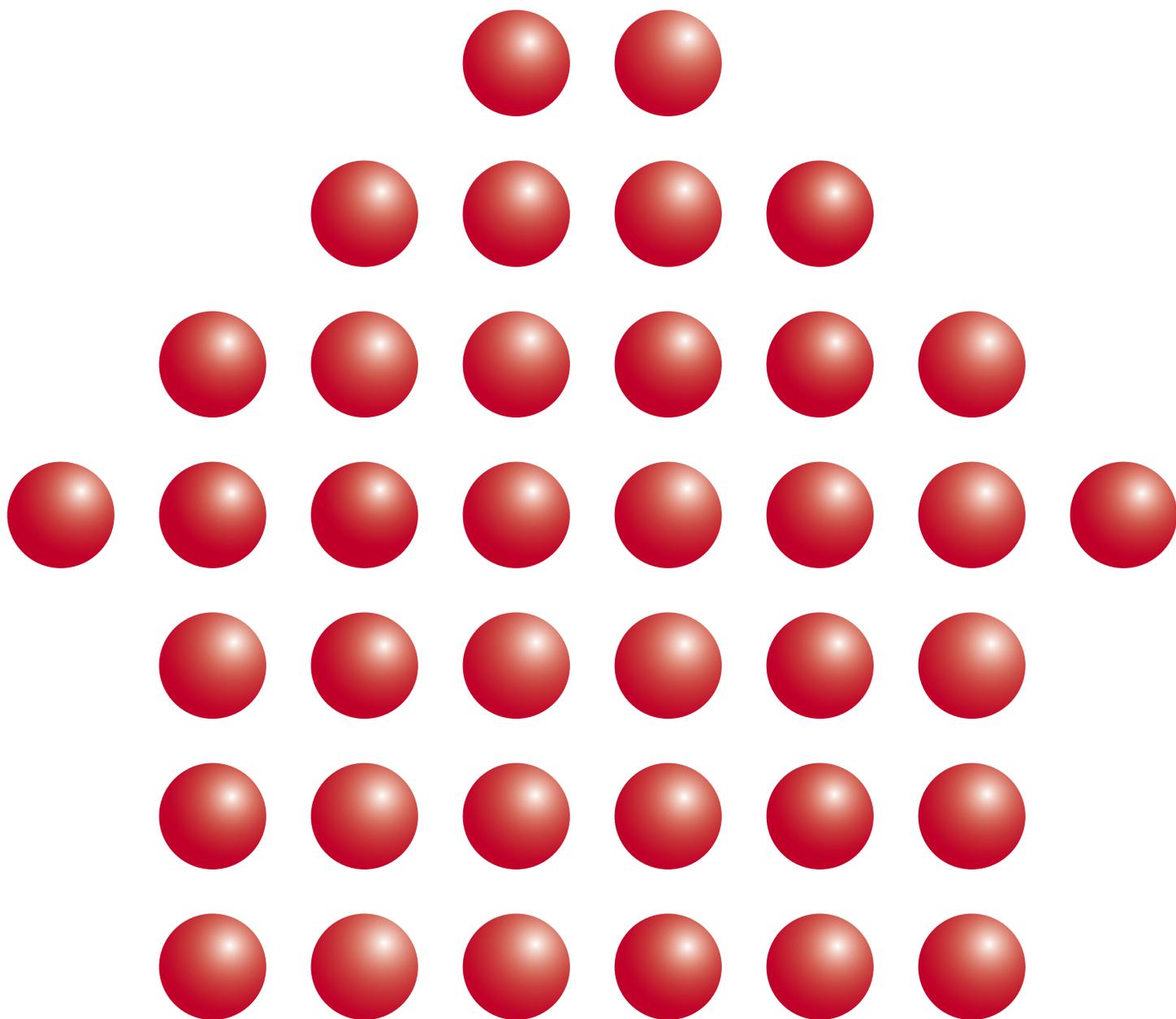


administración de **fincas**

Revista • Colegio Profesional • Administradores de Fincas • Madrid • Mayo-Junio • Nº 150



#Únetealrojo

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

Ilusionante CAFMadrid

Iniciamos hace unas semanas una ilusionante andadura en CAFMadrid, enfrentándonos a nuevos retos y nuevos proyectos, impulsados por las ganas de dar a la profesión de Administrador de Fincas un estatus que merece y que no logramos alcanzar. Como en la vida, este proyecto que asumimos en la nueva Junta de Gobierno surgida de la voluntad de los Colegiados, se nutre por las emociones, tanto las que nos han llevado al reto de cambiar la forma de entender el Colegio, y la forma de comunicar con los Colegiados, como las que nos hacen ponernos al frente de los proyectos y nos motivan para conseguirlos. Aún así queremos ser realistas pues hay días que

nos sentimos fuertes y avanzamos a paso de gigantes; y otros en los que parece que retrocedemos kilómetros atrás. Pero es normal cuando tenemos que conjugar ilusión y tiempo con realidad y trabajo.

Cuando nos planteamos iniciar esta aventura de cambio, lo primero que nos preguntamos desde el miedo y la ilusión, es si podíamos afrontarlo, si estábamos dispuestos a dar lo mejor de nosotros mismos, pues muchos de nosotros sabíamos que ésta es una tarea que requiere de esfuerzo personal y tiempo. Aún así todos nos lanzamos a ello con el convencimiento de que el proyecto y las posibilidades de conseguir un reconocimiento profesional adecuado a nuestra tarea, era tan ilusionante que ya suponía motivación suficiente para darle esa dedicación, venciendo al inicial miedo, que no es otra cosa que la prudencia de plantearse si estaríamos capacitados para el reto.

Desde el inicio de esta carrera de fondo que hemos iniciado, y en la que os hemos pedido a todos los Colegiados que nos acompañéis, porque la victoria será para todos, hemos tenido que aprender y, nos queda mucho por conocer todavía, cómo funcionan las estructuras colegiales, sus servicios, analizando lo que tenemos y las posibilidades que ello nos proporciona para desarrollar todos y cada uno de los proyectos que tenemos en mente y aquellos que los Colegiados nos aportéis con vuestra ilusión.

Dentro de todos estos proyectos, el primero y que tiene que ser el motor de este cambio profesional, es el desarrollo de la imagen profesional tanto tiempo solicitada. La consecución en estos meses junto con el Consejo General y todos los Colegios de España, de un logo común, que identifique al Administrador de Fincas Colegiado, y que ayude a posicionar la profesión, es uno de los logros más importantes de nuestra profesión, y que está llamado a convertirse si lo gestionamos correctamente en un antes y un después de la percepción entre los ciudadanos del saber



Administrador de Fincas Colegiado

hacer de los administradores de fincas y de su contenido profesional. Es por ello que vamos a trabajar en que todos nos unamos bajo este paraguas y que estemos orgullosos de mostrarlo, transmitiendo con ello unión, profesionalidad y sobre todo que somos un colectivo formado y preparado con mucho futuro.

Hemos realizado cambios significativos que van orientados a aumentar nuestra presencia en los medios, y consolidarnos con trabajo, contenidos y colaboración, como una voz autorizada en materia de propiedad horizontal y asuntos de vivienda, dando prioridad a los problemas de la gente, y aportando para ello nuestra

visión de los mismos, aportando cómo no soluciones. Somos parte de esa sociedad, y queremos que la sociedad nos vea como sus colaboradores más directos.

Son pocas semanas las que llevamos al frente de esta gran tarea que es modificar una estructura colegial bien engrasada, pero necesitada de impulso y nuevos retos, acomodada en el día a día, pero ello no ha sido obstáculo para iniciar cambios en la organización, que se irán concretando en los próximos meses. Quedan muchos temas que abordar y proyectos que están todavía en el papel de los compromisos adquiridos pero que van a ir tomando forma y realidad. Decir que el trabajo es ingente es poco, por ello hemos realizado un llamamiento a todo el colectivo, para deciros que tenemos sitio en las comisiones, en los grupos de trabajo, para vosotros, para vuestras ganas, y para vuestras ilusiones de hacer cosas por nuestra profesión y por tanto por cada uno de nosotros mismos.

Hemos venido con una ilusión y con las ganas de disfrutarlo, venciendo nuestro miedo al fracaso, y renunciando a nuestro tiempo, primero personal, y después profesional, con una única retribución que es la recompensa por ver culminado un proyecto, una idea, y el reconocimiento de nuestro trabajo de una vez por todas.

Este es nuestro compromiso tanto con los Colegiados que han confiado en nosotros y nos han permitido con su apoyo tener esta responsabilidad, como con los que no lo estimaron oportuno porque pensaron que podía haber otras opciones mejores, y a los que estamos seguros no vamos a defraudar porque nos mueve la unidad del colectivo, y la mejor muestra de ello, es esta junta nacida de la voluntad de integración que el propio colectivo a decidido en libertad.

Son tiempos de cambio, de nuevas formas de hacer y atender, de saber escuchar y dejar participar, son tiempos de puertas abiertas.

Por **Apolonio Dorado Muñoz**
Vicepresidente primero del CAFMadrid
@adorado_m





PREVENT SECURITY SYSTEMS - ESPECIALISTA EN SEGURIDAD EN COMUNIDADES

Concebimos la seguridad como un DERECHO, no como un capricho, o un lujo. Por esto, apostamos firmemente por que la seguridad esté al alcance de todos los ciudadanos, independientemente de su estatus social, desarrollando soluciones adaptadas a la necesidad de cada cliente.

CÁMARAS DE SEGURIDAD

Las cámaras de seguridad para las comunidades de vecinos son un sistema de seguridad que ayuda a reducir notablemente el número de robos. Queremos que nuestros clientes se encuentren seguros. Por eso, gracias al Plan Disuad, dotado con un fondo de ayudas de 640.000€, más de 300 Comunidades de Propietarios podrán incrementar sus medidas de seguridad a coste cero.

