los congresos son un valor añadido a todas las profesiones, sobre todo en aquellas, como es la Administración de Fincas, que requieren y, por qué no decirlo, exigen una constante actualización.

Durante los próximos 14, 15 y 16 de mayo de 2015, Santander acogerá el XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas (www.2015santander.com), que en esta ocasión organiza el Colegio de Cantabria.

Creatividad y networking serán los ejes de este Congreso que abordará, entre otros aspectos, el trabajo en red entre los administradores de fincas y entre éstos y las comunidades de propietarios.

Y es que, no podemos obviar que cada vez el ciudadano está mejor informado sobre la normativa que afecta a su comunidad gracias al uso que hace de las tecnologías. Razón por la cual este Congreso ofrecerá las posibilidades tecnológicas existentes para agilizar y mejorar las gestiones entre el profesional administrador de fincas colegiado y el propietario y/o inquilino de la comunidad que administra.

Ahora bien, aunque los últimos avances tecnológicos pueden simplificar los tediosos trámites que siempre surgen en el seno de una comunidad, el sector de la Administración de Fincas siempre tendrá un componente fundamentalmente humano. Si bien es cierto que el profesional trabaja para la comunidad, su relación directa con los residentes del edificio será vital para el buen funcionamiento de la misma. Cercanía que se evidencia más aún en la celebración de las juntas de propietarios.

Es por ello que el Congreso de Santander tratará aspectos relacionados con la inteligencia emocional, entre los que se encuentran cómo dirigir con éxito una reunión y cómo actuar ante emociones provocadas por determinadas situaciones, principalmente de tensión.

La mediación inmobiliaria o vecinal como solución alternativa de conflictos será otro de los temas a tratar y a poner en común entre todos los congresistas, así como la conciliación de la vida familiar-social y la profesional del administrador de fincas colegiado.

A las puertas de la celebración de este XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que tendrá lugar en Santander, este Colegio Profesional anima a todos los administradores de fincas de Madrid a asistir a esta cita ineludible entre profesionales y participar del networking para compartir experiencias e inquietudes.

No en vano, la nueva Junta de Gobierno del Colegio de Madrid también apuesta por el desarrollo de la creatividad, el networking y la mediación, siendo ésta una de sus prioridades.



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

7-12 Nuestro Colegio

- Nominada nueva Junta de Gobierno, tras las elecciones del pasado 5 de febrero
- Jornada de presentación de la transposición de la Directiva de Eficiencia Energética 2012/27/EU
- III Acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas
- Éxito de la II Fiesta de Navidad
- La campaña "Ningún Niño sin Sonrisa" llena de ilusión a más de 1.000 niños
- CAFMadrid estrena nueva página web

15 Propiedad Horizontal

Arrendamientos Urbanos

17 La Red

- ¿Qué es el Internet de las cosas?

18 Nos interesa...

- Hacia la instalación obligatoria de detectores de humos en las viviendas

20-22 Entrevista

- Juan Van-Halen, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento

24 Actualidad

- AENOR garantizará la calidad de las empresas de repartidores de costes de calefacción

26-28 Hoy...

- La vivienda vuelve como un valor refugio

30-31 Secretaría Técnica

- La adquisición por el propietario de los elementos comunes de la finca

32-39 Información Técnica

- Ramón Silva Burgos
- Jorge Palomero Ferrer
- José Luis Martín
- José Silva
- Jordi Isern

40-48 Colaboraciones

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

50 Tiempo Libre

- Exposición

Foto Portada: Puente de Toledo, de Gonzalo Fernández, participante en el I Concurso de Fotografía.



REVISTA DEL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Febrero 2015 • Nº 149

FUNDADOR

Jaime Blanco Granda
Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

CONSEJO DE REDACCIÓN

Miguel Ángel Muñoz Flores
Marcial Tarín Vela
Ángel I. Mateo Martínez
José Luis Ramírez Melgar

REDACCIÓN

Juan José Bueno del Amo

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 - 28010 MADRID
Tel.: 91 591 9670 <http://www.cafmadrid.es>
correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es
Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Alberto Pérez de Prado

IMPRESIÓN

Marte Mobile Marketing, S.L.

Déposito Legal:
M-07003-1985

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

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

II FIESTA DE NAVIDAD DE CAFMADRID

LOS MEJORES ESPÍAS LLEVAN ESMOQUIN DE SERIE PERO ESTÁN A PUNTO DE QUEDAR AL DESCUBIERTO



DREAMWORKS
LOS PINGÜINOS
-MADAGASCAR-
LA PELÍCULA



CAFMadrid

AFC
ADMINISTRADOR DE
FINCAS COLEGIADO

PATROCINADO POR



Nuestro Colegio

Nombrada nueva Junta de Gobierno, tras las elecciones del pasado 5 de febrero

Celebradas las elecciones el día 5 de febrero de 2015 para la totalidad de los cargos, ha sido nombrada la nueva Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, que será presidida por Manuela Julia Martínez Torres, primera mujer que ocupa este cargo de responsabilidad en la institución.

Manuela Julia Martínez Torres, administradora de fincas desde 1991, es la nueva presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid tras las elecciones celebradas el pasado 5 de febrero. En su anterior etapa en el Colegio (de 2003 a 2012) desempeñó el cargo de vocal coordinando la Comisión de Siniestros y de Relaciones Personales entre Colegiados.

La presidenta se acompaña de un nuevo y joven equipo de gobierno que representa la integración al tiempo que se incorporan colegiados de otras candidaturas en función del número de votos obtenidos individualmente en un sistema de votación de listas abiertas. Así, la nueva Junta de Gobierno se completa con **Apolonio Dorado, Pedro Manuel Ureta, Evelio García** como vicepresidentes; **Luis de la Peña**, en el cargo de tesorero; **Benjamín Eceiza** como nuevo secretario; **Inés María Navarro**, que ostenta el puesto de contador-censor; y las diez vocalías que son cubiertas por **María Gema Lovelle, Inmaculada Hernando, Mercedes Carabaña, Esteban López, Juan Sempere, Margarita**



Manuela Julia Martínez Torres, nueva presidenta del CAFMadrid

María Manchón, María Ángeles Marín, Jesús Santidrián, Álvaro Ortega y Miguel Fernández.

Puesta en valor de la profesión

Entre las iniciativas de la nueva Junta de Gobierno del Colegio de Adminis-

tradores de Fincas de Madrid, están la reforma de los estatutos colegiales y el cambio del sistema de elección para que se renueven todos los miembros de la Junta de Gobierno.

Una las prioridades de gestión de Manuela Julia Martínez estará en poner en valor el reconocimiento de la profesión de Administrador de Fincas Colegiado como la más capacitada para trabajar conjuntamente con las Administraciones públicas o agentes que intervienen de forma directa en las Comunidades de Propietarios.

"Los Administradores de Fincas colegiados han votado por el cambio y la renovación, siendo el primero de sus objetivos potenciar la imagen como garantía de prestigio social, no solamente ante los ciudadanos sino también ante las instituciones públicas y privadas", manifestó Martínez Torres durante el acto de proclamación y toma de posesión celebrado el pasado 6 de febrero. Un acto en el que participaron colegiados, empleados del Colegio, amigos y familiares, pero en la que se echó en falta la ausencia del presidente saliente.



La nueva Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.



Jornada de presentación de la transposición de la Directiva de Eficiencia Energética 2012/27/EU

El pasado 10 de diciembre, la Residencia de la Embajada de Dinamarca en España acogió la "Presentación de la transposición de la Directiva de Eficiencia Energética 2012 /27 /EU en el marco de la Legislación Española", una jornada informativa dirigida exclusivamente a los AFC del CAFMadrid.

El acto de apertura corrió a cargo de **Lone Dencker Wisborg**, embajadora de Dinamarca en España, quien tras dar la bienvenida a los 50 AFC invitados, realizó un somero análisis de la situación energética del parque

"Todavía queda un potencial de casi tres millones de válvulas por instalar" José Porras

inmobiliario danés. A este respecto, explicó cómo la adaptación de los edificios a la exigencia de la Directiva Europea, que contempla la contabilización de consumos, ya llega al 100%. Dinamarca es un país de referencia en cuanto al ahorro energético, y sus ciudadanos pagan la calefacción en base a consumos y medidas reales.

El consumo energético existente en la Comunidad de Madrid y las posibilidades que tiene la renovación de edificios para mejorar el escenario de

dependencia actual centraron la intervención del **Carlos López Jimeno**, director general de Industria, Energía y Minas (DGI) de la Comunidad de Madrid.

En su ponencia, apostó por seguir impulsando los planes renove (ventanas, electrodomésticos, detectores de presencia, ascensores, salas de calderas, fachadas, calderas individuales) frente a una rehabilitación integral que, según datos de su consejería, "re-



José Porras, presidente de Remica, durante su intervención.

quiere de una inversión de entre 200 y 300 euros por metro cuadrado".

Como consecuencia del boom inmobiliario, que hizo que en 2006 se construyeran en España el triple de viviendas que en Reino Unido y el doble que en Francia, de los más de 250.000 certificados energéticos presentados en la Comunidad de Madrid, el 80% tienen una letra E o inferior, adelantó López Jimeno.

El director general de la DGI hizo especial hincapié en los beneficios que para las viviendas tiene implementar medidas de eficiencia energética, sobre todo con la instalación de

A la izda., el director de la DGI de la Comunidad de Madrid, Carlos López. A la dcha., la ponente representante del Ministerio de Fomento, Luz Evelia Pérez.



La Embajadora de Dinamarca en España, Lone Dencker, en el momento de la presentación del acto.

repartidores de costes de calefacción y válvulas termostáticas, obligatorio a partir de 2017. Y aportó cifras: "Los ahorros energéticos que se pueden conseguir superan el 50%".

Dificultad de la adaptación

Tras la intervención de López Jimeno, el presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Miguel Ángel Muñoz Flores**, acercó a las autoridades presentes la realidad que diariamente se vive en las comunidades de propietarios.

"Tras cada normativa hay una costosa adaptación", remarcó en clara referencia a la situación de precariedad económica que todavía está muy presente en las familias madrileñas. Razón que, por otro lado, no es excusa para informar sobre ello, y una vez se apruebe cumplir rigurosamente con el Proyecto de Real Decreto que transpone la nueva directiva europea.

En representación de la Subdirección General de Planificación Energética y Seguimiento del Ministerio



de Industria, Energía y Turismo (MINETUR), **Luz Evelia Pérez** presentó a los AFC el trabajo que su departamento está realizando para la transposición de la Directiva de Eficiencia Energética, destacando la dificultad de su traslación a la legislación española. No obstante, recaló que, cumplida la tramitación sustantiva, el Proyecto de Real Decreto solamente está pendiente de la tramitación jurídica, "por lo que estimamos que podría estar publicado a finales de enero de 2015". La transposición de la Directiva Europea venció el pasado 5 de junio de 2014.

En relación con la contabilización individualizada de consumos (calor, frío y ACS), Pérez recordó que a partir del 1 de enero de 2017 será obligatoria para todas las instalaciones

La transposición de la Directiva Europea venció el pasado 5 de junio de 2014

térmicas. "En los edificios existentes se instalarán contadores de consumo individuales; en el caso de la calefacción, cuando el uso de contadores no sea técnica o económicamente viable, se utilizarán sistemas alternativos, por ejemplo repartidores de costes", explicó la representante del MINETUR. Con todo, en determinadas zonas climáticas, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, y en los casos en los que la instalación de contadores no sea técnicamente posible, no serán obligatorios los repartidores de costes de calefacción.

Y los repartidores deberán ir acompañados de una válvula de cabezal termostático. Así al menos aparece reflejado en el último borrador del Proyecto de Real Decreto: "Para permitir al cliente final la regulación de

sus consumos, se instalarán los repartidores de costes de calefacción junto con válvulas con cabezal termostático, que se instalarán en cada uno de los radiadores de los locales principales, como sala de estar, comedor o dormitorios".

Individualización de consumos

Seguidamente a la intervención del MINETUR, tomó la palabra **José Porras Aguilera**, presidente de Remica. Sobre la individualización de consumos quiso aclarar que "no hay que verlo como una imposición sino como una mejora de la calidad de vida y ahorro de energía". Y para



Los asistentes pudieron conocer de primera mano las novedades en los sistemas de individualización de consumos.

alcanzar este objetivo, el repartidor de costes es indisoluble de la válvula termostática.

"A partir de 2017", continuó Porras, "habrá un antes y un después en las calefacciones centrales". Esto es, si los sistemas de contabilización se instalan correctamente, además de procurar un mayor ahorro energético que se traducirá en euros, se evitarán conflictos entre vecinos, frecuentes durante la temporada de calefacción. Ahora bien, recomendó no

José Luis de Esteban, director Heating Solutions de Danfoss.



El presidente del CAFMadrid, Miguel Ángel Muñoz, durante la presentación de su ponencia.

dejar para el último año la individualización de los consumos, y solicitar dos o tres presupuestos a empresas de reconocida solvencia técnica. Y es que, "todavía existe un potencial de 2.800.000 válvulas por instalar", concluyó.

Por su parte, **José Luis de Esteban**, director Heating Solutions de Danfoss, compañía de origen danés con implantación en España, manifestó que las Administraciones y las empresas tienen la labor más importante, que no es otra que convencer a los usuarios de que la individualización de consumo no es un gasto más sino una inversión que reportará un mayor confort y calidad de vida.

La jornada "Presentación de la transposición de la Directiva de Eficiencia Energética 2012 /27 /EU en el marco de la Legislación Española", clausurada por Lone Dencker Wisborg, fue del agrado de todos los AFC asistentes.





III Acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas

El pasado 16 de diciembre tuvo lugar un nuevo acto de entrega del Título de Administrador de Fincas expedido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España a propuesta del CAFMadrid. Un reconocimiento institucional al que acudieron más de 70 personas entre administradores de fincas y acompañantes.

La presentación de este entrañable acto corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid,

Los Títulos de Administrador de Fincas, expedidos por el Consejo General, fueron entregados por los miembros de la Junta de Gobierno del CAFMadrid.

Fotos: Alberto Zarzosa.

quien se dirigió a los AFC para reflexionar sobre la cantidad de cursos, jornadas, eventos, actos institucionales, servicios que ofrece el Colegio, en ocasiones desconocidos por el

administrador, pero que requieren de su participación para así avanzando valor a la profesión.

Los títulos fueron entregados por los miembros de la Junta de



Gobierno del CAFMadrid. Además del presidente, asistieron **José Luis Ramírez**, vicepresidente segundo; **Ángel Ignacio Mateo**, secretario; **Luis de la Peña**, tesorero; **María Ángeles Marín**, vocal primero; y **Pedro Antonio Prieto**, vocal séptimo.

Al finalizar el acto, los AFC y acompañantes compartieron un aperitivo en una distendida charla entre compañeros.



Foto de familia de los AFC que recibieron su Título.