CONTROL DE ACCESOS

El Control de Accesos es un sistema que permite gestionar y controlar el acceso de vehículos y/o personas a través de un punto de paso, pudiendo dar aviso a la Policía ante un paso indevido. Por tan sólo 30€/mes, tu comunidad puede disfrutar de un sistema que ayuda a incrementar la seguridad de todos los vecinos.

PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las instalaciones de protección contra incendios, son sistemas de seguridad olvidados para muchas comunidades. En muchas ocasiones se instalan con la esperanza de que no tengan que emplearse nunca, pero si por desgracia se originara un incendio fortuito es primordial contar con ellas, convenientemente instaladas y mantenidas. Consulta presupuesto para tu comunidad.

AYUDA A TU COMUNIDAD A REDUCIR COSTES
 Infórmate sin compromiso en el 902 222 492

SUMARIO

9 ACTIVIDAD COLEGIAL
**XIX CNAF:
 UNA IMAGEN EN COMÚN**

18 EL RING INMOBILIARIO
ALQUILO ○ COMPRO

20 EN PRIMERA PERSONA
MANUELA JULIA MARTÍNEZ TORRES
 Presidenta del CAFMadrid **ACERCAREMOS EL COLEGIO
 A LOS COLEGIADOS
 PORQUE ES SU CASA**

26 A FONDO
**2015: AÑO 1 DE LA
 RECUPERACIÓN INMOBILIARIA**

34 FORO TÉCNICO
**¿CÓMO SACAR TRES
 VIVIENDAS DE UN PISO?**

46 TRIBUNA LEGAL
**¿ES EFECTIVO EL ARBITRAJE EN
 UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?**

Administración de Fincas **Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid** • Mayo-Junio • Nº 150
 FUNDADOR • Jaime Blanco Granda • Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
 CONSEJO DE REDACCIÓN • Manuela Julia Martínez Torres • Apolonio Dorado Muñoz • Benjamín Eceiza Rodríguez • Esteban López Bermudez • M^a Ángeles Marín López
 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 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es • Síguenos en @CAFMadrid
 DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Alberto Pérez de Prado
 IMPRESIÓN • Grafidax • Depósito Legal: M-07003-1985
 Nota: Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.



EL SECTOR DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS RECLAMA QUE LA INSTALACIÓN DE DETECTORES SEA OBLIGATORIA POR LEY



El pasado 16 de abril, la asociación Cepreven organizó, en colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, la Fundación Mapfre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid (COITIM), en cuya sede tuvo lugar su celebración, una jornada formativa bajo el

y Pacisa) el CAFMadrid para cualquier iniciativa que surja en materia de prevención y protección contra incendios.

Metidos ya en materia, Joaquín Sáez, jefe de la Unidad de Inspecciones del Departamento de Prevención del Ayuntamiento de Madrid y Eduardo Corcho, técnico del mismo departamento, mostraron las estadísticas que sobre

muerdes tienen lugar en habitaciones y salones. "De ahí la importancia de instalar detectores de incendios en estos dos espacios de la vivienda", destacaron. Un pequeño dispositivo con un mínimo coste cuya instalación no es todavía obligatoria en España, a diferencia de otros países, como Francia, más concienciados en esta materia.



De izquierda a derecha: Jesús Monclus, director del Área de Prevención y Seguridad Vial de la Fundación Mapfre; Manuela J. Martínez, presidenta del CAFMadrid; Jon Michelena, director general de CEPREVEN; Manuel Corpa, decano del COITIM; y Eugenio Amores, subdirector general de Bomberos del Ayuntamiento de Madrid. Foto: Juanjo Bueno.

título "La Prevención y Protección contra Incendios Domésticos nos afecta a todos".

Durante el acto inaugural, la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez, puso en valor las actuaciones de divulgación que sobre incendios están llevando a cabo los administradores de fincas en las comunidades de propietarios al tiempo que mostró su inquietud por esta problemática. Es por ello que puso a disposición de los colegios y empresas allí reunidas (Honeywell, Iberext

incendios confinados han realizado en el periodo 2005-2014. Como datos relevantes a destacar que está el 55% de

Dato: el 55% de los incendios en vivienda se producen en la cocina

los incendios en vivienda se producen en la cocina, lo que supone que uno de cada tres sufridos en Madrid tiene lugar en esta estancia. Con todo, los incendios en cocina tan sólo provocan el 7% de los fallecidos, mientras que el 84% de las

De gran interés fue la ponencia impartida por Carlos Novillo, presidente de la Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos (APTB) y oficial-jefe de Bomberos y Protección Civil del Ayuntamiento de Alcorcón, que relató las diferentes acciones llevadas a cabo en esta localidad. Entre ellas, la instalación de detectores en viviendas de personas mayores de 65 años o la colocación de un cartel explicativo sobre cómo actuar en caso de incendio en los portales de las comunidades de propietarios.

CAF MADRID APUESTA POR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Durante el mes de marzo y abril, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid participó en dos jornadas que tuvieron como eje central la eficiencia energética en las comunidades de propietarios.

El 29 de marzo, la jornada "Eficiencia energética en comunidades de propietarios", organizada por la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid (Fenercom), acercó a los administradores de fincas, figura clave en la toma de decisiones para la instalación de tecnología eficiente, las distintas fuentes de energía y avances destinadas a reducir la demanda y el consumo energético en un edificio residencial.

La apertura de la jornada corrió a cargo de Carlos López Jimeno, director General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid (DGI), quien se lamentó del deficiente estado energético del parque residencial, en tanto en cuanto 8 de cada 10 edificios suspenden en eficiencia. Un factor que hace que la dependencia energética de Madrid sea del 97%. Entre las principales actuaciones que sería necesario acometer en la renovación de los edificios, López Jimeno apostó por intervenir en sus envolventes.

Por su parte, Pedro Ruiz Moreno, jefe de producto de Viessmann; David Ortiz, responsable comercial de Madrileña Red de Gas; Domingo Padilla, director comercial de Contadores Gómez; y Vicente Estival, delegado de Gran Consumo de Gas Natural en Madrid, acercaron a los administradores de fincas las nuevas tecnologías disponibles. Fernando del Valle, de la DGI, detalló asimismo la normativa europea referente a eficiencia energética.

También el pasado 14 de abril, Manuela Julia Martínez, presidenta del CAFMadrid, intervino en el II Foro sobre el Vehículo Eléctrico e Industria Asociada, organizado por Fenercom.

En su exposición, referente a las repercusiones de la ITC 52 del RBT

cuando sabemos que afectará a los elementos comunes y quién decide este trazado.

"Desde el CAFMadrid recomendamos fehacientemente que dado que la normativa no se ha ocupado de solventar los posibles problemas que pueden surgir, sean las propias



vinculados a la infraestructura de recarga, manifestó que aunque esta instrucción ha arrojado luz a los diferentes escenarios que se pueden plantear en la ejecución de instalaciones no ha resuelto todos los problemas. Entre ellos, por donde debe realizarse la instalación

comunidades quienes aprueben normas de régimen interno para que aquellos propietarios interesados en instalar puntos de recarga realicen la instalación de la misma manera", concluyó Martínez Torres.



Carlos López Jimeno.



LOS PLANES RENOVE DE LA COMUNIDAD DE MADRID SE AFIANZAN EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El pasado 4 de mayo, la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid organizó, en colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y la Asociación de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid (APIEM), una jornada

(ACS) suponen el 84% del gasto energético en una comunidad de propietarios. Le siguen, por este orden, los aparatos domésticos (10%), la cocina (3%) y la iluminación (3% restante).

Dirigida a los administradores de fincas, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, que acompañó a Enrique Ossorio en la apertura de la jornada, abogó por transformar estas subvenciones a fondo perdido en financiaciones a coste cero. Una propuesta aplaudida por el co-

No menos importante es el plan denominado **Prien o de renovación de las instalaciones eléctricas comunes**, toda vez que un 30% del parque de instalaciones de enlace es anterior a 1973, lo que se traduce en falta de seguridad para las comunidades de propietarios. "Gracias a la labor informativa y a la aplicación de la normativa por parte de los administradores de fincas colegiados, más de 20.000 edificios han realizado ya esta inspección", aseguró **Carmen Montañés**, de la DGI,

Martínez Torres abogó por transformar las subvenciones a fondo perdido en financiaciones a coste cero

lectivo y que el Consejero de Economía y Hacienda prometió estudiar.

Y es que, en la actualidad una rehabilitación se puede acometer de dos maneras;

de forma integral actuando sobre todo el edificio o a través de actuaciones "a medida" gracias a estos planes renove, en total 12 aplicables a las comunidades de propietarios y que, según **Carlos López Jimeno**, director general de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid (DGI), "siguen siendo inversiones rentables".

Para muestra un botón: en los últimos 10 años Madrid ha conseguido ser un 20% más eficiente desde el punto de vista energético, en gran parte debido a las 700.000 actuaciones que se han ejecutado acogiéndose a los planes renove desde 2006. Entre los planes más actuales cabe destacar el de **repartidores de costes de calefacción central y válvulas de cabezal termostático**, "debido a la exigencia europea de medir los consumos en edificios residenciales a partir de 2017", en palabras de **Fernando del Valle**, de la DGI, encargado de realizar esta ponencia.

durante su intervención en la jornada informativa. En esta jornada, además del CAFMadrid, participaron representantes de la APIEM (Asociación de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid), como su presidente **Ángel Bonet** y **Elena Ruiz**, del departamento técnico, asociación encargada de gestionar cinco planes renove de la Comunidad de Madrid.



Elena Ruiz, Fernando del Valle y Carmen Montañés.

La Consejería de Economía estima que un edificio construido después de 2006, año en que se aprobó el Código Técnico de la Edificación (CTE), consume de media un 40% menos de energía que el edificio medio estándar anterior; y uno construido después de 2013, hasta un 60% menos. "Un dato significativo al respecto es que, de los más de 252.000 certificados energéticos de edificios tramitados desde junio de 2013, más del 79% tiene calificaciones muy bajas, entre E y G, y sólo cerca del 21% está entre A y D", aportó asimismo la DGI.



XIX CNAF: UNA IMAGEN EN COMÚN

"Si tienes, da. Si necesitas, pide".

Este lema fue, junto con la creatividad y el networking, las señas de identidad del XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas, celebrado del 14 al 16 de mayo en Santander.

Los administradores de fincas del Colegio de Madrid no quisieron perderse esta cita, en la que la interacción y la proximidad de los congresistas en torno a las ponencias impartidas fue la tónica dominante. Cercanía que se hizo incluso más patente gracias al uso de las redes sociales, principalmente a través de twitter y del hashtag #Santander2015.

Y como el XIX Congreso, organizado por el Colegio de Cantabria y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), fue diferente, queremos que también lo sea el desarrollo de este artículo. A las conclusiones de las ponencias elaboradas por José Arturo Pérez-Mirallas, asesor jurídico del Colegio de Valencia y Castellón, por el CGCAFE, sumamos algunos de los tuits que mejor resumieron el evento.

1 "Santander Smart City, ciudades inteligentes, edificios inteligentes"

El responsable de Smart Cities de Telefónica, José Luis Díez, señaló que "estamos viviendo la revolución digital". Pero todavía queda mucho camino por recorrer,

sobre todo en lo relativo a la conectividad de los edificios inteligentes. En este sentido, la aplicación de las nuevas tecnologías en las instalaciones y servicios comunes de las comunidades de propietarios puede aportar un plus de profesionalidad al administradores de fincas.

2 "El CGCAFE, un referente para todo, Imagen profesional AF Colegiados"

"Nuestro Consejo es vuestro Consejo". Estas palabras de Rafael del Olmo, secretario del Consejo, marcaron el inicio de una ponencia que sirvió para recorrer la historia de la institución

hasta llegar al día de hoy, en que la colegiación se ha convertido en un elemento diferenciador y de garantía profesional frente al asociacionismo y el intrusismo. Prueba de ello fue la presentación oficial de la nueva imagen como herramienta de comunicación, identidad común a los 15.000 colegiados de toda España, "que deben defenderla, aprovecharla y disfrutarla".

3 "No puedes conseguir más que nadie haciendo lo mismo que todos"

Anxo Pérez, fundador de 8Belts.com y autor del best seller "Los 88 peldaños del éxito", explicó a los congresistas

los escalones a los que se tienen que enfrentar para conseguir el reconocimiento profesional.



comuneros que siempre hacen más complejo el normal funcionamiento de una comunidad.

Utilizando de manera metafórica la figura del primate, aconsejaron controlar desde un primer momento la situación, sin alterarse y convertirse en mono, ya que "quien te altera te controla". Hay que adaptarse para ello a las distintas tipologías del cliente-comunero: autoritario, analítico, amigable y animador y, en consecuencia, usar las técnicas precisas.

6 Redes sociales. Lo que el Social Media puede hacer por los administradores de fincas

Importante fue la primera recomendación de la presidenta de Aerco-PSM, Manuela Battagliani: "No hay que tirarse a la piscina



con las redes sociales". Esto es, es necesario tener un plan de Social Media que permita concretar los objetivos, monitorizar los resultados, y elegir dónde hay que estar y cómo. Ahora bien, quien no está en las redes sociales, hoy por hoy no existe.

7 Creatividad de todos. Solución para otros. Conciliación familiar y laboral

Interesante debate despertó entre los congresistas las intervenciones de Pau Bonet, Isabel Barrio y Carmen Suárez, que propusieron entre otras medidas para conciliar vida laboral y familia adelantar los horarios vespertinos de las juntas, optimizar los mismos bajo cita previa, implementar servicios de call center o subcontratar labores contables.

Entre ellos, ser atrevido y proactivo: "No espere al cliente, hay que ir a buscarlo".

4 Mediación inmobiliaria

A través de esta ponencia, los colegios territoriales de Barcelona, Valencia y Asturias pusieron voz a la resolución de conflictos. Y qué mejor manera que mediante la palabra y la imagen. Destacaron las ventajas de esta técnica, rápida y económica, así como las oportunidades que para el administrador de fincas puede tener esta salida laboral.

5 Trato de gente difícil

Daniel Olivera y Manuel Tallada, socios de M.R.C International, explicaron a los congresistas cómo tratar con aquellos

VII TORNEO DE GOLF

El pasado 8 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó, gracias al patrocinio de Bysama Control de Plagas, el VII Torneo de Golf del CAFMadrid. En esta ocasión 50 personas, entre administradores de

fincas y colaboradores de despacho, se trasladaron al Club El Robledal de Villalbilla.

Bajo la modalidad de stableford individual, el torneo se caracterizó por el buen juego de los participantes, quienes recibieron una bolsa-regalo durante la acreditación.

Finalizada la competición, y tras el almuerzo celebrado en las instalaciones del Club, se procedió a la entrega de premios en las distintas categorías (ver cuadro), acto en el que participó la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez.



Tras el Torneo, los participantes pudieron disfrutar de un almuerzo seguido de la entrega de premios.

Clasificación VII Torneo de Golf

Primer clasificado
Óscar García Muñoz
(bolsa de golf)

Segundo clasificado
Joaquín Martínez García
(bolsa de golf pequeña)

Tercer clasificado
Mariano Gómez Gómez
(marcabolas)

Mejor Approach
José Luis Cueto
(bolsa multiusos zapatos)

Mejor Driver
Enrique Zozaya
(bolsa multiusos zapatos)

CAFMadrid

IN MEMORIAM

Eladio Abad Díaz

El pasado 8 de febrero de 2015 falleció nuestro querido compañero D. Eladio Abad Díaz, colegiado nº 1.734. Se colegió el 5 de diciembre de 1969 y causó baja colegial el 19 de marzo de 2013, a los 97 años de edad. Destaco estas fechas como homenaje de una vida dedicada al Colegio que no se inicia el día en que se colegia.

D. Eladio Abad pertenecía al elenco de profesionales de la primera guardia de la profesión, primera guardia liderada por nuestro querido compañero, D. Jaime Blanco (q.e.p.d), quienes con otros compañeros tuvieron la ilusión de impulsar la creación de un Colegio que aunara voluntades en la defensa del ejercicio de la profesión. Reconocida oficialmente la institución, nuestro compañero se colegia a la edad de 53 años. Pocos podemos exponer tan extensa e intensa dedicación.

D. Eladio Abad leal a esta idea, imbuido de la generosidad que a todos los promotores hay que reconocer, se mantuvo al servicio del Colegio hasta el año 2009. En ese tiempo, tuvo lugar destacado como presidente de la Comisión de Disciplina desde el año 1981 hasta 1997 y desde aquella fecha, hasta el año 2009 (ya cumplidos los 94 años), colaboró como Instructor de Expedientes. En reunión de Junta de Gobierno de 12 de septiembre de 2006, el Colegio tuvo a bien otorgarle la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional".



Pedro Manuel Ureta y Eladio Abad.

Su vida, dedicada al Colegio, fue mucho más que una simple trayectoria profesional. Todos los días se desplazaba al Colegio, en metro y, cuando ya le supuso un obstáculo la escalinata, su sobrina Dina (que tanto ha cuidado de él hasta su final), le acercaba en coche, esperándole a que despachara los expedientes tramitados en la Comisión. Incluso, ya recluso en su casa, limitado por la edad, seguía encomendándole a nuestro compañero José Vicente Fernández (colaborador de la Comisión y, sobre todo, amigo), la vigilancia de la instrucción de expedientes que solo en su memoria eran reales.

Era maravilloso verle despachar con todos nosotros los asuntos que se tramitaban. Su sabiduría, prudencia y cariño mostrado a todo aquel que se acercara a la Comisión, traslucía la imagen de un "hombre bueno". Gallego por excelencia y orgullo, tenía en su carácter el matiz de la ironía inteligente.

Como recuerdo nos queda su generosidad hacia el Colegio, institución que él ayudó a crear y a la que dedicó toda su vida adulta. Ha sido un honor compartir con él todo lo vivido.

Que descanse en la paz del Señor.

Por **Pedro Manuel Ureta**
Vicepresidente segundo del CAFMadrid



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





UN NUEVO CONCEPTO EN VIDEOVIGILANCIA PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y GARAJES

SIN COSTES SIN DERRAMAS



EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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



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.



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

ASG10

UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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



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

NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

SENTENCIA CONSULTAS

El heredero que viene ocupando la vivienda debe abonar las cuotas comunitarias aunque aún no haya aceptado la herencia

AP Madrid, Sec. 11.ª, 15-1-2015
SP/SENT/802577

Publicación: www.sepin.es • Propiedad Horizontal

Contra dicha sentencia el codemandado D. Luis Andrés interpuso recurso de apelación alegando que, aunque él viene ocupando el piso desde el año 1981 todavía no ha aceptado la herencia, a lo que añade que hasta muy tarde no supo que era heredero, en la creencia de que había sido desheredado y otorgada la herencia a una sobrina, por lo que considera que se ha aplicado indebidamente el artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal por falta de legitimación pasiva.

SEGUNDO. Sobre la legitimación pasiva del codemandado apelante.

Dispone el artículo 661 del Código Civil que "los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones". En el presente caso el codemandado apelante (y su hermana, también demandada y condenada en la sentencia) es heredero testamentario de sus padres (como él mismo ha reconocido) que eran los titulares dominicales del piso cuyos gastos generales de comunidad se reclaman. Ello trae como consecuencia que al igual que sucede a sus padres en los derechos (en este caso propiedad) así también los suce-

Requisitos para accionar judicialmente solicitando la cesación de actividad por molestias

SP/CONS/86022

Publicación: www.sepin.es • Propiedad Horizontal

Entendemos que el requerimiento previo al propietario u ocupante que lleva a cabo actividades molestas es un requisito obligado, conforme al artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que, si no se ha hecho y no se puede acreditar lógicamente en la demanda, es muy posible que la otra parte, la demandada, haga constar en la contestación esa excepción del procedimiento.