Gran éxito de la II Fiesta de Navidad

Por segundo año y con motivo de las fechas navideñas, el CAFMadrid quiso despertar la ilusión de los más pequeños de la casa. Y qué mejor manera que organizando una gran Fiesta de Navidad, como la que tuvo lugar el pasado **20 de diciembre** en el Cinesa Príncipe Pío.

Organizado por la Comisión de Cultura, este evento contó con el patrocinio de las empresas **Prevent Security Systems**, **José Silva Correduría de Seguros** y **Grupo GTG**, que deleitaron a los cerca de 200 niños y niñas asistentes, y a los más mayores, todos ellos AFC, con la pro-

yección de la película infantil "Los pingüinos de Madagascar".

Sorteo de regalos

Antes de que comenzara la proyección de esta película animada, el presidente y el secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz** y **Ángel Ignacio Mateo**, respectivamente, junto con **José Silva**, de José Silva Correduría de Seguros, **Gricell Garrido**, CEO de Prevent Security Systems, y **Miguel Ángel Terrel**, gerente de Grupo GTG, dirigieron unas palabras de bienvenida a los asistentes. También procedieron, con la ayuda de dos manos inocentes, al sorteo de tres regalos: una videoconsola y dos bonos anuales para el Parque de Atracciones y el Zoo de Madrid.

Y como colofón a toda fiesta que se precie, las más de 400 personas asistentes a esta segunda cita navideña disfrutaron de un divertido cocktail y animación para los más pequeños.

A la izda., Miguel Ángel Terrel, de Grupo GTG, entrega una Nintendo al niño agraciado en el sorteo. A la dcha, José Silva hace lo propio entregando otro regalo.



Sobre estas líneas, **Miguel Ángel Muñoz**, **Ángel Ignacio Mateo** y **Gricell Garrido**, CEO de Prevent, quien hace entrega del bono anual para el Parque de Atracciones a uno de los niños.

Fotos: Alberto Zarzosa.

La campaña "Ningún Niño sin Sonrisa" llena de ilusión a más de 1.000 niños

Un año más y gracias a la iniciativa de la organización "Ningún Niño sin Sonrisa", el CAFMadrid y Prevent Security Systems han participado conjuntamente en la campaña de recogida de juguetes para que ningún niño se quedara sin su regalo en el Día de Reyes.

Durante el mes de diciembre, la solidaridad de los vecinos de Madrid y, muy especialmente de los AFC, posibilitó la recepción de más de 1.000 juguetes en el CAFMadrid, que han formado parte del acto de entrega organizado por "Ningún niño sin sonrisa".

A este emotivo acto de entrega de juguetes, que tuvo lugar el pasado **6 de enero** en la madrileña Parroquia de Ntra. Señora del Rosario, acudieron, en representación del CAFMadrid, su presidente **Miguel Ángel Muñoz**, el vicepresidente segundo **José Luis Ramírez** y el tesorero **Luis de la Peña**. Una fiesta de la ilusión a la que asistieron más de 1.060 niños según la organización.



"Ningún Niño sin Sonrisa" entregó más de 1.000 juguetes.



CAFMadrid estrena nueva página web

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha desarrollado una nueva página web (www.cafmadrid.es) con el objetivo de crear una plataforma de información acorde a las necesidades de los AFC y del público en general.

La nueva web, mucho más ágil y versátil, contiene toda la información actualizada a la que se puede acceder de una manera práctica, sencilla y eficaz, ya que ha sido adaptada a los modernos soportes, entre otros móviles y tabletas.

El CAFMadrid asume este reto lanzando una apuesta de gran magnitud, que ayude a los AFC a obtener valores añadidos que aumenten y consoliden su posiciona-

La nueva web es un proyecto abierto y en constante evolución

miento, reconocimiento, fiabilidad, eficacia, garantía y rentabilidad.

Se trata de un proyecto abierto y en constante evolución, concebido como instrumento y herramienta de trabajo diario para todos los AFC, a través de la nueva zona privada, Escritorio CAFMadrid, cuyo objetivo último es que los colegiados puedan acceder diariamente a esta zona para el desarrollo diario de su labor profesional.

El CAFMadrid continúa apostando por el futuro y por la evolución del sector de la Administración de Fincas, incorporando numerosos avances respecto a la versión anterior, y destacando un cuidado diseño, una mejor navegabilidad y la amplitud de contenidos.

Servicios, en suma, que permiten una navegación sencilla e intuitiva, destacando la optimización del buscador general.



SEGURIDAD, PROTECCIÓN Y SERVICIOS AUXILIARES



URBISEGUR

Es un Grupo de empresas especializada en **Servicios de Vigilancia, Sistemas de Alarmas, Central Receptora de Alarmas, Servicio de Conserjería, Gestión Auxiliar y Servicios de Limpieza integral** para cualquier tipo de edificios, con una gran experiencia en el sector, que desarrolla e integra todos los servicios, adaptándolos a las necesidades específicas de **PARTICULARES, COMUNIDADES y EMPRESAS.**

Nos ocupamos de la seguridad y del mantenimiento integral de los edificios, ofreciendo **SOLUCIONES GLOBALES Y EFICACES** para que nuestros clientes se sientan tranquilos.



VIGILANCIA Y PROTECCIÓN

GARANTÍA DE PROFESIONALIDAD, EFICACIA E INNOVACIÓN. Ofrecemos **SEGURIDAD con VIGILANTES ARMADOS o DESARMADOS**, llevando un control exhaustivo de todos los servicios. Nuestros profesionales están **altamente cualificados** mediante un riguroso proceso de formación.



SISTEMAS DE SEGURIDAD

AL SERVICIO DE LAS NECESIDADES DE CADA CLIENTE. Instalamos y mantenemos **SISTEMAS DE ALARMAS y CIRCUITOS CERRADOS DE TV.** Contamos con la última tecnología y las mejores marcas que ofrece el mercado.

Central Receptora de Alarmas para la conexión de cualquier sistema de seguridad, diseñando un Plan de Actuación Individual que garantiza la máxima eficacia.



SERVICIOS GENERALES

CUIDAMOS HASTA EL ÚLTIMO DETALLE. Ofrecemos servicios adicionales mediante **CONSERJES, AUXILIARES DE SERVICIO, RECEPCIONISTAS,** etc. Con una formación adecuada y actualizada para el puesto de trabajo.



SERVICIOS DE LIMPIEZA INTEGRAL

Contamos con profesionales cualificados para **limpiezas de cualquier tipo de edificios.** Disponemos de la maquinaria más avanzada para estas funciones.



915 193 535 | urbisegur.com

SIN COSTES
SIN DERRAMAS

GRATIS*
PLAN 100%
SUBVENCIONADO

EL KIT INTEGRAL
GRATUITO INCLUYE :

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

ASG10[®] UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES

Sociedad de Servicios Integrales

NUESTROS SERVICIOS:

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



Sentencias

Validez de la división del edificio constituyéndose en un régimen de propiedad horizontal

Sentencia del TS de 21/10/2014, Sala 1, rec. 2501/2012.
Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier

Comunidad de bienes • División de la cosa común. Edificio en copropiedad. El TS declara haber lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandante y declara válida y eficaz la forma propuesta de practicar la división del edificio mediante constitución de un régimen de propiedad horizontal. Declara la Sala que ningún copropietario se opuso a la propuesta de división ya que la declaración de rebeldía de algunos no significa oposición, siendo una actitud pasiva que no implica aceptación, ni tampoco oposición. En consecuencia establece la adjudicación de los diferentes pisos y locales a los propietarios, cuya cuota de participación lo permita en propiedad exclusiva, siendo admisible las compensaciones en metálico (FJ 2).

Carácter privativo de las plazas de garaje anejas a la vivienda

Sentencia del TS 06/10/2014, Sala 1, rec. 1967/2012.
Ponente: Calvo Cabello, José Luis

Acción reivindicatoria • Elementos privativos: plazas de garaje. El TS desestima el recurso de casación interpuesto por la parte actora y confirma que no procede la acción reivindicatoria ejercitada. Declara la Sala que las plazas de garaje son, salvo acuerdo en contra por decisión unánime de la Comunidad, elementos privativos, por lo que siendo el garaje vendido por los actores con la vivienda, como anejo inseparable de ésta, ha sido convalidado el acuerdo adoptado en junta de propietarios requiriéndoles para que desalojaran la plaza (FJ 5 y 6).

Consultas

¿Qué responsabilidad tiene la comunidad con la trabajadora de limpieza si la empresa contratada no le paga el salario?

Planteamiento • Una comunidad de propietarios tiene contratado el servicio de limpieza. Esta empresa, a su vez, tiene contratada una trabajadora para la realización de dicho trabajo. La empresa no ha presentado a la comunidad ni contrato de la trabajadora, ni certificados de estar al corriente con la seguridad social, ni con hacienda. En su momento, el presupuesto que se aceptó para este servicio de limpieza era de una persona física, que ha contratado a la trabajadora. Si en un futuro, la empresa no abona a la trabajadora su salario y no paga a la seguridad social, ¿qué responsabilidad tiene la comunidad de vecinos frente a esto?, ¿estaría obligada, subsidiariamente a abonarle el salario no cobrado y al pago de los costes sociales?

Solución • La comunidad no tiene responsabilidad frente al trabajador dado que no lo ha contratado directamente.

La comunidad de propietarios que contrata los servicios de mantenimiento a través de una empresa externa, no debe responder por los riesgos laborales en caso de accidente de trabajo, o por la falta de cumplimiento de sus obligaciones laborales (contrato de trabajo, cotizaciones, seguros sociales...) por parte de la empresa.

En este caso, la relación que vincula a la comunidad lo es para con la empresa o empresario, pero no en relación con los trabajadores que, por cuenta de esa empresa, desarrollan el servicio.

Técnicamente no existe una situación de subcontratación laboral, en la medida en que la comunidad no tiene un giro económico o comercial consistente en la limpieza de edificios, sencillamente contrata a una empresa para que atienda esa necesidad permanente.

Posibilidad de repercutir el Impuesto de Actividades Económicas en nuevos contratos de arrendamiento de local

Planteamiento • Un propietario de un centro comercial tiene en explotación una serie de locales comerciales, los cuales son arrendados.

La sociedad arrendadora está pagando el Impuesto de Actividades Económicas, sobre su epígrafe correspondiente, por dicha actividad en el centro comercial, ¿sería legal repercutir a los arrendatarios en los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban el Impuesto de Actividades Económicas, o existe algún impedimento para ello?

Solución • Tratándose de un local de negocio, es decir, de un local destino a un uso diferente del de vivienda, en el nuevo régimen arrendaticio cabe la negociación, presidida por el principio de libre autonomía de la voluntad. Es decir, habrá que estar a lo pactado en el contrato. Así se desprende del propio texto de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos - EDL 1994/18384 -.

En efecto, el artículo 4.3 LAU -EDL 1994/18384- establece que, con la salvedad de las normas imperativas citadas, se regirán en primer lugar por la voluntad de las partes, y sólo en su defecto, por lo dispuesto en el Título III; dejando como supletorio lo dispuesto en el Código Civil -EDL 1889/1-.

Queda por lo tanto sometido el contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a la autonomía de la voluntad reflejada en las cláusulas contractuales; sin más limitación que la señalada por el artículo 1255 CC -EDL 1889/1-, el respeto a la Ley, la moral y el orden público. Por tanto, habrá que estar a lo que se pacte en el contrato expresamente en relación con el pago de ese impuesto. Ahora bien, debe ser un pacto expreso, es decir, debe quedar claro en el contrato que se hace cargo de los gastos derivados de ese impuesto.

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.

La Red

Por Alejandro Pantoja



Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAF Madrid

¿Qué es el Internet de las Cosas?

El **Internet** de las Cosas está de moda. Se trata de un concepto que hace referencia a la conexión de objetos cotidianos con internet, en inglés "IOT".

Este término está siendo muy utilizado en el mundo de la tecnología. Cada vez es más frecuente encontrarse con nuevos dispositivos capaces de conectarse

IPv6 facilita la gestión de las redes gracias a las capacidades de configuración automática

a la Red y permitir el control de forma remota desde cualquier parte del mundo como por ejemplo ordenadores, tabletas, smartphone, video consolas, televisiones, dispositivos multimedia, GPS, cámaras IP. Pero se trata de mucho más; la idea es conectar todas las "cosas" a la Red, no sólo los dispositivos electrónicos.

Hoy en día ya existen frigoríficos, hornos, lavadoras, termostatos, persianas, etc. que pueden ser contro-



lados desde un smartphone gracias a la conexión a Internet, vehículos con distintos sensores (de agua, de luz, de aparcamiento, presión de neumáticos...), etc. Pero ese es sólo el primer paso de lo que está por llegar. El Internet de las Cosas podría cambiar el mundo tal y como lo conocemos hoy.

¿Es posible conectar todo a la red?

Sí es posible, pero todavía hay algunos inconvenientes. Uno de ellos es la limitación del direccionamiento que ofrece el actual protocolo IPv4. Digamos que si cualquier cosa, persona o animal pudiera llevar asociada una dirección IP como los ordenadores no sería posible interconectar tal cantidad de dispositivos y objetos.

Por este motivo, el nuevo protocolo de direccionamiento que permitiría la interconexión casi ilimitada, es la evolución IPv6 ya que los miles de millones de estos nuevos sensores necesitarán direcciones IP únicas. IPv6 facilita la gestión de las redes gracias a las capacidades

de configuración automática, también ofrece características de seguridad mejoradas.

La energía de los sensores deberá ser autosuficiente, es decir, que generen electricidad. Esquivados estos obstáculos, y a la velocidad con la que avanza la tecnología, su abaratamiento, la evolución de las redes y la robótica, sólo es cuestión de tiempo este progreso. Necesario, por otro lado, debido a su utilidad.

El futuro se presenta prometedor. Podremos implantarnos en nuestro cuerpo esta tecnología para cuidar nuestra salud. Se incrementaría la seguridad en edificios, viviendas, vehículos, bienes personales... gracias a un sinnúmero de sensores capaces de detectar escapes de agua, incendios, etc. En definitiva, la facilidad de comunicación entre cualquier cosa, animal o persona será posible.

La seguridad

Según las previsiones, uno de los principales objetivos de los hackers durante este año será precisamente el Internet de las cosas. Dado que el número de dispositivos conectados a Internet es cada vez mayor, supone un crecimiento de datos. Es por ello que intentarán beneficiarse de las deficiencias.

¿Se imaginan si alguien tomara el control de nuestro hogar o empresa? Es solo un ejemplo que podría provocarnos graves pérdidas. Los sistemas de seguridad tendrán que avanzar de la misma

manera que todos estos nuevos sistemas inteligentes. Una tarea difícil porque cuantos más dispositivos estén conectados, más puertas de acceso tendrán para lanzar sus ataques.

El objetivo que pretende alcanzar esta tecnología es hacer más cómoda nuestra vida

Como la mayoría de los avances tecnológicos el objetivo que pretende alcanzar esta tecnología es hacer más cómoda nuestra vida. Consiste en que tanto personas como objetos puedan conectarse a Internet en cualquier lugar y momento.