Otra cosa es lo que pueda resolver el Juez si la otra parte indica esta excepción en la contestación a la demanda, pero indudablemente hará constar que no se han cumplido los requisitos legales. Si todavía la demanda no se hubiera notificado al ocupante que produce las citadas actividades, sería aconsejable que se retirara por la comunidad y, cumplidos los trámites mencionados, presentar la misma acreditando el requerimiento exigido, como antes queda dicho, por el artículo 7.2 LPH.

Acuerdo para autorizar obras que afectan a elementos comunes y alteración de la configuración y de la estructura del inmueble

SP/CONS/86395

Publicación: www.sepin.es • propiedad horizontal

Salvo que de alguna manera ocasionen perjuicios a algún propietario en particular, para autorizar obras a un local que modifiquen la configuración de fachada, patio interior, unión con otro local, etc., hace falta el acuerdo de las tres quintas partes de los propietarios, que sumen igualmente ese porcentaje de cuotas, además de la autorización administrativa, aplicando al respecto el artículo 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal. La unanimidad para este tipo de obras o concesiones ha desaparecido, salvo que se trate de cambiar el Título o los Estatutos en cuestiones que afecten a los derechos y obligaciones, aplicando el artículo 17.6.

Citación a los contradictores en el juicio de equidad

SP/CONS/86339

Publicación: www.sepin.es • propiedad horizontal

La redacción del artículo 17.7 LPH sobre a quien hay que citar en el juicio de equidad es clara en este sentido, pues hace constar que serán a los "contradictores", por lo que no es suficiente a uno o dos, sino a todos los que votaron en contra de una determinada propuesta, partiendo de la base de que quien demanda votó en sentido diferente.

Tal y como está redactado el precepto, antes de presentar el juicio de equidad, hay que convocar otra segunda junta sobre el mismo tema, bien por el presidente o por el número de propietarios o cuotas que establece el artículo 16 LPH. De no hacerlo, el juzgado debe rechazar la petición o, en otro caso, que la parte demandada haga constar esta exigencia legal.



de en las obligaciones (en este caso el pago de gastos generales de comunidad de propietarios), a tenor de lo que dispone el artículo 661 del Código Civil: " Los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones". Con lo que su capacidad para ser demandado es clara, al ser integrante del conjunto de relaciones jurídicas que dimanar de la herencia.

Por otro lado, y en cuanto a su alegación de que todavía no ha aceptado la herencia, tal alegación está en contraposición con el hecho que él mismo reconoce que está habitando el referido piso desde el año 1981. Sólo quien se considera con un derecho -junto con su hermana- sobre el referido piso propiedad de sus padres fallecidos puede adoptar el comportamiento de ocupar y usar durante tan prolongado período el referido piso. Este hecho o acto propio hace que pueda considerarse aceptada por el apelante su parte en la herencia, aunque haya sido tácitamente como permite y establece el artículo 999: "La aceptación pura y simple puede ser expresa o tácita. Expresa es la que se hace en documento público o privado. Tácita es la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero". Y esta última es la circunstancia que se da en el presente caso.

No hubo, pues, en la sentencia error alguno en la aplicación del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y por ello el recurso debe ser desestimado y la sentencia confirmada.

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.

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



Especialista en el seguro de edificios



www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

LA RED

BIG DATA TRANSFORMAR LA INFORMACIÓN EN CONOCIMIENTO

La tecnología Big Data tiene por objetivo analizar datos e información de manera inteligente. Se trata de dotar de una infraestructura tecnológica a las empresas y organizaciones con la finalidad de poder almacenar, analizar y tratar de manera rápida, flexible y económica la gran cantidad de datos que se generan diariamente y de esta forma obtener información útil, verídica en tiempo real.

Se puede definir Big Data como el conjunto de herramientas informáticas que nos permite captar, almacenar y gestionar un gran volumen de información variada (ya sean datos estructurados o no estructurados). Información en diferentes formatos en las que se puedan presentar en vídeo, audio, imagen o texto. Diferentes fuentes de información como las nuevas tecnologías que monitorizan nuestra actividad física, el internet de las cosas que conecta los dispositivos y máquinas entre sí, millones de mensajes escritos en redes sociales como Facebook o

Se puede definir Big Data como el conjunto de herramientas informáticas que nos permite captar, almacenar y gestionar un gran volumen de información variada

Twitter, millones de vídeos subidos a Youtube, blogs, páginas web, son ejemplos entre otros de diferentes tipos de información.

El objetivo es que las empresas puedan utilizar toda esta información almacenada para que las decisiones de sus negocios sean rápidas y oportunas. El análisis generado es más complejo y completo a la vez, lo que se traduce en una gran oportunidad para que las compañías puedan crear, manipular y obtener información crítica para sus negocios, para luego analizarla en tiempo real.

La información captada por empresas privadas es tratada y analizada con el objetivo de aumentar sus ventas y ganancias, empresas como Google, Amazon o Apple presentan anuncios personalizados a los gustos y necesidades del usuario tras un análisis de las búsquedas o compras realizadas. Esta información les permite predecir futuras demandas de un producto o mejorar las prestaciones que ofrecen a sus usuarios. Incluso los partidos políticos utilizan estas nuevas tecnologías para alcanzar un mayor número de votos.

Pero también puede aplicarse a un pyme, pues a través de un perfil determinado de usuarios de una red social puede

Por **Alejandro Pantoja**
Técnico en Sistemas Microinformáticos y
Redes Locales Informático del CAFMadrid



obtener información útil para generar un nuevo servicio que satisfaga las necesidades de dichos usuarios consiguiendo nuevos clientes. A través de la gestión almacenada puede tomar decisiones rápidas y oportunas para sus negocios, aumentar la eficiencia, mejorar la productividad y crear servicios que pueden generar experiencias nuevas y existentes para los consumidores.

Tomar decisiones inmediatas permite corregir su rumbo, adoptar las oportunidades de negocio y así ser mucho más eficiente y eficaz, porque al tener información real se pueden lograr resultados superiores a un menor coste y en menos tiempo. La empresa que no cuenta con esta información en tiempo real, se va quedando atrás y tarda más en hacer el análisis que puede llegar a ser fundamental para su negocio.

Las 5 Vs de Big Data

- **Volumen de datos** - Ha de ser capaz de gestionar un gran volumen de datos que se generan diariamente por las empresas y organizaciones de todo el mundo.

- **Velocidad** - Ha de ser capaz de almacenar y trabajar en tiempo real con las fuentes generadoras de información como sensores, cámaras de vídeos, redes sociales, blogs, páginas webs... fuentes que generan millones y millones de datos al segundo.

- **Variedad de datos** - Big Data ha de tener la capacidad de combinar una gran variedad de información digital en los diferentes formatos en las que se puedan presentar ya sean en formato imagen, vídeo, audio o texto. Son ejemplos entre otros de fuentes generadoras de

diferentes tipos de información "estructurados o no estructurados".

- **Veracidad** - Ha de ser capaz de tratar y analizar inteligentemente este volumen de datos con la finalidad de obtener una información verídica y útil. Requiere de algunos parámetros o algoritmos para clasificarla de modo que sea veraz y al mismo tiempo poder cotejarla o cruzarla para tomar decisiones respecto a tendencias de negocios.

- **Valor** - El valor que se genera con los datos para el consumidor final con el diseño y desarrollo tanto de estrategias de comunicación personalizadas como productos que cubran las necesidades básicas.



Por **Arantxa Castaño** • Periodista

INQUILINOS Y PROPIETARIOS OBLIGADOS A PACTAR LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Con la entrada en vigor de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que modifica algunas disposiciones de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU), todos los contratos de alquiler celebrados a partir del 1 de abril de este año deberán incluir de forma expresa un pacto sobre la actualización anual de la renta. La norma confiere a arrendatarios y arrendadores la posibilidad de elegir el mecanismo de revisión, que será por defecto el Índice de Garantía de Competitividad (IGC) en el caso de que los signatarios no hagan constar la fórmula para la puesta al día de la cuota.

La Ley de desindexación de la economía, impulsada por el Gobierno para frenar la inflación y mejorar la competitividad, introduce el IGC y desplaza el Índice de Precios al Consumo (IPC), tradicionalmente utilizado en nuestro país para revisar las rentas de los alquileres. El IGC, que se calcula restando al IPC de la eurozona la pérdida de competitividad de la economía española desde la entrada en el euro, nace con techo (no podrá superar el 2%) y un suelo (no podrá bajar del 0%), lo que dará estabilidad a los precios. El Instituto Nacional de Estadística (INE) lo publica mensualmente junto al IPC.

La investigadora del Centro de Estudios de Consumo de la Universidad de Castilla-La Mancha M^a Carmen González Carrasco explica que, si bien el consumidor medio obtendrá un ahorro importante con la desindexación de los precios regulados y de los servicios públicos al IPC (tasas, transportes regulados, energía, sanciones administrativas, telecomunicaciones, agua, etc., que tendrán índices propios basados en el coste real del servicio) así como con la aplicación generalizada (aunque no obligatoria) del IGC en el sector privado, en el caso de los arrendamientos urbanos "no pue-

de decirse que la reforma fuese necesaria ni que el cambio de índice de referencia vaya a tener efectos relevantes sobre el mercado". Para la catedrática acreditada de Derecho Civil "más bien se trata de una extensión de la norma general, constituida por la preferencia del IGC sobre el IPC, a todos los supuestos en que aquél se utilizaba de forma

DESDE EL 1 DE ABRIL DE 2015

Finalmente en todos los contratos celebrados después del 1 de abril de 2015 prevalecerá lo pactado entre las partes. En caso de pacto expreso la renta podrá revisarse al vencimiento de la anualidad de acuerdo con el IGC (y no del IPC) salvo que se acuerde expresamente el uso de algún mecanismo alternativo como la variación del Producto Interior Bruto (PIB), el Índice de Precios de Vivienda (IPV) o el IPC específico sobre alquileres, entre otros parámetros. Si no hubiese pacto expreso la renta no se actualizará.

Para González Carrasco "no pactar de forma expresa la actualización de la renta puede parecer de gran interés para el arrendatario", teniendo en cuenta, además, que desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013 la prórroga legal del contrato es de tres anualidades y no de cinco. La profesora señala que el IPC no ha sido una referencia favorable



IGC e IPC El INE publicó en abril el primer IGC, correspondiente a los meses de enero (- 3,37 por 100) y febrero (- 2,94 por 100), lo que habría supuesto, en caso de revisión de la renta pactada al IGC, la aplicación una variación al 0% (suelo), esto es, la invariabilidad de la cuota. Por otra parte, el IPC de enero y febrero ha sido, respectivamente, -1,6% y 0,2%, coeficientes que si habrían modificado la renta (a la baja en el primer caso y al alza en el segundo) si la revisión tomara como referencia el tradicional IPC.

generalizada". La explicación está en la flexibilidad introducida por la reforma que la Ley 4/2013 operó sobre la LAU.

Revisión de la renta

A partir de ahora existen tres supuestos para la revisión de la renta de acuerdo con la fecha de celebración del contrato de alquiler. En todos los firmados entre el 1 de enero de 1995 y el 6 de junio de 2013, si existe pacto expreso de actualización o remisión al artículo 18 de la LAU, se aplicará en la revisión de la renta el IPC durante los cinco primeros años. En los contratos posteriores al 6 de junio de 2013 y anteriores al 1 de abril de 2015 prevalecerá lo pactado por las partes durante los tres primeros años. Si no hubiese pacto se aplicará el IPC.

para el arrendador, dado que durante los años de la crisis no ha reflejado la subida real de los precios de los alquileres, y que, a partir de ahora, pactar la actualización al IGC, con sus limitaciones de suelo y techo, parece la opción más favorable para el arrendatario. En caso de repunte de la economía y subidas de precios por encima del 2% (techo legal del IGC), un contrato actualizable según el IPC perjudicaría al arrendatario, aunque según la profesora el perjuicio es relativo en tanto que La Ley 4/2013 permite desistir del contrato sin indemnización para el arrendador (salvo acuerdo expreso) una vez transcurridos los seis primeros meses. En este sentido, el arrendatario siempre puede buscar otra vivienda y referenciarla al IGC si el IPC se torna gravoso.



REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS

Individualice los gastos de calefacción

Fácil Instalación Sin obras Lectura Vía Radio

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

Más información en:

www.gomezcontadores.com

Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Tel: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



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



Subo a este cuadrilátero con la misión de defender el alquiler frente a la compra de vivienda "que para mí es casi tanto como tener que elegir entre papá y mamá" y temo besar la lona en el primer asalto. No tanto por la debilidad de mis argumentos, como por una cuestión de confianza en mí mismo. Y es que, sinceramente, podría emplear otras tantas razones de peso como las que me dispongo a esgrimir para defender el arrendamiento con las que apoyar la compra desde la esquina de mi oponente. Porque realmente ambas opciones son válidas, dependiendo de cada persona y de sus circunstancias.

Siguiendo con este tono existencialista, el primer directo lo lanzo en forma de proclama: el alquiler es liber-

ba la vivienda y cuando decidía que había llegado el momento de cambiar de hogar, vendía su piso por una cantidad muy superior a la que había pagado por él tres años atrás. Entonces se metía en otro de mayor tamaño, utilizando esa plusvalía como entrada.

Todo encajaba perfectamente. Pero esta fórmula dejó de funcionar con la crisis. Tanto, que muchos españoles se han visto atrapados en viviendas que ya no cubren sus necesidades, pero que no pueden vender a menos que acepten hacerlo por menos dinero del que deben al banco. Ahora que ya sabemos que la vivienda sí puede bajar de precio, hay que pensárselo mucho. Y mientras no se tengan claros temas tan importantes como la estabilidad labo-

LIBERTAD FRENTE A LAS ATADURAS DE LA COMPRA

rad. Libertad de elección frente a las ataduras que supone la adquisición en propiedad. Porque si algo ofrece el arrendamiento es la posibilidad de escoger la vivienda que mejor se adapte a nuestras necesidades en cada momento de la vida. En cuanto a ubicación, en cuanto a tipología y en cuanto a precio.

Por el contrario, la compra nos ata a una cuota hipotecaria que no podremos ajustar ante un periodo de dificultad económica, a una localización que no podremos cambiar si nos hemos de desplazar y a unos metros cuadrados que nos acabarán sobrando o quedando escasos en función de lo que nos depare el futuro.

Valga este ejemplo. En el ciclo económico anterior, una pareja joven podía permitirse el lujo de comprar una casa de un dormitorio, aún a riesgo de que le quedara pequeña en dos o tres años con la llegada de su primer hijo. Compraba, pagaba religiosamente la hipoteca durante el tiempo que utiliza-

o el modelo de hogar que se piensa formar, la opción no puede ser otra que la del alquiler.

Hasta que todas estas cuestiones no se hayan asentado con el paso de los años, la compra de vivienda no debería ni plantearse. Mientras tanto: alquiler y ahorro. Porque si bien es cierto que la compra de un inmueble es la forma de ahorro preferida de la mayoría de los españoles, no es la única. Y esa mentalidad debería empezar a cambiar.

Si llegados a este punto, mi rival pretende alcanzarme la mandíbula con el célebre pero previsible "alquilar es tirar el dinero, ya que por la misma cuota mensual puedes pagar una casa que al final será tuya", pienso esquivar ágilmente su acometida y contraatacar con un "vamos a hacer números". Porque si bien es cierto que la vivienda ha bajado considerablemente de precio y que las

ALQUILO

mensualidades de un arrendamiento pueden asemejarse a una letra hipotecaria, no lo es menos que los alquileres también se han ajustado y que a su pago mensual no hay que sumar ningún sobrecoste, de esos que suelen obviarse cuando se piensa en comprar casa.

Me refiero a las cuotas de la comunidad de propietarios -casi inasumibles en las fincas con vigilancia 24 horas, piscina, jardines y garaje-, o a las elevadas derramas que hay que afrontar cada vez que hay que acometer obras en el edificio. Me refiero, por supuesto, al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), que en muchos municipios casi se ha triplicado en los últimos años. Y hablo también de otros gastos, como los derivados del mantenimiento de la vivienda. Sin olvidar la cantidad de intereses que se pagan a durante el plazo de una hipoteca y que multiplican el precio final de la vivienda. Costes todos ellos que un inquilino no debe afrontar y que acumulados en el tiempo pueden llegar a sumar una cantidad de dinero muy elevada. ¿Piensan en esto suficientemente quienes se decantan por comprar casa?

Y por si mi contrincante todavía no ha tirado la toalla ante tales argumentos de peso, me reservo el más demoledor para el final: quien opte por el alquiler se evitará tener que asistir a las juntas de propietarios. Imagino que, publicándose estas líneas donde se publican, muchos de quienes las lean coincidirán conmigo en que estas reuniones pueden llegar a convertirse en una suerte de castigo bíblico.

@martindeciria

Luis Martín de Ciria

Responsable del suplemento Su Vivienda de EL MUNDO



COMPRO

Con la que ha caído en los últimos ocho años, cualquiera se atreve a esgrimir argumentos a favor de comprar una vivienda. Sirva, pues, como parte de mi defensa que no sentencio que hipotecarse sea mejor que vivir de alquiler ni viceversa. "Depende", que diría algún gallego.

No obstante, sí considero que este es el mejor momento para comprar casa. Mucho más propicio que aquel en el que se daban hipotecas por el 100% o el 120% sin filtro ninguno. Y así nos fue.

¿Por qué comprar un piso en lugar de alquilarlo? Porque tras años de centrifugado ahora parece ser un mercado saneado y con precios realistas, muy lejos de aquellos precios inflados con los que muchos se llenaron los bolsillos. El mismo piso cuesta hasta el 45,2% menos que lo que valía en 2007. Estamos hablando de casi la mitad; un argumento de peso. Hace muy poco Sociedad de Tasación decía que el análisis de los últimos seis trimestres permite apuntar que los precios de la vivienda en España han tocado suelo.

Esto parecen tenerlo claro todos los analistas. Ahora toca esperar y comprobar si las subidas puntuales de precios a las que estamos asistiendo estos últimos meses ratifican que estamos ante un cambio de tendencia o no. Si lo estamos, mejor comprar ahora antes de que los precios empiecen a dibujar una gráfica positiva.

Una ayuda más. Esta vez la del Euribor. El indicador cerró el pasado mes de marzo en el 0,212%, la tasa mensual más baja de su historia. Pongamos un ejemplo. En cualquier ciudad española hay pisos que se venden por 100.000 euros, también por menos. Supongamos que tenemos unos ahorros y solicitamos 80.000 euros de crédito. En ING Direct (serviría cualquier entidad, algunas más caras que otras), esta hipoteca a 20 años (Euribor más 1,49%) tendría una cuota mensual de 393,51 euros. ¿Y a 30 años? 283,92 euros al mes. No está nada mal teniendo en cuenta que el *precio medio de la vivienda en alquiler en España* es de 657 euros mensuales (según datos del portal en.alquiler.com).

Los periodistas hemos pasado de hablar de la acuciante necesidad de que las entidades abrieran el grifo de la financiación, a escribir que la banca ha iniciado una auténtica guerra hipotecaria para pescar clientes. Ninguna entidad tiene intención de quedarse fuera del nuevo pastel, su pastel, ese que sigue siendo una de sus actividades más lucrativas. Esperemos haber aprendido la lección. De momento, están siendo precavidos y exigen una serie de garantías para prestar el 80% del valor de la vivienda -o el 100% en clientes extremadamente solventes-.