Cuando sea un hecho tendrá un impacto global brutal, y tendremos que ser muy sutiles para movernos en ese nuevo mundo que nos espera a la vuelta de la esquina. Un mundo en donde lo real y lo digital serán uno.

Hacia la instalación obligatoria de detectores de humos en las viviendas

La Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos (APTB) ha iniciado a través de Internet una petición pública para que el Gobierno regule la instalación de detectores de incendios en los hogares. Es una campaña que apoya TECNIFUEGO-AESPI, cuyos datos ponen de manifiesto que a lo largo de 2014 fallecieron 116 personas por incendios en viviendas y solo en la primera quincena de enero murieron 32.

Esta organización, que agrupa a las principales empresas de protección contra incendios, solicita una campaña de concienciación sobre prevención y, de acuerdo con la APTB, cambios en el Código Técnico de la Edificación (CTE) para que sea obligatorio mejorar la seguridad de las viviendas frente al fuego. Una de estas medidas encaminadas a incrementar la seguridad contra incendios es la instalación de detectores de humo para que la alerta sea inmediata y se dé la posibilidad de escapar. A partir de este mes de marzo Francia exigirá estos detectores, siguiendo un modelo de amplia implantación en países europeos como Reino Unido, Holanda, Suecia y Alemania.

El último balance publicado por TECNIFUEGO-AESPI, que recoge datos de bomberos y aseguradoras, señala que las víctimas de incendios domésticos en 2014 y lo que llevamos de 2015 son principalmente personas mayores de 65 años. El mayor número de muertes se produce de noche y el mayor número de incendios resulta en invierno. Según la APTB, "la práctica totalidad de las víctimas producidas en edificios podían haber sido evitadas con detectores de incendio instalados adecuadamente".

En el manifiesto que acompaña a su iniciativa online, este colectivo explica que el CTE español sí recoge las exigencias básicas sobre la protección pasiva contra el fuego en elementos estructurales, condiciones de evacuación y elementos de protección activa frente a incendios, estableciendo obligatoriedad de instalación de detección de incendio para diversos usos. En el caso del uso residencial solo son obligatorios los detectores en aquellas

viviendas de nueva construcción o reforma con una altura de evacuación superior a 50 metros. "El grado de seguridad contra incendios en nuestro país, si bien goza de un nivel aceptable en el uso público e industrial, está muy por debajo de lo regulado en países de nuestro entorno en lo que se refiere al uso residencial, provocando que prácticamente el 70 % de las víctimas por incendio se produzcan en edificios de viviendas", afirman.

El informe de TECNIFUEGO-AESPI determina que los aparatos productores de calor son la principal causa de los incendios con víctimas mortales, seguidos de los fallos en el sistema eléctrico y los descuidos de los fumadores. En las viviendas, el dormitorio y el salón son los lugares donde se producen la mayor parte de los incendios.

Las dos organizaciones se han unido en su demanda al Gobierno para que modifique el CTE e inicie una gran campaña de concienciación a nivel nacional. "La concienciación es clave para asumir medidas en el día a día que eviten los incendios en viviendas", señala el presidente de TECNIFUEGO-AESPI, Vicente Mans.

Protección básica

Los detectores de humo, que se pueden encontrar en el mercado desde diez euros por unidad, son un elemento básico de protección, al igual que los extintores. Los expertos recomiendan también las bocas de incendio equipadas en el rellano de la escalera y rociadores automáticos, además de optar por materiales ignífugos o con mínima contribución al fuego en alfombras, cortinas y otros elementos textiles. En las comunidades de propietarios convendría tam-

bién controlar los humos en escalera y garaje y señalizar adecuadamente las vías de evacuación y las puertas cortafuego.

"Es muy importante la compartimentación y protección estructural, que todos los elementos constructivos que componen una vivienda deben cumplir con una característica de resistencia al fuego que permita la evacuación de personas y la intervención de los bomberos", recuerda Vicente Mans. La organización que preside aconseja además unas sen-

Durante la primera quincena de enero han fallecido 32 personas por incendios en viviendas

cillas medidas de prevención y seguridad, entre las que se encuentran la revisión anual de la red eléctrica, evitar la sobrecarga de enchufes y huir de las situaciones de riesgo, como dejar cacerolas y sartenes al fuego sin vigilancia, encender velas y descuidarlas o fumar en la cama.

La APTB remata su petición pública reclamando la "necesaria y urgente" revisión del CTE "para la extensión de la detección de incendios a viviendas de nueva construcción, así como a todo el uso residencial, cualquiera que sea su altura o superficie construida". También hacen un llamamiento a la sensibilización pública en materia de prevención y protección frente a incendios en hogares ya construidos, a través de campañas "dirigidas a toda la población y muy especialmente al colectivo de personas mayores o que tengan algún tipo de discapacidad".



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.



Juan Van-Halen

Director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento

“Durante la vigencia del Plan se rehabilitarán hasta 50.000 viviendas gracias a las ayudas previstas”

Para sorpresa del sector, en marzo de 2014 el Consejo de Ministros nombraba director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo a Juan Van-Halen, a propuesta de la ministra de Fomento, Ana Pastor, y en sustitución de Pilar Martínez, quien ejercía el cargo desde el 30 de diciembre de 2011.

Anteriormente, Van-Halen había sido viceconsejero de Empleo de la Comunidad de Madrid, asesor económico del Ministerio de Fomento, director general de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid y director gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid.

Transcurrido casi un año desde su nombramiento repasamos su gestión al frente de uno de los departamentos que más tirarán del sector inmobiliario.

¿Cuál es el balance que hace de su departamento?

El balance es positivo. En el año 2013 el Ministerio de Fomento acometió una serie de reformas legislativas que eran imprescindibles para reorientar la política de vivienda.

Una política de vivienda que ha supuesto un cambio sustancial respecto a la realizada en los últimos años y que estuvo en el origen de la profunda crisis que hemos padecido. Un cambio de modelo que se basa en el fomento del alquiler y en el impulso de la rehabilitación de edificios y viviendas.

Se aprobaron dos leyes esenciales: la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas, que amplía la libertad de pactos entre arrendador y arrendatario, mejora la seguridad jurídica y, consecuentemente, reduce los costes inherentes al alquiler; y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, primera ley estatal de rehabilitación, con el objetivo de eliminar las trabas a la rehabilitación de edificios y viviendas y crear los mecanismos necesarios para hacerla viable.

Además, se aprobó el Plan Estatal de fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria, y la rege-



neración y renovación urbanas 2013-2016 (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril), dotado con 2.311 millones de euros.

En 2014 se ha culminado la puesta en marcha de esas medidas, con la firma de los convenios con las Comunidades Autónomas - al cierre de esta edición todavía no se había firmado el convenio con la Comunidad de Madrid - y las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, que permiten que estas últimas gestionen las ayudas presupuestarias que el Ministerio ha puesto a su disposición.

En el marco de estos convenios, se han firmado en los últimos meses 43 Áreas de Rehabilitación Urbana con 12 Comunidades Autónomas, que supondrán actuar de forma prioritaria en la rehabilitación y renovación de más de 8.000 viviendas con una inversión total de 205 millones de euros.

El Ministerio de Fomento ha puesto en marcha una campaña de información a los ciudadanos sobre las ventajas que tiene la rehabilitación, ¿se ha notado interés por parte de las comunidades de propietarios?

Es necesario crear una cultura de la rehabilitación. Fomentar rehabilitación de edificios y viviendas, especial-

mente en materia de accesibilidad o eficiencia energética, es esencial desde el punto de vista económico, social y medioambiental. Rehabilitar es una inversión rentable que aumenta el valor de la vivienda, reduce la factura energética y mejora la calidad de vida. Este es el motivo de la campaña de información.

Asimismo, participamos en distintos foros y jornadas de difusión para exponer los beneficios de la política de rehabilitación y la mejoras introducidas en la legislación urbanística por la Ley 8/2013.

Todo ello ha conseguido despertar el interés de ciudadanos, comunidades de propietarios y profesionales, y hemos notado un incremento en las solicitudes de información, principalmente respecto de las ayudas que el Gobierno, a través de las Comunidades Autónomas, ha puesto a su disposición.

“La tramitación y gestión de los proyectos de rehabilitación necesitan de la intervención de administradores de fincas colegiados”

¿Cuántas viviendas podrán rehabilitarse durante la ejecución del Plan de Vivienda?

Las previsiones del Plan Estatal de fomento al alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria y la recuperación y renovación urbanas 2013-2016, son que durante su vigencia se rehabilitarán con las ayudas previstas en el mismo hasta 50.000 viviendas en todo el territorio nacional.

Por lo que respecta a la financiación, ¿se crearán productos específicos para las comunidades de propietarios, además de los ya conocidos como las líneas ICO?

Somos conscientes de la importancia que tiene contar con una atractiva financiación para que las comunidades de propietarios puedan acometer la rehabilitación de sus edificios. Por ello, además de impulsar las líneas ▶



► que el Instituto de Crédito Oficial tiene en la actualidad, estamos estudiando, conjuntamente con entidades de crédito, fórmulas alternativas para facilitar la financiación de este tipo de obras de rehabilitación.

La hoja de ruta sobre rehabilitación que enviaron a Europa apuesta por una rehabilitación integral del edificio en lugar de actuaciones en elementos, ¿además de con las ayudas, cómo impulsarán este tipo de rehabilitación energética en el escenario económico actual?

Como bien dice, el Gobierno ha apostado por el impulso de la rehabilitación energética, principalmente en el sector de la edifi-

cación y para ello ha enviado a Europa la Estrategia para la rehabilitación energética del sector de la edificación, que, por cierto, ha sido puntuada por el BPEI (Buildings Performance Institute Europe) con la nota más alta, junto con la del Reino Unido.



“Hemos notado un incremento en las solicitudes de información para la rehabilitación de edificios y viviendas”

En ella, además de enumerar las normativas aprobadas, se incluyen las medidas de fomento a la rehabilitación aprobadas dirigidas al sector residencial: Plan Estatal 2013-2016 con ayudas a la mejora de la eficiencia energética de los edificios; línea ICO para la rehabilitación de viviendas y edificios; Programa PAREER del IDAE para ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas; Fondo JESSICA-FIDAE para financiar proyectos de eficiencia energética y energías renovables; Proyecto CLIMA para impulsar una economía baja en carbono; y Plan PIMA SOL para impulsar la reducción de las emisiones de gases de efecto in-

vernadero en el sector turístico español. Además, en 2014 se ha aprobado el Fondo Nacional de Eficiencia Energética, que aportará recursos adicionales a la rehabilitación energética.

¿Es partidario de crear una agencia para la

rehabilitación de edificios que plantea el Grupo de Trabajo para la Rehabilitación (GTR)?

¿Es partidario de crear una agencia para la rehabilitación de edificios que plantea el Grupo de Trabajo para la Rehabilitación (GTR)?

Lo importante es una buena coordinación entre administraciones y la implicación de los profesionales que se enfrentan cada día a los proyectos concretos. Por este motivo elaboramos la estrategia de rehabilitación con todos los agentes implicados y mantenemos un contacto permanente para escuchar sus propuestas y aportar soluciones.

¿Cómo valora la actuación del Administrador de Fincas profesional en el sector de la rehabilitación?

Los Administradores de Fincas tienen un papel fundamental para conseguir uno de los grandes retos que tenemos en los momentos actuales como es el de llevar la cultura del deber de conservación a las comunidades de propietarios.

Es el profesional que mejor conoce el edificio y a sus propietarios. Las opiniones e informes que presenta a la comunidad de propietarios son siempre muy valorados. La rehabilitación, cuando afecta a elementos comunes del edificio, requiere del acuerdo de los vecinos. Y aquí la participación de los administradores de fincas resulta esencial. Además la tramitación y gestión de los proyectos es compleja y necesita de la intervención de profesionales cualificados. ■

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



AENOR garantizará la calidad de las empresas de repartidores de costes de calefacción

Las comunidades y administradores de fincas pueden estar tranquilos. AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación), con la promoción de AERCCA (Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción), ha desarrollado una Certificación del servicio que realizarán las empresas que instalen, lean y realicen el reparto de costes de calefacción entre los vecinos, adelantándose a la entrada en vigor de la nueva legislación, que obligará a que todas las viviendas dotadas de sistemas de calefacción central instalen contadores o repartidores de calefacción.

AENOR y la Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción (AERCCA) han estado trabajando juntas durante varios meses en el desarrollo de un reglamento de certificación que permite garantizar la calidad del producto y el servicio de reparto de costes de calefacción para comunidades de vecinos.

Las comunidades, cuando contraten a una empresa determinada el servicio de reparto de costes de calefacción, podrán saber si la empresa elegida tiene el Certificado de Calidad AENOR en el Servicio de Reparto de Costes de Calefacción.

“Este certificado de calidad demostrará que la empresa contratada,

además de instalar el producto correcto (en el caso de los repartidores que cumpla la norma UNE EN 834), está realizando bien el reparto de los costes de calefacción: los inspectores

Las comunidades podrán solicitar inspecciones de calidad en los edificios

de AENOR visitarán nuestras oficinas y los edificios donde tengamos instalados equipos, y verificarán, cada año, que asignamos bien los costes para cada radiador y vivienda, revisando que las lecturas de los repartidores son tratadas mediante sistemas robustos e inalterables, y que los criterios de reparto y, en su

caso, estimación, son justos y están normalizados”, señala Ignacio Abati, presidente de AERCCA.

Para tener el Certificado de AENOR las empresas tendrán que acreditar que tienen un call center adecuado en el que contesten a las llamadas de los clientes, un seguro de responsabilidad civil para responder a posibles contingencias, formación adecuada a sus instaladores, etc.

Inspecciones

Además, una comunidad de propietarios que tenga instalados los repartidores podrá solicitar que una entidad de evaluación vaya a su edificio e inspeccione, entre otras cosas:

a) Que el repartidor de costes instalado cumple la norma UNE EN 834, que es la que define cómo deben funcionar estos dispositivos, incluyendo donde deben estar instalados.

b) Que en caso de cubrir radiadores, el repartidor de costes tiene instalado el preceptivo sensor externo, según la misma norma.

c) Que el censo de radiadores realizado por la empresa encargada del servicio de reparto de costes se adecúa a los radiadores existentes en las viviendas

d) Si los repartidores están precintados y funcionando

e) Que los radiadores están identificados, con todos los parámetros necesarios para poder obtener las lecturas de forma fiable.

“Lo que pretendemos desde AERCCA con esta iniciativa es muy simple: que las cosas se hagan bien desde el principio”, concluye Abati.

¿Qué preguntas van a hacer los inspectores de AENOR a las empresas de repartidores?