Sandra López Letón

Periodista del suplemento Negocios de EL PAÍS



¿POR QUÉ COMPRAR SALE MÁS A CUENTA QUE ALQUILAR?

Y que, además, algunos de estos portales empiezan a anunciar subidas en las rentas tras siete años de caídas. Con esto quiero decir que comprar hoy en día, con los intereses tan bajos, sale más barato que alquilar una vivienda.

Pero hay más. También las hipotecas a interés fijo han bajado precios y son una opción bien atractiva para el potencial comprador de un piso. ¿O no lo es un tipo fijo al 2,5?

No se puede decir que no se nota la inyección de liquidez del Banco Central Europeo (BCE). La lluvia de millones, la mejora económica y abaratamiento de las casas son factores que espolean el crédito.

El último argumento a favor de la compra es obvio. Para la mayoría de españoles alquilar sigue y seguirá siendo tirar el dinero. Hasta nuevo aviso, España es un país de propietarios.

parte, así que sobre el precio inicial es posible ajustar un 5% o 10% adicional, según la prisa del que vende.

Es más. Ahora que los precios son más bajos es posible que el comprador pueda acceder a una casa con más superficie -quizá dos o tres dormitorios-, y dejar de lado los mini estudios que antaño se pagaron a precio de oro.

Si lo que se busca es poner a buen recaudo los ahorros, comprar un piso para alquilar vuelve a ser una inversión con buena pinta. De hecho, comprar una vivienda para arrendarla ofrecía a cierre del primer trimestre una rentabilidad bruta del 5,3%, frente 4,7% de hace doce meses, según ha anunciado recientemente el portal inmobiliario idealista.com.

@slopezleton

MANUELA JULIA MARTÍNEZ TORRES

Presidenta del CAFMadrid

Como no podía ser de otra manera, la nueva presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), Manuela Julia Martínez Torres, abre esta nueva sección de entrevistas, "En primera persona", que servirá para acercar al administrador de fincas colegiado el lado más profesional pero también personal de personalidades relevantes del sector.

Desde que fuera elegida presidenta en febrero de este año, Martínez Torres está trabajando, junto a su equipo de gobierno, en hacer valer la profesión ante la sociedad y las instituciones y asociaciones del gremio.

Directa y sucinta en sus respuestas, Manuela Julia Martínez es administradora de fincas desde 1991. No en vano, 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. Ahora, como presidenta del colegio territorial más importante de España, perseguirá abrir el Colegio a sus miembros.

¿Cuáles son los principales objetivos al frente de esta institución en los próximos años?

No queremos que la Administración nos vea como una correa de transmisión o como cobradores de impuestos

Nuestro compromiso será posicionar la profesión ante instituciones, organismos oficiales y principalmente ponerla en valor. Esto es, que la sociedad sepa quiénes somos, qué hacemos, cómo trabajamos y, en consecuencia, se nos considere profesionalmente.

¿Cómo valora los primeros meses como presidenta?

Tengo un equipo con muchas ganas de trabajar, joven y dinámico, con iniciativas. Buscaremos la modernización del Colegio y de la Profesión. En este sentido, el Colegio se tiene que amoldar al nuevo proyecto de trabajo y formar equipo con esta Junta de Gobierno.

Juntos vamos a hacer que el Colegio de Madrid sea el mejor en España y que los demás puedan aprender de nosotros.

¿Qué lecciones aprendió como vocal en la Junta de Gobierno y que aplicará en este nuevo periodo?

Aprendí los entresijos del Colegio, cómo se gestaba nuestra profesión desde dentro. Y esto me permitió saber cómo enfocar la misma de otra manera.

ACERCAREMOS EL COLEGIO A LOS COLEGIADOS PORQUE ES SU CASA

¿No opina que los colegiados son pocos participativos con el Colegio?

Sí, y es lo que vamos a cambiar; queremos acercar el Colegio a los colegiados porque es su casa, y además la institución tiene que saber qué necesitan para poderse ofrecer. El Colegio tiene que ser su referente.

Es la primera mujer en presidir esta institución, ¿considera que la administradora de fincas ha ganado terreno en la profesión?

No lo suficiente. Nos queda mucho camino por recorrer. Es una profesión dura y de difícil conciliación familiar tanto para el hombre como para la mujer, pero especialmente para nosotras. Además, nuestros clientes, las comunidades de propietarios, no valoran lo suficiente el esfuerzo que se hace en las juntas.

Ampliar las relaciones institucionales con las Administraciones Públicas y con asociaciones del sector es una de sus principales metas de la nueva junta, ¿cómo eran hasta el momento?

Queremos consolidar las relaciones con el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, que creemos que eran esporádicas y muy institucionales. Y en base a ello conseguir

que nuestros trámites y gestiones los podamos realizar desde nuestro despacho en el menor tiempo posible. De tener una reunión ahora mismo con la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, ¿cuál sería la primera y más urgente demanda por parte de los administradores de fincas colegiados de Madrid?

Tener una mayor presencia con la Administración; que ellos cuenten con nosotros y nosotros con ellos de forma ágil. No queremos que nos vean como una correa de transmisión o como cobradores de impuestos; que nos consideren para la toma de decisiones.

La reforma de los estatutos del Colegio y del sistema de elección de los miembros de la Junta también están en su agenda, ¿cuál sería el planteamiento de modificación?

Vamos a proponer cambiar el periodo legislativo de seis a cuatro años y reducir el cargo de presidencia a dos legislaturas como máximo. Dentro de los estatutos, también queremos modificar el sistema de votación durante las

► elecciones, que los colegiados puedan hacerlo desde sus despachos a través del certificado digital. De esa forma habrá mayor participación del colectivo y la dirección del Colegio será el resultado de la decisión de la mayoría de los colegiados. Una participación que hasta ahora ha sido mínima porque no se les ha dado esta oportunidad; el fin es que el Colegio sea de los colegiados.

Su nombramiento como presidenta coincide con otro reciente, como la presidencia de Asprima (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid) por Juan Antonio Gómez-Pintado, asociación relacionada con el sector, ¿cómo podría implicarse el Colegio para hacerse valer más, no sólo de cara a la sociedad, sino también como profesional inmobiliario cualificado? Ya hemos compartido mesa con Asprima en jornadas formativas, relación que se ha iniciado y sólo queda formalizarla. Aunque también colaboraremos con otras muchas asociaciones.

La primera decisión de la nueva Junta de Gobierno ha sido modernizar el logo de CAFMadrid y fusionarlo con la nueva identidad a nivel nacional del administrador de fincas colegiado, ¿considera que los colegios territoriales deberían estar más unidos en la defensa de la institución?

Efectivamente la imagen identificativa de cada colegio es diferente pero ahora ha llegado el momento de que

Vamos a proponer cambiar el periodo legislativo de seis a cuatro años y reducir el cargo de presidencia a dos legislaturas

nos unifiquemos a nivel nacional. Desde el Consejo se ha aprobado una imagen única corporativa. El Colegio de Madrid asume el acuerdo adoptado y nos unificamos en color: nos pasamos al rojo.

El administrador de fincas está cada vez más pendiente por mantener y asumir una mayor cartera de clientes participando en la "guerra de precios" que se ha desatado entre el colectivo. Pese a la liberalización de precios, ¿no cree que el Colegio debe actuar de alguna manera para evitar esta situación que también afecta a la imagen de la profesión?

Estamos trabajando de forma equivocada; no creo que bajar el precio sea la solución para mantener nuestra cartera. Con la bajada de precios lo único que estamos haciendo es asumir mayor cartera y dar un peor servicio. De esa manera nos desprestigiamos nosotros mismos.

Es por ello que en esta legislatura vamos a apostar por acercarnos a la sociedad y explicar a los ciudadanos el valor intangible de nuestra profesión. ■



Un nuevo concepto de servicio al Administrador:

El Servicio Integral

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

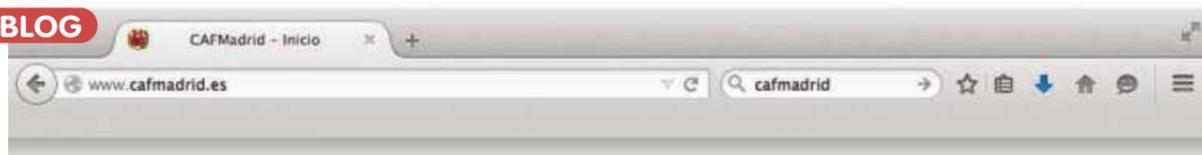
TODO LO QUE EL ADMINISTRADOR PUEDA NECESITAR

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

C/ Vallehermoso, 24 • Bajo dcha • Madrid 28015 • Tel. +34 91 448 47 02 • www.grupogtg.com



¿ES OBLIGATORIO QUE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DISPONGAN DE HOJAS DE RECLAMACIONES?

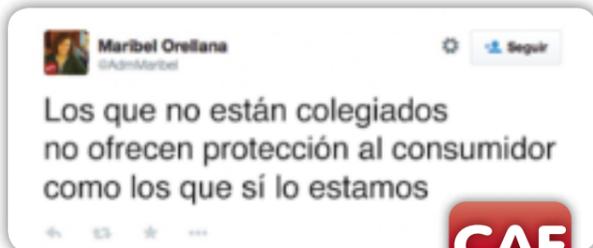
La obligatoriedad de los administradores de fincas de disponer en sus despachos de hojas de reclamaciones es cuestión recurrente en los corrillos profesionales, pero también en las redes sociales.

Hace casi dos meses la administradora Maribel Orellana lanzaba esta pregunta en Twitter, a la que se unieron otros compañeros enriqueciendo el debate. A través de sus tuits y echando mano de la legislación vigente intentaremos dilucidar la cuestión planteada.