¿Tiene su compañía...	¿Está su repartidor...	El método de reparto de costes de calefacción en su Compañía...	Inspecciones en el edificio (realizado por CEIS)
...un call center? ...acceso a una oficina virtual para sus clientes? ...un sistema de aseguramiento de calidad? ...personal suficientemente formado? ...instaladores suficientemente entrenados?	...homologado según la norma UNE EN 834? ...dotado de sensores externos para el caso de cubrir radiadores?	...tienen Vdes. una metodología escrita y aprobada? ...cómo determinan la potencia del radiador y calculan el factor K de corrección? ...tienen criterios de estimación de consumos? ...está su recibo de calefacción en consonancia con lo exigido por la legislación europea? ...tienen una póliza de seguros por errores en el método de reparto de al menos 100.000 €?	¿Está el repartidor instalado correctamente en el radiador? ¿Están todos los radiadores censados y los repartidores instalados de acuerdo a la realidad? ¿Hay sensores externos instalados cuando se requiere (cubre radiadores, etc.)? ¿Están todos los repartidores en funcionamiento? ¿Están los repartidores precintados?



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 Sanja, 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

La vivienda vuelve como un valor refugio

El portal inmobiliario Pisos.com ha presentado su informe anual que desvela cómo la diferencia entre oferta y demanda de vivienda se ha incrementado hasta un 25% en 2014. Las dificultades económicas y la búsqueda intensiva de "chollos" inmobiliarios parecen ser las causas de este necesario ajuste.



El informe sobre venta y alquiler 2014, elaborado por Pisos.com, arroja una serie de indicadores que evidencian la evolución de un sector que, pese a estar tocado, reflota para los potenciales compradores de vivienda. Y es que, según Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de este portal, la vivienda ha vuelto a erigirse como un valor refugio frente a otros productos menos rentables.

"El sector afronta 2015 con optimismo pero también con prudencia", asevera el representante de Pisos.com. En este sentido, se ha realizado un punto de inflexión que hace necesario que el despegue sea progresivo. "No obstante", dice este economista,

"la situación económica de las familias marcará el ritmo de la compraventa de viviendas".

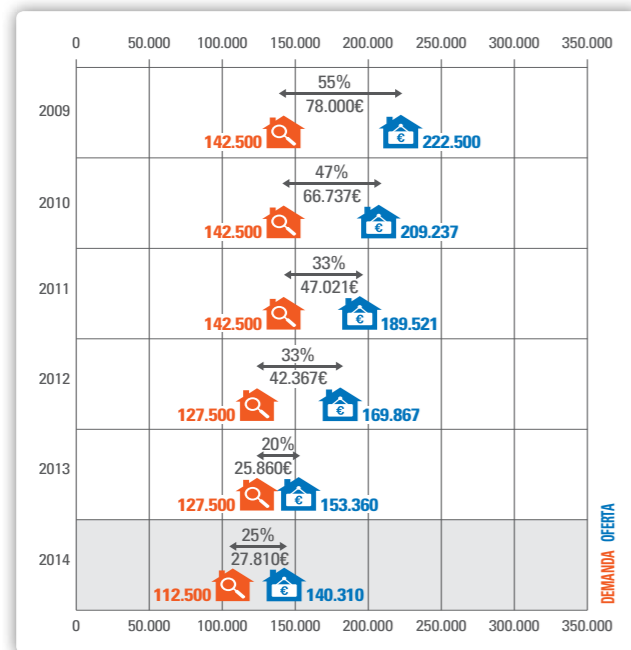
Por poner un ejemplo, si en 2013 un piso tipo a la venta en España costaba 153.360 euros, el precio alcanzado en 2014 fue de 140.310, a mucha distancia de los 220.500 euros que se podían registrar en 2009.

Expectativas

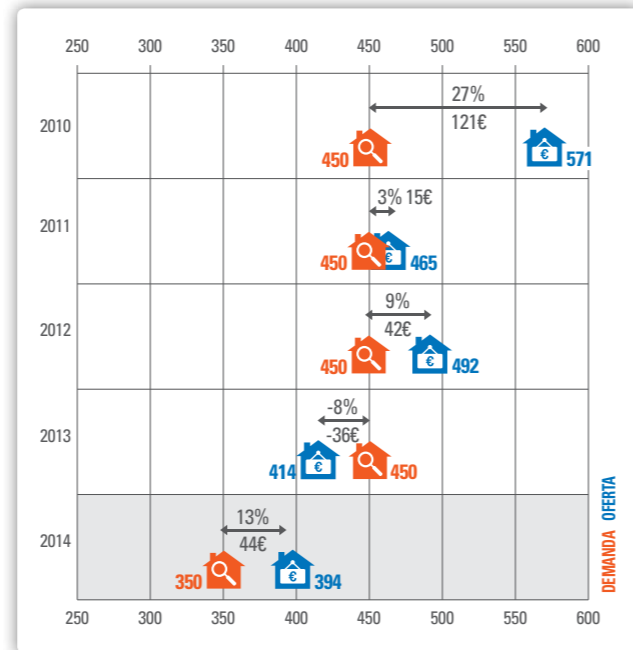
En cuanto a las expectativas de gasto de la demanda, el informe revela que en 2014 la vivienda ideal tenía 90 m² y un precio de 112.500 euros, muy por debajo de los 142.500 euros de media para un piso del mismo tamaño comprado entre 2009 y 2011.

Si analizamos la situación del mercado, un total de nueve comunidades autónomas redujeron su presupuesto de partida a la hora de buscar una casa en venta en 2014. A tenor del informe de Pisos.com, el precio de salida más elevado lo arroja País Vasco, a pesar de moverse de los 337.500 euros de media de 2013 a los 217.500 de 2014. En el lado inverso, Aragón, Canarias, Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana y Murcia, persiguen pisos por 67.500 euros de media, una tendencia que en 2013 definió a cuatro regiones. Las autonomías donde oferta y demanda están más cerca son Navarra (3%) y País Vasco (8%). Los mayores desajustes se dan en Murcia

VENTA • Evolución Oferta y demanda 2009-2014 en España



ALQUILER • Evolución Oferta y demanda 2010-2014 en España



(51%), Andalucía (45%), Baleares (45%) y Madrid (43%).

Respecto a las provincias, la cantidad de dinero que está dispuesta a invertir la demanda bajó en 28, subió en tres y se mantuvo en 19. León, Cáceres y Pontevedra han sido las que han ampliado sus pretensiones este último año. Guipúzcoa es la provincia en la que los compradores parten de una cantidad más alta: 217.500 euros de media.

Sin embargo, un total de 19 provincias busca vivienda por el mínimo precio registrado, fijado en unos 67.500 euros. En Teruel (-29%) y Cuenca (-8%) la demanda supera a la oferta.

Si nos trasladamos a las capitales, los compradores de Donostia-San Sebastián son los que están dispuestos a desembolsar la cantidad más alta: 277.500 euros de media. Después, encontraríamos a Bilbao, con 262.500 euros, y a Barcelona, con 217.500 euros.

La "guerra hipotecaria" también ha despertado el apetito del potencial comprador. Y es que, "aunque la dinámica hipotecaria ha recobrado pulso, los límites en la cantidad financiada influyen en la selección del filtro de precio máximo cuando el usuario acude a Pisos.com", comen-



"El sector afronta 2015 con optimismo pero también con prudencia"
Manuel Gandarias

ta Miguel Ángel Alemany, director general de Pisos.com, que recuerda que "el paro y el bajo nivel de ahorro son barreras indiscutibles de cara a la propiedad". A este respecto, el portal aconseja que el potencial comprador no dedique más del 30% de la renta disponible a la compra de vivienda y tenga ahorros cercanos al 12% para afrontar, con financiación, la adquisición de este bien.

Más consejos: "Si bien es cierto que tres de cada 10 viviendas se venden al contado, es muy importante que el 70% de los compradores que opta por la financiación bancaria se fije en las condiciones hipotecarias y tenga muy en cuenta la proyección que puede tener el euríbor", recalca Gandarias.

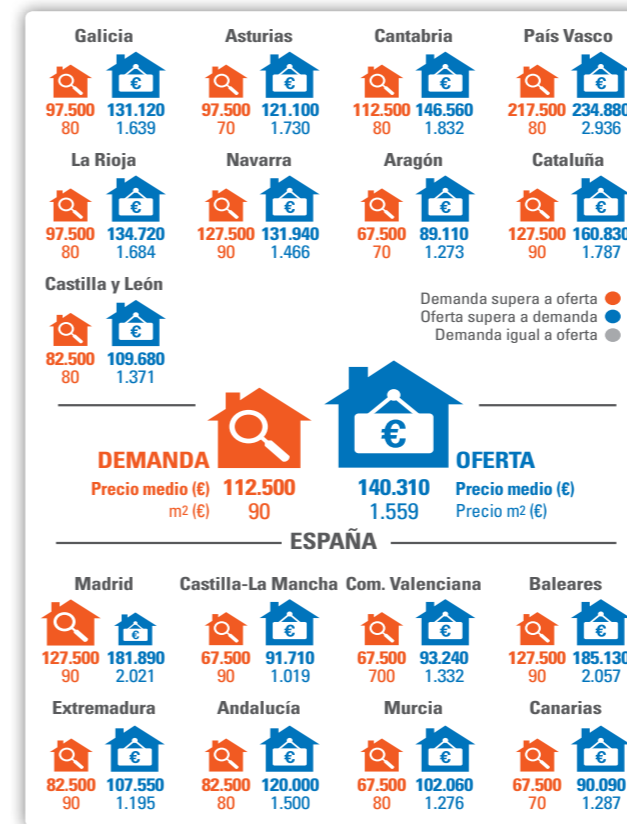
Con todo, el "avistamiento" de grúas en el horizonte, la vuelta del crédito hipotecario para los promotores y, sobre todo, el ajuste de precio, con caídas de -0,5% en algunas capitales de provincia, son indicadores que delatan un nuevo escenario.

La intervención de las administraciones estatal, autonómica y local también ha permitido que salieran a subasta suelos, y con ello importantes bajadas de precios, según Gandarias.

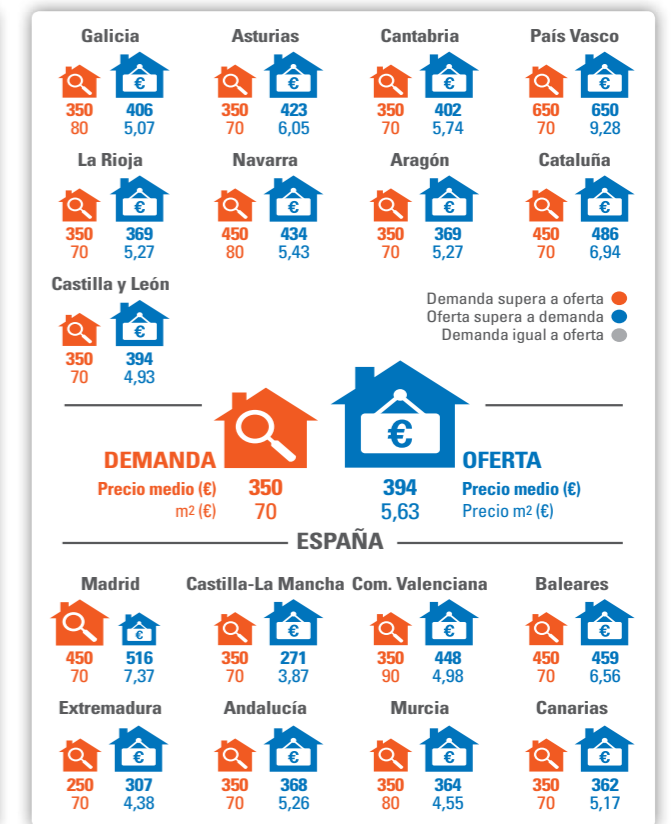
Mercado de alquiler

También la brecha, aunque en menor escala, se aprecia en el mercado de alquiler. Según Pisos.com, la dife-

VENTA • Diferencias entre oferta y demanda 2014 por CC.AA.



ALQUILER • Diferencias entre oferta y demanda 2014 por CC.AA.



► rencia entre las mensualidades por las que los propietarios anuncian los pisos y las rentas que indican los futuros inquilinos en sus búsquedas es del 13%. Hace cinco años, esta brecha fue de un 27%.

Por lo que respecta a la renta media, en 2014 descendió hasta los 350 euros, siendo la superficie más demandada en torno a los 70 m². En cuanto a la oferta, se ha pasado de un piso tipo en alquiler de 571 euros mensuales en 2010 a uno de 394 euros mensuales en 2014. "Los 177 euros que diferencian estas dos rentas suponen un ahorro anual para el inquilino de 2.124 euros", señala el portal.

Alemany justifica de este modo la bajada de las rentas: "Mantener el stock de vivienda en venta resulta caro, por lo que el parque en alquiler se ha alimentado de este inventario, dotándose de más calidad y volviéndose más competitivo".

Extremadura, La Rioja y Madrid son las regiones donde el inquilino reduce su presupuesto. País Vasco, en cambio, es la autonomía donde se dispone de la renta más alta: 650 euros de media. En Extremadura los inquilinos se mueven en torno a los 250 euros.



En Madrid el potencial inquilino busca pisos por 450 euros de media

En el ámbito de las capitales, Donostia-San Sebastián y Bilbao son en las que la demanda lanza la apuesta más alta por el alquiler: 750 euros de media. En el lado opuesto nos encontramos con Cuenca, Castellón de la Plana, Cáceres y Lugo donde se piden

250 euros mensuales, el precio más reducido.

Así las cosas, el mercado inmobiliario se presenta con buenas perspectivas en 2015. Según Gandarias, "en el escenario de precios actual el comprador puede encontrar buenas oportunidades". "Lo importante", remarca, "es identificar las necesidades del vendedor". Sólo así se podrán conseguir márgenes de negociación de entre el 5% y el 10% de media.

La reforma fiscal también alienta la compra de viviendas, cuyos efectos se notarán hasta marzo de 2015, apunta el director del gabinete de estudios de Pisos.com. No obstante, esta reforma ha penalizado el alquiler y con ello la pretensión de llegar a los niveles de otros países europeos. Hoy por hoy, apunta este portal inmobiliario, la balanza se sigue inclinando a favor de la compra (65% frente al 35% que opta por el alquiler). ■

¿CUÁL ES LA TEMPERATUYA 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.

91 396 03 03
WWW.REMICA.ES



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



Por Patricia Briones Gómez
Abogada
Asesora permerente del CAFMadrid

La adquisición por el propietario de los elementos comunes de la finca

Cuando la ubicación de la vivienda o local en el edificio conlleva que un propietario disfrute de un elemento común de forma privativa, en muchas ocasiones el transcurso del tiempo unido a una mera tolerancia por parte de la comunidad desembocan en problemas de interpretación en torno a la titularidad de dicho elemento. Este es el caso de las terrazas-cubiertas para las viviendas del ático, o del patio de luces cuando es el propietario del local o el del bajo quien hace uso del mismo. Este uso privativo consolidado a lo largo del tiempo conlleva que en un momento determinado el propietario que disfruta privativamente de un

elemento común pretenda, alegando esta situación, disponer o apropiarse del mismo a través de lo que se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión.

¿Qué debe entenderse por usucapión?

Define la RAE la usucapión como la adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.

El Tribunal Supremo en reiterada doctrina jurisprudencial (STSS 10/2/2004, 5/5/2005/28/2/2007) la define como "la subsanación de la fal-

ta de poder de disposición del transmitente, permitiendo las adquisiciones a nos domino del mismo modo que el art. 34 de la Ley Hipotecaria, pues purifica el defecto de titularidad del transmitente".

Centrándonos en la usucapión en el ámbito de las comunidades de propietarios, debe entenderse como la forma de adquirir un elemento común del edificio por parte de aquel propietario que lo ha poseído durante cierto tiempo y bajo unas condiciones legalmente establecidas y que se ejerce contra quien aparece como legítimo propietario de esos bienes en el Registro de la Propiedad, es decir, la comunidad de propietarios.

La finalidad de esta figura es que se declare consumada la posesión y que se ha adquirido por prescripción la propiedad del elemento reclamado perteneciente a la comunidad dada su consideración de elemento común del edificio.

Requisitos de la usucapión

1. Posesión en concepto de dueño: la posesión debe realizarse con la creencia de que efectivamente posee como titular ese espacio, de forma que sus actos sean concluyentes e incuestionables en lo que a la titularidad del bien se refiere.

La mera tolerancia por parte de la comunidad en lo que al uso de un elemento común se refiere, no será tenida en cuenta a los efectos de usucapir el bien.

Cualquier estado posesorio no legitima la adquisición "a non domino" sino únicamente la situación posesoria que cumple con los citados requisitos de forma que si el poseedor que pretende usucapir actúa por mera tolerancia de la comunidad (arts. 444, 447 y 1942 del CC), sus actos posesorios serán irrelevantes a efectos de la usucapión (STS 5 febrero 2010).

A este respecto, el TS en sentencia de 30 de diciembre de 2010 señala que "(...) no basta la pura motivación volitiva representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal consistente en la existencia de actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, realización

de actos que solo el propietario por sí puede realizar y actuar y representarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios(...)".

En este mismo sentido se pronuncia en sendas sentencias de 6 de noviembre de 2009 y 4 de junio de 2013 la AP de Madrid.

2. Posesión pública y pacífica: de forma que no adquiere por usucapión aquella persona cuya posesión hubiera

La utilización continuada de un elemento común no constituye por sí mismo un derecho a adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva o usucapión

sido violenta, oculta o clandestina (art. 444 CC) o su posesión fuese cuestionada tanto en juicio como fuera de él.

3. Posesión continuada o interrumpida: es requisito o presupuesto para que la posesión sea hábil para la usucapión que sea continuada, lo que se deduce de la exigencia legal de que no haya sido interrumpida o que no haya habido un reconocimiento expreso o tácito por parte del poseedor del derecho del legítimo propietario (art.1948 CC).

En consecuencia y, a tenor de lo antedicho, la utilización continuada de un elemento común no constituye por sí mismo un derecho a adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva o usucapión al no cumplirse con los requisitos necesarios: en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Ante la imposibilidad de poder adquirir el bien mediante la usucapión, el propietario puede acudir a la vía de la desafectación cambiando la naturaleza de elemento común en privativo. Solo podrán ser objeto de desafectación aquellos elementos comunes que lo sean por destino, por ejemplo la vivienda-portería, mientras que no podrán desafectarse aquellos que sean inherentes a la subsistencia propia del edificio, como son las canalizaciones.

Para ello, dado que supondrá una modificación de los elementos comunes de la finca y, por lo tanto, del Título Constitutivo será necesario que la comunidad adopte un acuerdo al respecto por unanimidad (art. 17.6 LPH), lo eleve a Escritura Pública ante Notario y posteriormente se inscriban en el Registro de la Propiedad los nuevos coeficientes de participación.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

Deje que nuestros expertos en seguros para comunidades de propietarios las compare y le asesore. Mejor precio y coberturas garantizados.

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

- ✓ Somos su departamento externo de seguros,
- ✓ Atención personal y profesional,
- ✓ Plan de franquicia exclusivo para Administradores de Fincas en distribución de seguros,
- ✓ Soluciones llave en mano para la contratación y gestión de siniestros,
- ✓ Soluciones de seguros específicas para Administradores de Fincas y comunidades de propietarios.

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

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

ASTRA
hispasat
tdt
TEGUI

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

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

FERMAX
IKUSI
Televés
ALCAD
TEGUI

La implantación de instalaciones de calefacción de alto rendimiento



Por Ramón Silva Burgos

Responsable de Innovación y Desarrollo de empresa de servicios energéticos

A partir de 2020, los edificios con un consumo de energía prácticamente nulo (Nearly Zero Energy Buildings, NZEB) serán los que reinen en toda Europa.

Según establece la Directiva Europea 2010/31/UE, a partir del 31 de diciembre de 2020, todos los edificios de nueva construcción deberán tener un nivel de eficiencia energética muy alto, y adelanta esta obligación al 31 de diciembre de 2018 para todos los edificios públicos.

Siendo el mayor punto de consumo de energía en edificios y viviendas, los sistemas de calefacción jugarán un papel clave para alcanzar los objetivos marcados en la Directiva 2010/31. Por lo tanto, ante este reto, además de apostar por sistemas constructivos más eficientes, será necesario fomentar la implantación de instalaciones de calefacción de alto rendimiento como son las que a continuación se enumeran:

Caldera de condensación

La caldera de condensación está diseñada para condensar de manera permanente una parte importante del vapor de agua contenido en los gases de combustión, lo cual permite aprovechar el calor latente de vaporización y aumentar su rendimiento.

Las calderas convencionales y de baja temperatura sólo pueden aprovechar hasta el poder calorífico inferior (PCI), mientras que las de condensación pueden hacerlo hasta el poder calorífico superior (PCS). De este modo, su rendimiento

energético puede llegar al 109% mientras que el de una caldera antigua es del 65%.

Bomba de calor de gas

La bomba de calor de gas es un sistema de climatización en el que un motor de combustión con gas natural acciona el compresor de una bomba de calor. De este modo, el motor de combustión proporciona una fuente de calor extra que garantiza un elevado rendimiento y el confort adecuado en condiciones de funcionamiento extremo. La principal ventaja es que permite dotar al edificio de calefacción, refrigeración y agua caliente con un único sistema.

Bomba de calor eléctrica

La bomba de calor eléctrica utiliza el mismo ciclo de compresión que el

equipo de gas. La diferencia radica en el tipo de motor que acciona el compresor, que en este caso se trata de un motor eléctrico. Son equipos de alta eficiencia. Su evolución y mejora en los últimos años han permitido que actualmente alcancen rendimientos de hasta el 400% por lo que es recomendable renovar ahora los equipos con más 10 años.

Caldera de biomasa

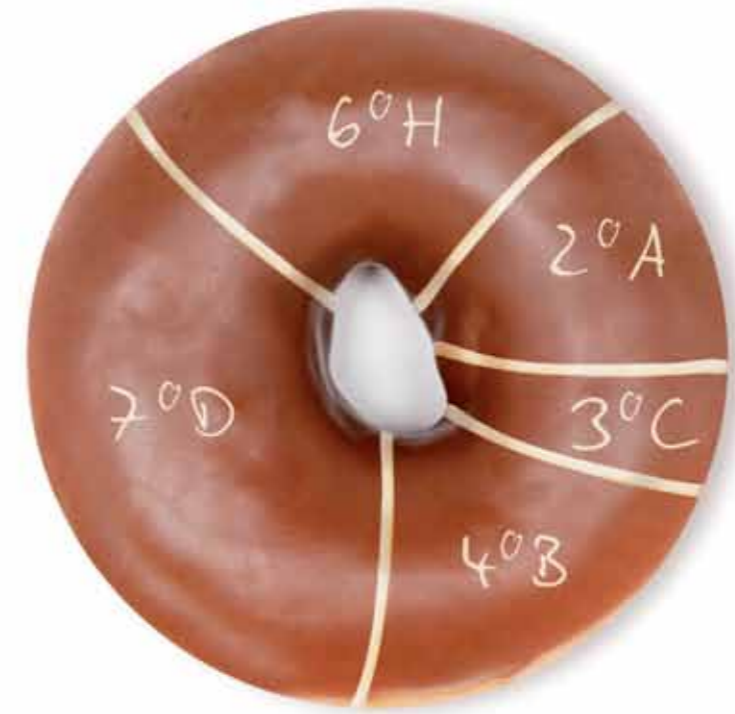
La biomasa presenta un balance positivo en captura de emisiones de CO₂, ya que los cultivos forestales actúan como sumideros masivos de este gas invernadero. Por ello, es considerada una fuente de energía renovable y la Unión Europea apuesta por ella para reducir su dependencia energética.

La tecnología de las calderas automáticas de pellets ha llegado al mismo nivel de automatización y confort que las de gasoil y está especialmente recomendada para casos en los que no se tiene acceso al gas natural.

La forma más sencilla y eficaz de consumir biomasa son los pellets, pequeños cilindros que son el resultado de comprimir residuos como los serrines y las astillas de los árboles.

La renovación de los equipos de climatización existentes por otros nuevos de alto rendimiento, incrementa la eficiencia de los edificios permitiendo reducir su factura energética. Sin embargo, no hay que olvidar otros aspectos no menos importantes como el mantenimiento y la posible telegestión. Un correcto mantenimiento contribuye a prolongar la vida de las instalaciones aumentando el ahorro energético durante sus años de vida. Por su parte, la telegestión de la instalación permite la modificación de parámetros y la detección de averías, así como la comunicación online de incidencias.

SISTEMAS DE CALEFACCIÓN EFICIENTE				
TABLA COMPARATIVA				
TIPO DE CALDERA	RENDIMIENTO ESTACIONAL	COMBUSTIBLE	INVERSIÓN	RETORNO DE LA INVERSIÓN
CALDERA CONVENCIONAL	75-80 %	Caldera	Baja	- años
CALDERA DE CONDENSACIÓN	105-108 %	Gas	Mediada	6 años
BOMBA DE CALOR DE GAS	110-104 %	Gas	Mediada-alta	>10 años
BOMBA DE CALOR ELÉCTRICA	400 %	Electricidad	Alta	10 años
BOMBA DE CALOR GEOTÉRMICA	500 %	Energía renovable	Muy alta	>15 años
CALDERA DE BIOMASA	10-95 %	Madera, Estiércol, residuos o pellets	Mediada-alta	10-15 años



¿Por qué pagar todos la misma calefacción, si el consumo de cada vecino es distinto?

Gas Natural Fenosa ha desarrollado la **Solución de Reparto&Confort** para que cada vecino pague solo por la calefacción y agua caliente que consume dentro de su vivienda.



Pequeños dispositivos fáciles de instalar.



Control de la temperatura y máximo confort.



Reparto equitativo de costes.



Ahorro de hasta el 20%.
(Según la Guía Práctica de la Energía del IDAE).



Más información
900 40 20 20
www.gasnaturalfenosa.es/repartoyconfort
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

reparto&confort



Dificultades para cumplir con los parámetros de las rampas accesibles



Por Jorge Palomero Ferrer

Arquitecto. Gabinete de accesibilidad de FAMMA

Las rampas son siempre la mejor solución para crear un itinerario accesible, puesto que permiten el paso de todas las personas y pueden convertirse en el único medio para salvar las cotas en el portal de una comunidad de propietarios. Además, tienen la ventaja de no tener gastos de mantenimiento, como sí ocurre en el caso de tener que contar con algún elevador o plataforma salvaescaleras.

Las rampas, para ser seguras y cumplir con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA), deben tener la siguiente pendiente:

- Igual o menor al 10 % para tramos menores de 3 metros de longitud.
- Igual o menor al 8 % para tramos menores de 6 metros de longitud.
- Igual o menor al 6 %, hasta un máximo de 9 metros de longitud.

Hasta la entrada en vigor del CTE-DB-SUA en 2010, ha sido necesario

cumplir las condiciones incluidas de la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, que permitía unas pendientes ligeramente superiores. Al ser el Código Técnico una norma de rango estatal, y ser más restrictiva, son

La rampa debe contar con un zócalo o rodapié de 10 cm de altura en los laterales

las condiciones que éste impone las que deben cumplirse en este momento.

Desarrollo de las rampas

En muchas ocasiones en los portales es necesario salvar sólo pequeñas alturas, pero al aplicar las pendientes arriba indicadas nos encontramos con la necesidad de que las rampas tengan un gran desarrollo.

Por ejemplo, para salvar un simple escalón de 16 cm, necesitaremos un desarrollo de rampa de 1,60 metros,

al tener que proyectar un 10% de pendiente.

Asimismo, en caso de tener dos escalones salvando una altura de 32 cm, si se dispusiera una rampa al 10% se necesitarían al menos 3,20 metros, superando la longitud máxima permitida. En ese caso sería necesario instalar una rampa al 8%, lo que implicaría una longitud total de 4 metros.

Por poner un ejemplo más, en caso de tener un tramo de 6 escalones en el portal (con una diferencia de cota de 98 cm), sería necesario hacer dos tramos de rampa de 6 metros, con una pendiente del 8%, y entre ellos un rellano de 1,50 metros de longitud. En total, se necesitaría un desarrollo longitudinal mínimo de 13,50 metros.

Estas grandes dimensiones necesarias para construir una rampa accesible no siempre están disponibles en los portales, lo que dificulta la adecuación de las comunidades a la legislación de accesibilidad.

Otras características de la rampa accesible

El ancho mínimo de la rampa debe ser de 1,20 metros, y debe disponer al principio y final de cada tramo una superficie horizontal de una lon-

gitud mínima de 1,20 metros en la dirección de la rampa.

Es necesario disponer de pasamanos dobles a ambos lados, a partir de una altura de más de 18,5 cm. Los pasamanos deben situarse a una altura de entre 90 y 110 cm uno de ellos y entre 65 y 75 cm el otro.

La rampa también debe contar con un zócalo o rodapié de 10 cm de altura en los laterales para evitar las caídas o tropiezos.

Además, cuando el tramo de rampa sea mayor de 3 metros, el pasamanos debe prolongarse en los extremos al menos 30 cm, siempre que no invada el ámbito de paso perpendicular a éste.

La instalación de un pasamanos firme es prácticamente incompatible con las condiciones de firmeza y seguridad que ofrece una rampa portátil. Es por ello que la solución que muchas veces se encuentra en los portales con una rampa formada

por un elemento prefabricado sobre los escalones, no suele cumplir la normativa si no dispone de pasamanos a ambos lados y zócalo en sus límites. Por ello, es recomendable la instalación de rampas de obra, siempre que sea posible.

Pavimentación

Para cumplir con lo establecido en el Código Técnico, el pavimento "no tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm". Además, se debe cumplir lo establecido en la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, en la que se afirma que el pavimento "no presentará cejas, resaltes, bordes o huecos que haga posible el tropiezo de personas, ni será deslizante en seco o mojado".

Estas condiciones se pueden cumplir fácilmente teniendo un control estricto de la puesta en obra. En cuanto a la resbaladidad del pavimento, en el Código Técnico (CTE-

DB-SUA 1) también se establecen las siguientes clases para los pavimentos, en función del lugar en el que se encuentren:

- Para las rampas en zonas interiores secas, se establece que los pavimentos deben ser de Clase 2.