En primer lugar, es importante diferenciar entre administrador de fincas colegiado de quien no lo es pero actúa como tal, ya que en la Comunidad de Madrid el Decreto 1/2010, de 14 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección de los Consumidores establece que están exentos de la obligación de disponer de hojas de reclamaciones "los profesionales liberales en el ejercicio de las actividades para las que obligatoriamente

tengan que estar colegiados, cuando el colegio profesional legalmente reconocido disponga de comisión deontológica" (art.29).

Además, la Dirección General de Consumo de la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid mantiene el siguiente criterio: "Que habiéndose



creado, en el seno del Consejo de Consumo, el grupo de trabajo denominado Observatorio del sistema Unificado de Reclamaciones, y siendo una de sus tareas determinar quienes obligatoriamente han de disponer de hojas de reclamaciones, o en caso contrario que no se disponga de ellas, bien por razón de materia, bien por razón

de la competencia, y dado que existe al menos una sentencia determinando la exoneración de tener hojas de reclamaciones a los profesionales adscritos a un Colegio Profesional, que tenga su propio sistema de reclamaciones, el criterio que se adoptó por el Observatorio en reunión de fecha 06/03/2007 (criterio que fue refrendado por el Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid), fue la de eximir a los profesionales colegiados de dicha obligatoriedad debiendo remitir las quejas de los ciudadanos a la Comisión de Deontología de cada Colegio Profesional".

En consecuencia, no será necesario que los profesionales adscritos a un Colegio Profesional que tenga su propio sistema de reclamaciones, como es el caso del CAFMadrid, dispongan en sus despachos de hojas de reclamaciones debiendo remitirse las quejas de los ciudadanos a su Comisión Deontológica.

Aclarada la cuestión, que sin duda despertará el interés de los administradores de fincas colegiados de Madrid, de los que esperamos nos envíen post relacionados con la profesión a gabinete.prensa@cafmadrid.es, cerramos la sección con este tuit de Maribel Orellana:

"Los que no están colegiados no ofrecen protección al consumidor como los que sí lo estamos".



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
28053 - Madrid. Tel.: 91 766 10 15
madrid@thyssenkrupp.com

C/ Villaverde, 2
28017 - Madrid. Tel.: 91 327 45 46
madridcentro@thyssenkrupp.com

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

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

C/ Pedregal, 19 (Pl. Ventoso del Canal)
28925 - Alcorcón. Tel.: 91 679 77 44
madrideste@thyssenkrupp.com

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

C/ Arzac, 7 - Esc. Int. 3ª Dcha. - Nive 15
28045 - Madrid. Tel.: 91 506 20 38
madridcentro@thyssenkrupp.com

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

ThyssenKrupp Elevadores



INDUSTRIAS ESTESO
EXTINTORESESTESO
MANTENIMIENTO DE EXTINTORES, BIES, CENTRALES DE INCENDIOS Y CO, GRUPOS DE PRESIÓN, ETC.
VISITE: WWW.EXTINTORESESTESO.COM
LLAME AL: 91 642 02 84 info@extintoresesteso.com

2015 AÑO 1 DE LA RECUPERACIÓN INMOBILIARIA

¿REALMENTE VEREMOS LA LUZ AL FINAL DEL TÚNEL?

Según Gómez-Pintado, presidente de Asprima, ya estamos asistiendo a un final de ciclo y un ajuste de precios de la vivienda. "Invertir en el sector vuelve a ser rentable", dice convencido.

Para acometer una reconversión fiable del sector inmobiliario, expertos reunidos en el SIMA (Salón Inmobiliario Internacional de Madrid) solicitaron una mayor colaboración administrativa. Entre sus peticiones, reducir las cargas fiscales que se llevan buena parte del precio final de la vivienda, y aumentar la seguridad jurídica que permita una transparencia del sector.

Y es que el futuro del inmobiliario pasa por analizar los desafíos a los que se enfrentan los principales actores del sector, esto es, las empresas inmobiliarias. Ángel Bergés, vicepresidente de AFI (Analistas Financieros Internacionales); Ignacio San Martín, responsable del Servicio de Estu-



Sobre estas líneas, Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de ASPRIMA; Pablo Cavero, consejero de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid; y Antonio González-Noain, presidente de Planner Exhibitions, durante el acto inaugural de la Conferencia Inmobiliaria.

ha conseguido alcanzar el sector, al que todavía le queda no obstante camino por recorrer para conseguir una recuperación normalizada.

"No hay que confundir estabilización con recuperación"

Fernández-Aceytuno, de ST Sociedad de Tasación, fue muy claro en su intervención: "No hay que confundir estabi-

lización de hipotecas sea el doble que las cerradas en 2014.

Por su parte, el vicepresidente de AFI, Bergés, se mostró optimista por el futuro del sector, un rumbo que, sin embargo, no llegará a los niveles previos a la crisis. Este escenario, insistió, nunca lo volveremos a ver.

Una opinión que fue compartida por García, director general de Negocio de

"Nos aproximamos a unos años esperanzadores para nuestro sector", presagiaba Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de Asprima (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid), en la Conferencia Inmobiliaria Madrid 2015, primera cita que reunió a los mayores expertos inmobiliarios en el marco de SIMA (Salón Inmobiliario Internacional de Madrid) durante el pasado mes de mayo. "Ahora bien", recalcó el también presidente de la patronal inmobiliaria nacional APCE, "debemos repensar el sector desde la innovación, la eficiencia energética y la creación de empleo". Todo ello con vistas a mejorar la imagen ante la sociedad que la crisis se ha encargado de borrar.

dios de BBVA Real Estate; Javier García, director general de Negocio de Solvia (inmobiliaria de Banco Sabadell); Juan Pepa, Managing Director de Lone Star; y Juan Fernández-Aceytuno, director general de ST Sociedad de Tasación participaron en una mesa redonda en la que pusieron especial énfasis en la estabilización que

lización con recuperación". Esto es, pese a que nuestro país se encuentra en una clara fase de estabilización, el sector debe ser más realista y pragmático, sobre todo en lo que a los datos macroeconómicos y a la esperada recuperación del empleo se refiere. Y citó cifras: hablaremos de recuperación cuando la conce-

Solvía, para quien el ritmo de compraventa de vivienda y de concesión de hipotecas no alcanzará los niveles anteriores a los años de la burbuja. "Tampoco es conveniente que suceda", apostilló. Con los pies en el suelo, aconsejó a las empresas amoldarse a las demandas y necesidades del cliente minorista, "actor

"Cómo viví la crisis desde dentro"

También en el marco del SIMA, el portal inmobiliario Idealista organizó su jornada de análisis Inmonext. Sin duda, una de las intervenciones más esperadas fue la de Beatriz Corredor, directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores y Mercantiles de España y exministra de Vivienda.

Con un sugerente titular, "Cómo viví la crisis desde dentro", Corredor reconoció que el desplome de Lehman Brothers en 2008 cambió todo el escenario: "Por aquel entonces no se podía hablar de crisis sino de desaceleración".

Pero la caída de este banco estadounidense desveló algo más, que tras la desaceleración se ocultaba una crisis económica y financiera más aguda: en el sector inmobiliario se tradujo en un aumento del stock de vivienda y una fuerte caída de los precios. Después vendrían las consecuencias: caída de la construcción de obra nueva y un descenso en la concesión de las hipotecas.

En la actualidad, el escenario es muy distinto. Según Corredor, que cita datos de los registradores, ha bajado la compra especulativa de vivienda y sube a 11 años y 4 meses el tiempo medio de posesión; la cuota hipotecaria mensual se sitúa por primera vez por debajo del 30% del coste salarial; y las familias ganan cuota en la compraventa de viviendas por primera vez en cuatro años.



Beatriz Corredor.

► fundamental en la recuperación”, al tiempo que abogó por una potenciación del mercado del alquiler.

No menos interesante fue la intervención de Fernández-Aceytuno, quien aportó las claves para competir en el mercado de la demanda: para diferenciarse, no es necesario iniciar una guerra de precios, sino destacarse del resto de las empresas mediante la innovación y la eficiencia energética en las promociones.



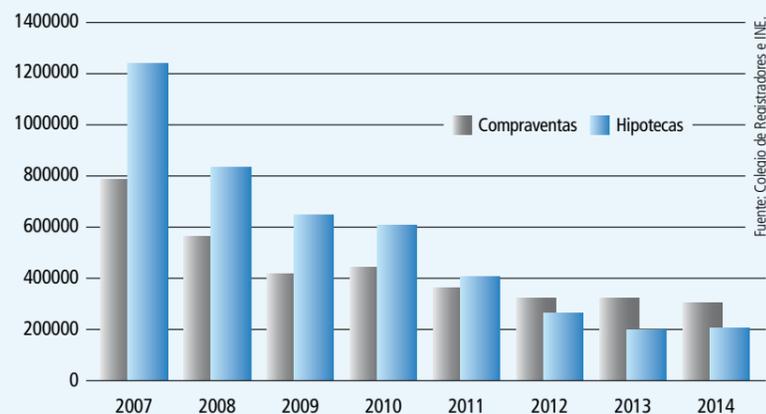
A diferencia de otros mercados, como el hotelero, oficinas y centros comerciales, el residencial es un sector que no atisbará una pronta recuperación, señaló Juan Pepa, Managing Director

Los expertos del sector inmobiliario participantes en la Conferencia Inmobiliaria solicitaron a la Administración una mayor implicación para conseguir una recuperación normalizada. Fotos: JB.

Compra de vivienda y concesión de hipotecas en España

• Las compraventas se han reducido un 60%

• Las hipotecas caen un 83% desde 2007. En 2014 crecen por primera vez desde la crisis.



de Lone Star, que pidió prudencia desde el optimismo. Y es que, según este experto, las ventas ya se han activado en aquellas zonas donde tuvo sentido construir.