- En las zonas interiores húmedas, así como en las zonas exteriores, los pavimentos de las rampas debe ser de Clase 3.

Esto implica la necesidad de justificar que el pavimento elegido cumpla estas condiciones de resbaladidad. La "Clase" implica una determinada resistencia al deslizamiento. Para obtener esta resistencia el pavimento se ensaya según establece la norma UNE-ENV 12633:2003.

El fabricante deberá confirmar el índice de resbaladidad del material que suministra, ya que las constructoras no tienen habitualmente la capacidad de hacer este tipo de ensayos.

seguiremos iluminando tus pasos en el 2015

ISO-14001 ISO-9001 OHSAS-18001

Convenio CAFMADRID-LEDSTAR:
Nuestro dpto. técnico está ayudando a muchas Comunidades a actualizar su iluminación

ALC

tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

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

24 HORAS

www.alcantarilladotecnico.es

Cómo funciona el Sistema Arbitral de Consumo



Por José Luis Martín

Responsable de Calidad de empresa de seguridad privada

que “el Gobierno establecerá un sistema arbitral que, sin formalidades especiales atiende y resuelve con carácter vinculante y ejecutivo para ambas partes las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios”, semilla del actual Sistema Arbitral de Consumo.

Ventajas que aporta en las comunidades de propietarios

Seguro que usted, administrador de fincas colegiado, ha visto en más de una ocasión el distintivo de calidad de empresa adherida al Sistema Arbitral de Consumo en el material corporativo de sus proveedores (actualmente más de 50.000 empresas disponen de este distintivo), pero... ¿Sabe realmente en qué consiste y qué ventajas y valor añadido aporta a las comunidades de propietarios?

La ley define el Sistema Arbitral de Consumo como “el sistema extra-

La teoría de la Evolución de las Especies propuesta por el naturalista Charles Darwin también es válida en la figura del consumidor, un perfil que frente a un “mercado hostil” ha evolucionado durante el trascurso de las generaciones.

su defensa se encuentra amparada por el art. 51. de la Constitución: “Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los

Las partes implicadas encomiendan voluntariamente la decisión sobre la disputa o conflicto surgido a un órgano arbitral quedando vinculadas al laudo

El usuario de bienes y servicios es cada vez más exigente, autónomo, cualificado, informado y conocedor de sus derechos y la manera de ejercerlos. Tiene la capacidad de decidir, dominar el mercado y

legítimos intereses económicos de los mismos”.

Posteriormente, la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en su art. 31 indicaba



Grupo Reyconsa
Since 1977, S.A.

Expertos en Rehabilitación de edificios.

- Obras Con y Sin Andamio
- Fachadas, Patios, Cornisas
- Tejados, Impermeabilizaciones
- I.T.E. Proyectos, Licencias, Informes

Financiación Hasta 60 Meses
Sin entrada ni Intereses.

Tel.: 91 886 22 09 - WWW.GRUPOREYCONSA.ES

judicial de resolución de conflictos entre los consumidores y usuarios y los empresarios o profesionales a través del cual, sin formalidades especiales y con carácter vinculante y ejecutivo para ambas partes, se resuelven las reclamaciones de los consumidores y usuarios, siempre que el conflicto no verse sobre intoxicación, lesión o muerte o existan indicios racionales de delito”.

Esta herramienta, puesta a disposición de los consumidores por las Administraciones Públicas para resolver controversias de forma ágil y eficaz, permite a las partes (empresas proveedoras y comunidades de propietarios) resolver los posibles conflictos sin necesidad de recurrir a los Tribunales de Justicia, haciendo valer sus derechos evitando los “obstáculos” y costes de la vía judicial.

Por ejemplo, si una comunidad no está satisfecha con el servicio que le ofrece su proveedor de seguridad y esta empresa no está sometida voluntariamente al Sistema Arbitral de Consumo, la única solución posible para reclamar sus

derechos como consumidor es la de la conciliación judicial, independientemente de la cuantía de la reclamación. Esta “cultura del



litigio” tan instaurada en España, implica la necesidad de contratar a un abogado y a un procurador incrementando el coste del procedimiento, el tiempo y la burocracia de éste.

Pero en el caso del Sistema Arbitral de Consumo, al tratarse de un mecanismo extrajudicial, el trámite

se realiza en un corto espacio de tiempo y no existe una cuantía máxima o mínima para la reclamación.

Cómo se inicia el procedimiento

El procedimiento se puede iniciar a instancia de la comunidad de propietarios que puede presentar directamente la solicitud de arbitraje o bien hacerlo a través de su administrador de fincas.

A través de este sistema, las partes implicadas encomiendan voluntariamente y con total confidencialidad la decisión sobre la

disputa o conflicto surgido a un órgano arbitral (imparcial e independiente) quedando vinculadas al laudo arbitral. Los árbitros son personas honorables y cualificadas que cuentan con formación y experiencia adecuada para resolver los conflictos. Su decisión será de obligado cumplimiento, vinculante para ambas partes y tendrá, a todos los efectos legales, la misma consideración que una sentencia judicial firme.

La necesidad de economizar recursos y la simplificación de los

El procedimiento se puede iniciar a instancia de la propia comunidad de propietarios

trámites del procedimiento arbitral, han motivado el incremento de reclamaciones desde su implantación.

El Sistema Arbitral de Consumo, avalado por excelentes resultados, garantiza el nivel de protección de los consumidores y usuarios, promueve su confianza y logra crear un espacio para la solución amistosa de conflictos sin necesidad de acudir a los Tribunales de Justicia.

CONTROL DE PLAGAS

Desinsectación y Desratización

Ecológico, Seguro y Eficaz

- Desde 1967 al servicio de la higiene y salud públicas.
- Más de 1.500 comunidades confían en nuestros servicios.
- Tratamientos en árboles y jardines.
- Confirmación telefónica previa de cada servicio.
- Informes de servicios, pagos y certificados ON-LINE.
- ISO 9001 Certificada por AENOR.

¡Sin Olor!

Sin Plazo de Seguridad

91 304 02 02

consultoria@profinal.es
www.profinal.es

Cómo puede afectar al seguro la existencia de viviendas de uso turístico en el edificio



Por José Silva

Director técnico de correduría de seguros

Seguro, por el cual tiene el deber, antes de la conclusión del contrato, de declarar al asegurador, de acuerdo con el cuestionario que éste le someta, todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo. Si medió dolo o culpa grave del tomador del seguro quedará el asegurador liberado del pago de la prestación.

Supuestos prácticos

Cuando se produce un siniestro (art. 16) el tomador o asegurado tiene la obligación de comunicar al asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días de haberlo conocido, salvo que se haya fijado en la póliza un plazo más amplio y darle toda clase de informaciones sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro. En caso de incumplimiento, el asegurador podrá recla-

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el pasado mes de julio el Decreto de regulación de las viviendas de uso turístico. Un fenómeno ante el que las comunidades de propietarios pueden blindarse reformando sus Estatutos. Pero existen otros riesgos latentes que pueden aflorar como consecuencia de un siniestro en la finca, producidos o agravados por la libre circulación de personas sin convivencia habitual con el resto de vecinos.

Con esta regulación, desde el punto de vista asegurador, nos encontramos ante una nueva tipología de riesgo o

adaptación a la existente de "vivienda en alquiler" que supone un agravamiento del riesgo con respecto a la de uso propio en vivienda principal. En consecuencia, la decisión de ex-

Si el uso de la vivienda es para alquiler a terceros y de forma ocasional, el precio del seguro se puede incrementar en un 30%.

plotar económicamente el inmueble debería suponer, para el tomador del seguro, una comunicación a la aseguradora, tal como establece el art. 10 de la Ley 50/1980 de Contrato de

mar los daños y perjuicios causados por la falta de declaración. Y aquí nuestra pregunta: **si esto ocurriera, ¿le facilitará el usuario de la vivienda turística toda esta información al propietario para que pueda cumplir con sus obligaciones contractuales?** Si por ejemplo se diera el caso de un siniestro de daños por agua en el último día de estancia y transcurrieran varios días hasta que el propietario se entera, ¿estaría en condiciones de cumplir el art. 17 de la Ley 50/1980 que dice que el asegurado o el tomador del seguro deberán emplear los medios a su alcance para aminorar las consecuencias del siniestro? Si este incumplimiento se produjera con la manifiesta intención de perjudicar o engañar al asegurador, éste quedará liberado de toda prestación derivada del siniestro.

Cobertura

¿Qué ocurre si debido a un incendio se dañan las pertenencias del usuario de la vivienda turística? El propietario debería pactar en condición particular o especial esta circunstancia porque en aplicación del art. 46 la cobertura del seguro se extenderá a los objetos descritos en la póliza. Si se tratare de seguro sobre mobiliario, la cobertura incluirá los daños producidos por el incendio en las cosas de uso ordinario o común del asegurado, de sus familiares, dependientes y de las personas que con él convivan. El asegurador no estará obligado a indemnizar los daños provocados por el incendio cuando éste se origine por dolo o culpa grave del asegurado, según el art. 48.

Por otro lado, **¿qué puede ocurrirle al usuario si la causa del siniestro tiene su origen en el uso de las instalaciones o en sus pertenencias personales, por ejemplo un ordenador, teléfono móvil o lámpara portátil?** El art. 43 es cla-

ro al establecer que el asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente las personas responsables. El asegurado será responsable de los perjuicios que, con sus actos u omisiones, pueda causar al asegurador en su derecho a subrogarse. En defi-

El usuario de la vivienda turística también tendrá que protegerse mediante un contrato de seguro

nitiva el usuario también tendrá que protegerse mediante un contrato de seguro que le reporte seguridad y cobertura cuando utiliza una vivienda de uso turístico.

Si todo lo expuesto no fuera suficiente, el art. 19 dice que el asegurador estará obligado al pago de la prestación, salvo en el supuesto de que el siniestro haya sido causado por mala fe del asegurado. Ocultar información relevante sobre el riesgo con ánimo de minorar el precio del seguro es un gran riesgo.

Aunque hemos centrado el asunto en los supuestos de incendio y daños por agua por ser los riesgos de mayor cuantía indemnizatoria el primero y de frecuencia más alta el segundo, existen otros supuestos importantes como la rotura de cristales y la responsabilidad civil. Cada aseguradora tendrá que adaptar sus normas de suscripción y tarifas para esta tipología de riesgo. El mercado ofrecerá diversas soluciones y los mediadores de seguros, especialmente las corredurías, tienen un nuevo dato a tener en cuenta para su análisis objetivo sobre las necesi-

dades del **contratante de un seguro.**

A modo de ejemplo, con objeto de establecer la repercusión económica, si tomamos una vivienda tipo de 80 metros cuadrados, equipada con cocina, electrodomésticos, ajuar y mobiliario general, si el uso es propio y habitual, el precio medio de un seguro multirriesgo oscilará entre los 115 y los 200 euros, en función de las garantías contratadas. Si el uso es para alquiler a terceros y de forma ocasional, el precio se incrementa en un 30%.

Consecuencias en la prima de seguro

La existencia de viviendas de uso turístico en un edificio residencial, desde el punto de vista de seguros, presentará las siguientes consecuencias:

- Mayor siniestralidad. En consecuencia se aplicarán recargos en la prima de seguro.
- Incremento del riesgo por desconocimiento del tipo de ocupantes de la vivienda y del uso que darán a los elementos comunes.
- Incremento de la probabilidad de siniestros por el uso de las instalaciones de la comunidad a las que pueden acceder.
- Incremento del riesgo de robo o daños, al facilitar el acceso a potenciales delincuentes con pretensión de utilizar las viviendas turísticas para acceder al inmueble.
- Actos vandálicos en elementos comunes si los usuarios las destinan a fines lúdicos, reuniones de amigos u otras actividades de mayor riesgo.

La repercusión económica, por agravación de riesgo, en la prima de una póliza multirriesgo de una comunidad de propietarios vendrá determinada por el número de viviendas que se destinen a la actividad turística y de los servicios comunes que formen parte de la misma. En nuestra opinión, aquellas medidas regulatorias que adopte la Junta de Gobierno, al menos inicialmente, no serán relevantes en el precio final del seguro.

¿Deben pagar los locales por obras de accesibilidad?



Por Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

la obligación del pago de gastos, sino más bien en el concepto mismo de "ser comunero" y pertenecer a una comunidad sujeta al régimen de la propiedad horizontal.

En algunas ocasiones en el título constitutivo se suelen recoger cláusulas de exención del pago de gastos de ascensor a los locales de negocio, lo que es una vía que de no adoptarse en ese momento constitutivo resulta imposible hacerlo luego, ya que la LPH exige para los casos de acuerdos de exoneración al pago de gastos la unanimidad, lo que nunca se conseguirá en una junta, ya que de adoptarse ese acuerdo ello conllevaría que los titulares de pisos pagarán más al reducirse la contribución de los titulares de locales. Además, el sistema contributivo suele ser por coeficiente de participación, que los locales suelen tener más por su mayor extensión, lo que les hace más incomprensible esta obligación de pago.

Nuevo criterio del Tribunal Supremo

La relación entre locales y pago de gastos en las comunidades con respecto al uso que hacen de los elementos comunes es materia recurrente, ya que resulta complicado para los titulares de los locales llegar a entender por qué deben pagar por los gastos de servicios comunes que no están utilizando. En realidad, éstos relacionan el concepto de pago con la contraprestación por algo que se recibe, pero en el régimen de las comunidades de propietarios esto no siempre funciona así, ya que se trabaja por otros conceptos. Así, lo es en materia de accesibilidad con el respeto al principio de solidaridad para con

quienes sufren una discapacidad y con respecto a los cuales el resto de comuneros deben asumir el pago de gastos que les permita a aquellos superar sus

Si una persona mayor de 70 años o que sufre discapacidad pide que se instale ascensor por primera vez, los titulares de locales deberán contribuir al pago aunque exista exoneración

barreras arquitectónicas, o el de que todos pagan gastos los usen o no, ya que el concepto de uso del elemento no es en el que se basa la ley para fijar



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación de Calidad ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

Pues bien, aun en los supuestos en los que los titulares de locales tengan asumida la exoneración de gastos deberán contribuir al pago en algunos casos, lo que sucede en materia de ascensores.

Sentencias del TS

Desde la **sentencia de 21 de octubre de 2008**, el Tribunal Supremo ha aclarado que aun cuando los locales tengan esta exención deberán pagar los gastos de "instalación del ascensor", es decir, cuando no exista éste, por el mayor valor que supone para la comunidad disponer del mismo y que repercute en una revalorización de todos los inmuebles, incluidos los locales.

Con todo, la sentencia más clara es la de **18 de noviembre de 2009** en la que se describe claramente esta obligación del pago de gastos por locales. Sin embargo, surge ahora otro tema relativo a si los titulares de locales deberán contribuir al pago de los gastos de ascensor, o en cualquier otro supuesto, cuando se refiera a una petición de una persona que sufra discapacidad. En cualquier caso, si existe cláusula de exención del pago de gastos para locales y una persona mayor de 70 años o que sufre discapacidad pide que se instale ascensor por primera vez los titulares de locales deberán pagar como el TS está manteniendo.

En el caso de tener que bajar un ascensor a cota "0" y tener que ocupar parte de un local por supresión de barreras arquitectónicas, si consta en título, estatutos o acuerdo por unanimidad que los locales están exentos de gastos de ascensor, nos preguntamos si estarían también exentos de pagar los gastos derivados de la ocupación del ascensor, tales como la expropiación y daños y perjuicios al local. La respuesta debe ser negativa, ya que en estos supuestos la adopción de la decisión de tomar esta medida, que es obra obligatoria a tenor del **art. 10 LPH** conlleva que si, además de llevar a cabo la intervención para ello, es preciso ocupar parte de un local esta

ocupación va ligado con la petición del discapacitado y por ello es un "gasto" que no puede desglosarse. Esto es, los gastos de la obra de bajada a cota "0" del ascensor, y la indemnización de daños y perjuicios al titular del local forman un todo inseparable que deberá ser repercutido a todos los comuneros incluidos los titulares de los locales aunque tengan cláusula de exención del pago de gastos.

También en esta línea el TS ha declarado en **sentencia de 23 de abril de 2014** que, como ya declaró en su **sentencia de 10 de febrero de 2014**, el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los as-

El fundamento de la no aplicación de la exención se encuentra en la consideración de las obras de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas como "obras obligatorias"

censores no resulta comparable a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor se realiza por primera vez, pues se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble.

Ley 51/2013

Pero la aplicación analógica de esta doctrina jurisprudencial no ofrece duda, conforme a las modificaciones introducidas por la **Ley 51/2003**, cuando la nueva instalación, y con ella la mejora del inmueble, tiene por objeto la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad. En estos casos, pues, tampoco opera la cláusula de exención del pago de gastos de los locales. En esta sentencia se declara la validez del acuerdo sobre reparto proporcional de los gastos ocasionados por la instalación en el edificio de una plataforma "salvaescaleras", incluyendo a los propietarios de los locales exentos de la contribución a los gastos de ascensor. El TS fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa

a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad.

Principio de solidaridad

El fundamento de esta no aplicación de la exención se encuentra en la consideración de las obras de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas como "obras obligatorias" y cuya apreciación en la **Ley 8/2013** hace que la interpretación de todo lo que se refiera a la obligación del pago de estas obras de accesibilidad por los comuneros, incluidos los locales, se extiende hasta el caso de que existan cláusulas de exención del pago de gastos en casos concretos, como suele ser el de las obras de adaptación de

las instalaciones de ascensores para suprimir barreras arquitectónicas, ya que en estos supuestos quedan en suspenso las citadas cláusulas y "todos" deben contribuir al pago de los gastos que se deriven de la adaptación del ascensor a la necesidad planteada por quien ha solicitado la supresión de la barrera arquitectónica.

La aplicación del principio de solidaridad en cuanto a obras de accesibilidad no admite que algunos comuneros "queden al margen" por unas cláusulas de exención en el título o estatutos que se identifica con una obligación del pago de la obra de "instalación" para la accesibilidad o supresión de la barrera arquitectónica. Ante ello, los titulares de locales deberán pagar estas obras de inicio, pero no así los gastos de mantenimiento que éstas supongan, lo mismo que ocurre con la materia de instalación de ascensores con cláusula de exención del pago de gastos para locales, en cuyo caso los titulares de los locales pagarán los gastos de instalación, pero no los de mantenimiento.

Consecuencias de la extinción de contratos de arrendamiento de local de negocio



Por Gabriel de Alvear Pardo
Abogado

No ha pasado desapercibido. Miles de contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 han vencido el 31 de diciembre de 2014 por así disponer la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU).

La extinción de los contratos por alcanzar la fecha de su vencimiento el último día del pasado año ha sido

Modo de extinción del contrato

Según la **Disposición Transitoria Tercera de la LAU**, determinados contratos de local de negocio concertados antes del 9 de mayo de 1985 se extinguen una vez transcurridos veinte años a contar desde su entrada en vigor, es decir, el 31 de diciembre de 2014.

El arrendatario tiene derecho preferente para continuar en el local si el arrendador pretende celebrar un nuevo contrato con distinto inquilino antes de haber transcurrido un año a contar de la extinción legal

una materia ampliamente abordada por los profesionales del sector y los medios de comunicación. Se tiene conocimiento de los motivos por los que la LAU ha fijado la extinción, pero se palpa una situación de perplejidad, dudas, desconcierto y confusión sobre el "cómo" se produce este fin del contrato y cuáles son las consecuencias del vencimiento por imperativo legal.

La extinción se produce de modo automático por finalizar el plazo de veinte años determinado legalmente. No se precisa formalidad alguna. Sucede lo mismo que al llegar el término o vencimiento de cualquier otro plazo de duración de contrato de arrendamiento que pudieran haber concertado las partes o se debiera a algún tipo de prórroga. El contrato se

ha extinguido por haber finalizado su plazo de duración, sin más.

Ahora bien, **¿qué ocurre si el arrendatario no desaloja el local una vez extinguido el arrendamiento?** La permanencia de la ocupación del inmueble puede deberse a dos causas. Primeramente podría ocurrir que el arrendatario continúe su actividad comercial o negocio por producirse la tácita reconducción, prórroga que en numerosas ocasiones tendrá lugar por periodos anuales (al haberse fijado la renta anual), al consentir el arrendador la continuidad en el disfrute del local pese a la expiración del contrato.

De no ser así, y en segundo lugar, la continuidad en la ocupación del local tras su vencimiento y en contra de la voluntad del arrendador obligará a éste a acudir a los tribunales en orden a conseguir el lanzamiento y recuperación de la posesión del inmueble, ya que ya no existe título de ocupación. El contrato finalizó y no hay prórroga.

Ante el vencimiento de los contratos las partes, arrendadora y arrendatario, pueden negociar para regularizar la continuidad de esta última en el local ejerciendo su actividad. Habitualmente se negociarán nuevos contratos a dicho fin si bien con diferentes pactos, principalmente los relativos a la cuantía de la renta y demás aspectos

económicos. Es decir, con seguridad subirán las rentas a abonar por el arrendatario, consiguiéndose normalmente un adecuado equilibrio entre los intereses de las partes.

Alcanzado el acuerdo el anterior arrendatario podrá continuar en el local. El vencimiento legal del contrato ha permitido que otro alquiler vea la luz.

Derechos del arrendatario

Una vez extinguido el contrato de arrendamiento de local de negocio el arrendatario adquiere unos derechos consecuencia directa del vencimiento legal. Como derechos los podrá ejercer o no. Están previstos en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU y son los siguientes:

1º. Derecho a una indemnización en cuantía igual al importe de dieciocho mensualidades de la renta vigente en el momento de la extinción del arrendamiento en el caso de que con anterioridad al transcurso de un año

desde la extinción cualquier persona (lo que incluye al propio arrendador) comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que el arrendatario ejercitaba.

Con este derecho la LAU intenta compensar al arrendatario por la clientela de la que se aprovechará el arrendador o un tercero, cualquiera que fuera su relación con este arrendador.

No precisa mayor perspicacia advertir que este derecho del arrendatario resultará poco eficaz, ya que si el arrendador no ocupa el local durante al menos un año o procede a la instalación de otro negocio distinto al ejercido anteriormente por aquel no existirá el derecho indemnizatorio.

2º. Derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretende celebrar un **nuevo contrato** con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento, sea cual fuere la actividad a que se destine.

Al igual que en el caso anterior, basta con que el arrendador no contrate un nuevo arriendo durante ese plazo de un año para que así el derecho del arrendatario se desvanezca.

Y aquí dos observaciones. El nacimiento de aquellos derechos del arrendatario únicamente tendrá lugar si el vencimiento del contrato se produce en virtud de la expiración establecida en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU (y no por otra causa, como lo puede ser la decisión unilateral del arrendatario o una resolución judicial). Por otra parte, aquellos derechos son incompatibles, debiendo el arrendatario optar entre uno y otro cuando ambos sean posibles.

En todo caso, hay que resaltar que estos derechos del arrendatario se erigen en un arma de negociación con el arrendador para intentar conciliar intereses y suscribir un nuevo contrato que permita la continuidad del negocio.



PICÓN & ASOCIADOS

ABOGADOS

- Cumpla la Ley Orgánica de Protección de Datos.
- Trabajamos con los Administradores de Fincas desde hace 9 años.
- Tenemos un Convenio con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid que nos permite ofrecer un servicio preferente y un precio especial.
- Presupuestos sin compromiso.

Teléfono: 91 457 56 14 - info@piconyasociados.es - http://www.piconyasociados.es



Arquitectura, ingeniería, rehabilitación y mantenimiento de edificios.

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

www.grupoureka.com
Tlf. (+34) 902 108 068



NUEVA tarifa plana de mantenimiento
Evite gastos imprevistos

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

La subrogación del hijo minusválido en los contratos de arrendamiento de renta antigua



Por Jesús Flores Rodríguez

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

Sometidos los contratos de arrendamiento de renta antigua a un estricto régimen de prórroga forzosa, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) vino a paliar dicho rigor contemplando un régimen transitorio de extinción progresiva de dichos contratos en el que cobra especial importancia la posibilidad de subrogación. Así, la Ley establece un conjunto de derechos en favor del círculo familiar más íntimo o próximo al arrendatario fallecido, permitiéndoles ejercitar la facultad de subrogación continuando la vigencia del contrato.

A diferencia de lo que ocurre respecto de los hijos no minusválidos, en cuyo caso el contrato durará dos años más o se extinguirá cuando cumplan 25 años, cuando se trata de un hijo afectado por una minusvalía de esas características el contrato no queda sujeto a plazo. Así, durará hasta la muerte del hijo subrogado, en cuyo momento se extinguirá definitivamente el arrendamiento.

A estos efectos, tratándose de contratos de arrendamiento de vivienda de renta antigua (anteriores al año 1985), sometidos por tanto al régimen transitorio previsto en la LAU 1994, resulta preciso distinguir entre contratos en los que el arrendatario es el arrendatario originario y aquellos otros contratos de arrendamiento en los que ha existido ya una subrogación mortis causa a la entrada en vigor de la LAU 1994. Así, el Tribunal Supremo acaba de fijar como doctrina que en la interpretación de la Disposición Transitoria 2ª, B) LAU 1994, apartado 4º, párrafo 3º, en relación con la Disposición Adicional novena de la misma Ley, es suficiente para reconocer la subrogación que se produzca la situación de convivencia y el hijo se encuentre afectado por la

minusvalía, sin necesidad de que ésta haya sido declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario por el órgano administrativo competente. Así lo acaba de declarar la STS, Sala 1ª, de 11 de julio de 2014. Debe advertirse que a este respecto la Disposición Adicional 9ª LAU 1994 que establece: "A los efectos prevenidos en esta Ley, la situación de minusvalía y su grado de-

No es necesario que la minusvalía haya sido declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario por el órgano administrativo competente

berán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones públicas competentes".

Distinta doctrina jurisprudencial

Hasta la fecha las Audiencias se encontraban divididas en orden a la determinación de la constancia del requisito exigido de minusvalía del beneficiario del derecho a la subrogación *mortis causa* en el contrato de arrendamiento de renta antigua. Así, algunas Audiencias venían considerando que era suficiente con que se produjera válidamente la subrogación con que concurría la incapacidad en el momento de la defunción del arrendatario, y ello pese a que no haya sido en aquel momento formalmente declarada o reconocida por el órgano competente, siempre y cuando la declaración se emita dentro de los dos años. Para esta línea de doctrina jurisprudencial, se trataría así de evitar la aplicación de un rigor formalista excesivo contrario al tenor literal de la norma -como explica la recurrida SAP de Barcelona, Sección 13, de 23

de septiembre de 2008-, que únicamente exige que el subrogado se encuentre "afectado" por la minusvalía, sin que ésta haya sido declarada por la Administración Pública competente en el momento de la subrogación, cuando lo normal es precisamente que se promueva la declaración para obtener la adecuada asistencia social cuando el hijo del arrendatario queda desasistido por el fallecimiento de su padre o madre, o de ambos sucesivamente, al no haber necesitado probablemente hasta ese momento promover la declaración de minusvalía por encontrarse asistido hasta entonces por sus progenitores. Al contrario, otra línea jurisprudencial venía considerando que la condición de minusválido y el grado correspondiente debía estar declarados en el momento en el cual surge el derecho de subrogación, momento coincidente con el del fallecimiento del arrendatario inicial, atendiendo fundamentalmente al carácter restrictivo de la subrogación y a razones de seguridad jurídica (SAP Valladolid, sección 3ª, de 28 de octubre de 1997; SAP Orense, sección 1ª, de 28 de febrero de 2011 o SAP Málaga, sección 5ª, de 30 de mayo de 2013).

Pues bien, la STS, Sala 1ª, de 11 de julio de 2014, zanja el debate al establecer que cuando existe un hijo minusválido hay que entender que la finalidad del legislador ha sido la de procurar un plazo de duración distinto del contrato más amplio que la regla general prevista en el Régimen transitorio, cualquiera que sea el momento en que se produce la declaración de fallecimiento del arrendatario. Lo contrario supondría un trato discriminatorio respecto del hijo discapacitado en el momento de la subrogación en relación con el que ya lo era vigente el contrato de alquiler.

En consecuencia, bastará para poder ejercer el derecho de subrogarse que el hijo se encuentre afectado por la minusvalía, sin necesidad de que ésta haya sido declarada formalmente en el momento del fallecimiento del arrendatario por el órgano administrativo competente.

Hay cosas que no deberían cambiar nunca

Repsol Emulprotek RID

El producto de recubrimiento de superficies que permite proteger fachadas exteriores y muros, de pintadas y grafitis no deseados. EMULPROTEK RID mejora la calidad de vida en nuestras ciudades, ofreciendo una alternativa eficaz, económica y segura.



REPSOL

Inventemos el futuro

Más información en repsol.com



Repsol Lubricantes y Especialidades, S.A. Tfno. +0034 91 753 64 51 / 02

Los Administradores de Fincas ante un procedimiento de verificación de datos por la Agencia Tributaria



Por Alberto Lucero

Administrador de Fincas Colegiado
Asesor Fiscal del CAF Madrid

cedimientos de gestión e inspección tributaria (RGPI).

Casos en los que se puede aplicar

El art. 131 de la LGT establece claramente unos supuestos totalmente "tasados" en los que la Administración Tributaria puede iniciar el procedimiento de verificación de datos:

- Cuando la declaración o autoliquidación del obligado tributario adolezca de defectos formales o incurra en errores aritméticos.
- Cuando los datos declarados no coincidan con los contenidos en otras declaraciones presentadas por el mismo obligado o con los que obren en poder de la Administración Tributaria.
- Cuando se aprecie una aplicación indebida de la normativa que resulte patente de la propia declaración-autoliquidación presentada o de los justificantes aportados con la misma.
- Cuando se requiera la aclaración o justificación de algún dato relativo a la

El procedimiento de verificación de datos es aquel mediante el cual se efectúa un primer control administrativo de carácter sumario y limitado de las declaraciones o autoli-

El procedimiento se iniciará de oficio por parte de la Administración tributaria

quidaciones que corresponde desarrollar a los órganos de gestión, y a través del cual se detectan posibles errores o incorrecciones de dichas actuaciones o bien discrepancias entre los datos

consignados en las mismas y los que obran en poder de la Administración.

Está previsto para supuestos de errores o discrepancias entre los datos declarados por el obligado y los que obren en poder de la Administración, así como para comprobaciones de escasa entidad, que en ningún caso, pueden referirse a actividades económicas.

La regulación del procedimiento de verificación se establece en los arts. 131 a 133 de la Ley General Tributaria (LGT), cuyo desarrollo se hace en los arts. 155 y 156 del Reglamento General de las actuaciones y los pro-

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/ Trespaderne, 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

declaración o autoliquidación presentada. En este caso debemos precisar que el requerimiento se hará únicamente al obligado tributario (nunca mediante requerimiento a un tercero) y que no se debe referir en ningún caso al desarrollo de actividades económicas.

¿Cómo es el procedimiento?

El procedimiento se iniciará de oficio por parte de la Administración tributaria cuando concorra cualquiera de los supuestos aludidos.

Las formas de iniciación del procedimiento son dos:

- **Mediante requerimiento de la Administración** para que el obligado tributario aclare o justifique la discrepancia observada o los datos relativos a su declaración. Esta se usará para los casos de errores aritméticos, cuando los datos no coincidan con los de la Administración, y en el supuesto de necesitar clarificar determinados datos controvertidos.
- **Mediante la notificación de la propuesta de liquidación provisional** cuando la Administración cuente con datos suficientes para formularla. Se iniciará así cuando se aprecie una aplicación indebida de la norma.

El procedimiento se iniciará con una comunicación al obligado tributario, en la que se deberá indicar obligatoriamente lo siguiente: indicación del inicio de un procedimiento de verificación de datos, concepto impositivo y periodo afectado e interrupción de la prescripción respecto al concepto tributario y periodo impositivo objeto de verificación.

Con carácter previo a la apertura del plazo de alegaciones, la Administración tributaria podrá acordar de forma motivada la ampliación o reducción del alcance de las actuaciones, debiendo notificarse este acuerdo al obligado tributario.

En el caso de que el obligado tributario no esté de acuerdo con los datos que obran en poder de la Administración, se aplicará lo dispuesto en el apartado 4 del art. 108 LGT.

Se ponen aquí en juego determinadas presunciones en materia tributaria.

El párrafo primero del art. 108.4 LGT prevé que los datos y elementos de hecho consignados por el contribuyente en sus declaraciones, autoliquidaciones o en cualquier otro documento presentado por el mismo, se presumen ciertos, y sólo podrán rectificarse por el propio contribuyente mediante prueba en contrario

Por el contrario, el art. 108.4 establece una presunción de veracidad de aquellos datos, que figurando en las declaraciones o contestaciones a requerimiento, o en cumplimiento de la obligación de información, vayan a ser utilizados para la regularización de la situación tributaria de otros obligados tributarios. En estos supuestos si el obligado tributario se opone a estos datos, se podrá requerir de quienes los aportaron que los justifiquen documentalmente.

Antes de practicar la liquidación provisional o de dictar la resolución por la que se corrijan los defectos advertidos, la Administración deberá comunicar al obligado tributario la propuesta de resolución o liquidación, dándole un plazo de alegaciones de 10 días, cuyo cómputo se iniciará al día siguiente de la notificación de la propuesta.

Formas de terminación del procedimiento

Las formas de terminación del procedimiento de verificación de datos son cinco:

- **Por resolución**, en la que se indique que no procede practicar liquidación provisional o en la que se corrijan los defectos advertidos. Cuando el procedimiento termine por la subsanación, aclaración o justificación de la discrepancia o del dato objeto del requerimiento por parte del obligado tributario se hará constar en diligencia esta circunstancia y no será necesario dictar resolución expresa.

- **Por liquidación provisional**, que deberá ser en todo caso motivada con una referencia sucinta a los hechos y fundamentos de derecho que se ha-

yan tenido en cuenta en la misma. En el caso de la liquidación provisional se deberá hacer también referencia a las alegaciones que se hayan presentado por el obligado tributario, como un elemento básico de la misma, rebañándolas hasta la decisión final que se recogerá en la liquidación provisional.

- **La subsanación, aclaración o justificación de la discrepancia o del dato objeto del procedimiento por parte del obligado tributario.** En estos supuestos no resulta necesario que la Administración dicte resolución alguna, aunque se hará constar en diligencia esta circunstancia, así como lo manifestado por el obligado tributario a lo largo del procedimiento. Este modo de terminación se utiliza en el

En caso de que el obligado tributario no esté de acuerdo con los datos que obran en poder de la Administración, se aplicará lo dispuesto en el apartado 4 del art. 108 LGT

caso de las declaraciones informativas o de los resúmenes anuales, donde no existe liquidación provisional.

- **Por caducidad**, una vez transcurrido el plazo de seis meses, sin haberse notificado liquidación provisional, sin perjuicio de que la Administración pueda iniciar de nuevo este procedimiento dentro de los plazos de prescripción.

- **Por el inicio de un procedimiento de comprobación limitada o de inspección que incluya el procedimiento de verificación.** Para estos casos se precisa por el legislador que cuando un procedimiento de aplicación de los tributos finalice como consecuencia del inicio de otro procedimiento, a los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro de su plazo máximo de duración la terminación del primer procedimiento, será suficiente haber realizado un intento de notificación de la comunicación de inicio del segundo procedimiento.

Nulidad y anulabilidad de los acuerdos de la junta: un nuevo viraje jurisprudencial



Por **Jesús F. Benítez Llorente**
Administrador de fincas y abogado

El artículo 18 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (LPH), establece el régimen de impugnación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios.

Este régimen fija dos requisitos de impugnación: el de legitimidad y el de caducidad. El requisito de legitimidad exige que el propietario haya salvado su voto en la junta (votando en contra o absteniéndose), haya estado ausente por cualquier causa, o que haya sido indebidamente privado del voto para poder impugnar un acuerdo. Por su parte, el requisito de caducidad exige el ejercicio de la acción en el plazo de tres meses o un año, según los motivos por los que se ejercite la acción (art. 18.1 LPH).

Es precisamente este último requisito, el de la caducidad de la acción, sobre el que se ha pronunciado recientemente la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en su sentencia 131/2014 de 5 de marzo, y sobre el que vamos a tratar.

Actos anulables y actos nulos

La Jurisprudencia venía manteniendo que un acuerdo de la Junta de Propietarios, fuera o no contrario a la ley, quedaba validado si no se ejercitaba en tiempo la acción judicial. Esto suponía que un acuerdo contrario a derecho podía adquirir plena validez jurídica si en el plazo de un año no se atacaba y anulaba por los tribunales.

Sin embargo, la Sentencia 131/2014, que no hace sino recoger y reafirmar una nueva línea de

jurisprudencia, abre la puerta a la impugnación de acuerdos una vez concluido el plazo de prescripción del art. 18 de la LPH. Pero, ¿cómo es posible?

La nueva línea jurisprudencial, se apoya sobre la idea de la existencia de actos anulables y actos nulos. De esta forma, serían anulables y por lo tanto "convalidables" por el transcurso tiempo aquellos que van

El plazo para ejercitar la acción de nulidad radical sería de cuatro años desde el conocimiento de la adopción del acuerdo

contra los intereses de la propia comunidad, los que suponen un grave perjuicio para algún propietario o adoptados en abuso de derecho, o vayan en contra de la Ley o los Estatutos, o lo que es lo mismo, aquellos que enumera el art. 18.1 de la LPH. Estos actos, una vez adoptados y expirado el plazo para su impugnación, devienen firmes.

Por otra parte, estarían los actos nulos, es decir aquellos que no quedan convalidados por el transcurso de los plazos de tres meses y un año del art. 18 de la LPH.

Estarían dotados de esta nulidad radical o absoluta aquellos otros acuerdos que, "por infringir cualquier otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar fraude de Ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho conforme al párrafo 3º del

art. 6 del Código Civil y por tanto insubsanables por el transcurso del tiempo."

Esto supone que si un acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios va en contra de la Ley de Propiedad Horizontal podrá verse subsanado pero aquellos que atenten contra otra norma con rango de Ley (se entiende ley en sentido formal), quedarán en el limbo jurídico esperando, como una suerte de nulidad matrimonial, que algún vecino agraviado o no, pueda impugnarla.

Legitimidad para impugnar acuerdos nulos

Esta nueva línea suscita una pregunta inmediata. Si el acto es nulo, ¿qué plazo existe para ejercitar la acción?

En cuanto al plazo de impugnación, entendemos que debe acudirse a los establecido en el Código Civil (de manera directa o de forma analógica), en tanto que los

acuerdos de la Junta de Propietarios no son sino una suerte de contratos y, aunque regulados de forma más específica por la LPH como es lógico en cuanto a su adopción y a la validez, no dejan de ser acuerdos entre la voluntad de las partes. En efecto el art. 1254 del Código Civil señala que "El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio". Por lo tanto, si lo entendemos de esta forma, el plazo para ejercitar la acción de nulidad radical sería de cuatro años desde el conocimiento de la adopción del acuerdo, tal y como indica el art. 1301 del Código Civil en relación con el art. 18.3 de la LPH.

El resultado de este sudoku jurídico sólo podremos conocerlo a medida que los jueces y magistrados vayan pronunciándose y poniéndose de acuerdo en el desarrollo de esta nueva interpretación.

CAF Madrid  2015

III Concurso de Fotografía

RETRATOS



¡Participa!
Manda tu foto a



Información
y bases

concursofotografia@cafmadrid.es

Sólo para
colegiados y
colaboradores
de despacho

AFC
ADMINISTRADOR DE
FINCAS COLEGIADO



Patrocinado por:
remica
Servicios Energéticos

Exposición

Raoul Dufy en Madrid

El Museo Thyssen-Bornemisza acoge una exposición en la que presenta la primera gran retrospectiva del artista francés, *Raoul Dufy*, en Madrid desde 1989. Se podrá visitar del 17 de febrero al 17 de mayo.

La muestra ofrece una visión del conjunto de obras organizadas cronológicamente siguiendo la evolución de su pintura. Sus primeros pasos (del impresionismo al *fauvismo*); la época en la que bajo la influencia de Cézanne su pintura se acerca al cubismo (período constructivo); sus creaciones vinculadas a la estampación de tejidos y ornamentación de cerámicas (decoraciones); y, por último, su etapa de madurez (la luz de los colores).

Juan Ángel López-Manzanares es el comisario de la exposición en la que se recogen 93 piezas (55 óleos, 25 obras sobre papel, 6 diseños en tela y 7 cerámicas) procedentes de colecciones privadas y museos como el Musée d'Art Moderne de la Ville de Paris, la National Gallery of Art de Washington, el Art Institute of Chicago, la Tate de Londres, y el préstamo excepcional de 36 obras del Centre Pompidou de París. Se trata de una selección de óleos principalmente, pero también dibujos y acuarelas, así como diseños en tela y cerámicas, realizados a lo largo de



Jarrón con peces, 1924. Cerámica.

toda su extensa y prolífica carrera de algo más de medio siglo.

Herederero del impresionismo

La exposición arranca con las bulliciosas escenas de muelles y mercados que Dufy pinta en Normandía, y también en Marsella y Martigues con motivo de un viaje al Midi en 1903. En 1905, abandona esta temática y va aclarando progresivamente su paleta y soltando su trazo para representar escenas de ocio captadas a plena luz del día.

Aunque Dufy se reconoció herederero del impresionismo, pronto comprendió la necesidad de superarlo. Él mismo cuenta cómo mientras pintaba la playa de Sainte-Adresse advirtió la imposibilidad de capturar los continuos cambios de la luz: "Ese método de calcar la naturaleza me llevaba hasta el infinito, hasta los meandros, hasta los detalles más menudos, los más fugaces. Y yo me quedaba fuera del cuadro". Si Monet, Sisley o Pissarro habían intentado capturar en sus lienzos las impresiones de su retina, la nueva generación de artistas aspiraba a algo más que la mera satisfacción visual.

Sus trabajos de ilustración y grabado fueron la antesala de una nueva aventura creativa que tomaría forma cuando en 1909 entra en contacto con el modista Paul Poiret y, más tarde, al firmar un contrato con la empresa de textiles Bianchini-Férier, entre 1912 y 1928. El pintor halla en el diseño de tejidos una prolongación de sus experiencias con el



La Playa de Sainte-Adresse, 1907. Óleo sobre lienzo.



Ventana abierta, Niza, 1928. Óleo sobre lienzo.

grabado, así como un campo de libre experimentación con el color. A sus primeras composiciones vinculadas a sus grabados le suceden diseños florales y de animales en los que se libera de su estética constructiva y se reencuentra con la fantasía decorativa innata a su temperamento.

Interés por la cerámica

Desde 1924 Dufy se interesa también por la cerámica. En colaboración con Llorens Artigas, decora jarrones y azulejos con sinuosas formas de bañistas, animales y conchas. En Jardines de salón -ideados junto a Artigas y al arquitecto catalán Nicolau M^a Rubió- realidad y ficción se conjugan en originales jardinerías para bonsáis que evocan diversas tipologías de jardines occidentales tradicionales.

El tiempo y su representación también están presentes en su obra madura. Para él, la pintura debe representar no solo lo visible, sino también un cúmulo de recuerdos, tradiciones y vivencias vinculadas a un lugar determinado. Así, en sus representaciones del mundo moderno incluye a menudo elementos alegóricos, mitológicos o construcciones del mundo clásico. Es el caso del Puerto con velero. Homenaje a Claudio de Lorena (1935) en el que representa el Coliseo al borde de un idealizado puerto que recuerda tanto a Marsella como a los paisajes del pintor francés del XVII.

En sus últimos años de vida Dufy dedica gran parte de su producción, de carácter más intimista, a la música.

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



PLAN RENOVE
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, Gesfinca...)
- 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.



ASCENSOR SOLAR

¡Adiós a la factura eléctrica!



GeN2™ Switch

El OTIS GeN2 Switch es un ascensor que puede funcionar con energía 100% limpia y le permite olvidarse de la factura eléctrica. Porque además de generar su propia energía, si se conecta a unos paneles solares adecuados, éstos le proporcionan toda la energía que necesita para funcionar*.

*: Consulte los requerimientos técnicos detallados de los paneles solares necesarios para el correcto funcionamiento de cada instalación, en función de las horas de insolación.

Tel.: 901 24 00 24

www.otis.com

OTIS
Elevator Technologies