“En 2015, se plasmará la recuperación del sector, los precios se estabilizarán, el exceso de oferta descenderá y aumentará la demanda, tanto nacional como internacional”. Así de tajante se mostró San Martín, responsable del Servicio de Estudios de BBVA. A este respecto, las entidades financieras asumirán de nuevo un papel crucial en el sector, esta vez desde el prisma de la recuperación, pero para ello deberán garantizar antes la calidad de la oferta y la demanda de crédito. ■



¿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



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

reparto&confort



CLÁUSULAS LIMITATIVAS O PROHIBITIVAS DE DERECHOS

Los Estatutos tienen la finalidad de regular el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

Por ello, cualquier cláusula estatutaria que suponga una limitación al uso que un propietario pueda hacer de su propiedad debe estar claramente expresada.

Como consecuencia, debe entenderse que cualquier cláusula que afecte al ejercicio de un derecho que no se encuentre regulada claramente en el Título Constitutivo o en los Estatutos no podrá perjudicar al propietario.

La propia Ley de Propiedad Horizontal aplicable en el ámbito de las comunidades de propietarios así lo regula al señalar en su art. 7.2 lo siguiente: "Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".

En este sentido el Tribunal Supremo mantiene la doctrina que proclama de manera pacífica y constante que las limitaciones de facultades dominicales no pueden presumirse ni ser interpretadas de manera extensiva por lo que deberán interpretarse restrictivamente al tener siempre un carácter excepcional por cuanto se oponen al régimen normal de libre uso de la propiedad privada.

Sentencias

Muestra de esta doctrina es la Sentencia de 31 de mayo de 1996 al señalar que: "(...) lo excepcional es la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y no la posibilidad de cambio de destino de los locales lo que implica que la limitación ha de interpretarse restrictivamente y la permisividad de modo amplio, conforme a constante doctrina legal de esta Sala (...)".

En el mismo sentido, la sentencia de 21 de abril de 1997 del Alto Tribunal en relación al desarrollo de actividades que

no se encuentran dentro de las prohibidas en los Estatutos afirma que: "(...) Si bien las reglas de gobierno de una comunidad de propietarios regida por la Ley de Propiedad Horizontal obligan a los interesados, en este caso, según aparece acreditado en la sentencia de instancia, la actividad desarrollada por la recurrida no se encuentra dentro del ámbito del artículo 11 de los Estatutos que se refiere exclusivamente a consultorios, clínicas,

La doctrina constitucional entiende que el art. 33 CE reconoce el derecho a la propiedad privada como un núcleo esencial

casa de huéspedes, colegios o academias, y no a una "oficina" que es lo que ha instalado la arrendataria como tampoco se ha demostrado la existencia del uso peligroso o molesto en la que además de considerar que las prohibiciones sancionadoras en el párrafo tercero del artículo 7 de la mencionada Ley se interpretarán con carácter restrictivo sienta la improcedencia de la resolución del contrato de

arrendamiento al no encontrarse la instalación de una oficina entre las limitaciones estatutarias (...)".

Asimismo, la doctrina constitucional entiende que el art. 33 CE reconoce el derecho a la propiedad privada como un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos.

No obstante lo anterior, esto no implica que las comunidades de propietarios no estén legitimadas para aprobar unas normas estatutarias que regulen el ejercicio del derecho de los propietarios.

Considera el Alto Tribunal que en el ámbito de la propiedad horizontal, como es el caso, es admisible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad, si bien resulta imprescindible que para que resulten eficaces exista una cláusula o regla precisa que así lo establezca.

Sirva toda esta teoría jurisprudencial para aseverar que las prohibiciones o limitaciones al uso o destino de una finca ya se trate de local o vivienda deben encontrarse claramente definidas en el Título Constitutivo o en los Estatutos de la comunidad de propietarios. Sólo en este supuesto los comuneros estarán obligados a dar cumplimiento a este tipo de cláusulas y a limitar el uso o destino que deba darse a su propiedad y todo



Por Patricia Briones
Abogada. Asesora permanente del CAF Madrid

ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 7.2 de la LPH relativo a actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

De especial importancia es la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006 relativa a la prohibición de uso de un

determinado local al afirmar: "(...) en el título constitutivo y los estatutos se hace constar de ordinario el uso y destino del edificio pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad como para los titulares posteriores y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno siempre

que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos. La interpretación de esta materia, en atención a aquello que puede ocasionar perturbación o menoscabo al derecho de propiedad tiene carácter restrictivo y la doctrina jurisprudencial lo ha significado de este modo respecto a la facultad de decisión de cada titular (...).

(...) En el supuesto del debate, el título constitutivo no contiene prohibición de que los propietarios de los locales de la planta NUM000 pudieren dedicar los mismos a otra actividad y el cambio de destino para el establecimiento de un gimnasio entraba lleno en el ámbito de las facultades dominicales de los demandados sin que suponga alteración del título constitutivo ni siquiera el consentimiento de los demás integrantes de la comunidad salvo si incide en alguna de las prohibidas ("inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres"), lo que no ha sido demostrado en autos(...)".



En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
COMPAÑÍA DE SEGUROS S.L.

91 535 30 09
www.jesilva.com
jesilva@jesilva.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 1480

C/ Serría, 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 SATELITE
- REDES INTEGRADAS DE FIBRA ÓPTICA
- PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- CONTROL DE ACCESOS Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- SERVICIO TÉCNICO E INSTALACIONES

HDTV

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 CONTABILIZACIÓN DEL CONSUMO EN GESTIÓN ENERGÉTICA

El Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, introducía una serie de modificaciones en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), normativa que, entre otros puntos, marca los parámetros de confort que han de proporcionar las instalaciones y vela por que se consigan unos niveles adecuados de rendimiento energético.

Entre estas modificaciones, podemos destacar la correspondiente al art. 28, por el cual pasaba a ser obligatorio llevar un control del consumo energético de la central térmica:

las instalaciones y su consumo de agua, tanto en los edificios de nueva construcción como en las reformas realizadas en los edificios existentes.

El ámbito de aplicación de esta norma se extiende a todas las instalaciones amparadas por el RITE: instalaciones de calefacción, refrigeración, ventilación y producción de agua caliente sanitaria.

El primer paso de la empresa de servicios energéticos será apostar por las tecnologías más innovadoras y eficientes a la hora de diseñar o renovar la instalación. Sin duda, esto supondrá un óptimo rendimiento y unos consumos reducidos, pero con la gestión energética nos aseguramos de que

Llevar a cabo una medición exhaustiva es la única forma de avanzar en la mejora de la eficiencia energética

estas condiciones se mantienen en el tiempo. **Control, seguimiento y medición** es la forma que una empresa de servicios energéticos tiene de poder dar garantías a los usuarios.

¿Cómo se puede medir la eficiencia energética?

En primer lugar es importante tener en cuenta que el rendimiento debe medirse de forma estacional (durante periodos de tiempo) y no de forma instantánea. Es aconsejable realizar la medición durante periodos anuales, ya que el Rendimiento Estacional Anual (REA) varía según la época del año.

Para llevar a cabo un seguimiento exhaustivo del rendimiento de la instalación, es necesario supervisar, todos los

Por
José Porras
Ingeniero Industrial



días del año, los ratios y variables obtenidos de los contadores de energía suministrada, de los contadores de energía térmica útil y de los contadores de agua caliente y fría.

No obstante, es importante destacar que en los casos de instalaciones que consumen combustibles sólidos, como la biomasa o el carbón, no es obligatoria la utilización de aparatos de medida. Los datos de consumo de energía serán los facilitados por el suministrador, medido en kilogramos.

Algunos de los ratios más usados a la hora de realizar el seguimiento y medición de una instalación son:

- El **REA** (rendimiento estacional anual, expresado en porcentaje) nos permite controlar el rendimiento total de una instalación en un periodo anual.
- El **REG** (rendimiento estacional de generación) nos permite controlar el rendimiento de generación de calderas.
- El ratio **ESD** nos permite controlar el rendimiento de una instalación solar térmica (eficiencia solar diaria, expresada en kWh/m² día).
- Asimismo, el **CSA** (cobertura solar de agua caliente sanitaria, expresado en porcentaje) nos muestra el porcentaje de energía generada por el circuito solar de la instalación respecto a la energía total generada para dar agua caliente sanitaria.

Existen múltiples razones que avallan la necesidad de que se realice una contabilización de los consumos, pero podemos destacar que sería muy complicado mantener o mejorar los niveles de eficiencia energética de una instalación si se desconoce su valor. La eficiencia energética depende de diversos factores, como el diseño de la instalación, su montaje o ejecución y su posterior mantenimiento.

¿CUÁL ES LA TEMPERATURA IDEAL?

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



d) Resumen de los consumos anuales registrados: combustible, energía eléctrica, agua para llenado de las instalaciones, agua caliente sanitaria, totalización de los contadores individuales de agua caliente sanitaria y energía térmica.

e) Resumen de las aportaciones anuales: térmicas de la central de producción y de las energías renovables y/o cogeneración si las hubiese.

Es decir, se hace necesaria una metodología para hacer un seguimiento continuo y medir la eficiencia energética de

	<ul style="list-style-type: none"> • Control y Mantenimiento de Instalaciones y Edificios • Conserjería • Limpieza • Azafatas • Jardinería 	
	<p>ATENCIÓN LAS 24 HORAS DEL DÍA. TRABAJAMOS TODOS LOS DÍAS DEL AÑO</p> <p>C/ Ciudad de Frías, 24 - 32 Oficina 6B 28021 - MADRID Teléfono: 91-505 29 95 // Fax: 91-505 29 96 Correo electrónico: informacion@auxiser.com</p>	

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 consumes.

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 (calefacción y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios.

91 396 03 03
WWW.REMICA.ES



remica
Servicios Energéticos

Una de las intervenciones inmobiliarias menos frecuente -quizá por desconocida- pero sin embargo más interesante -por rentable- es la intensificación de usos: incrementar el número de viviendas por planta en la totalidad de un edificio existente.

La mayor complejidad para sacar adelante un proyecto de este tipo quizá sea la fase inicial de aglutinar voluntades, si se trata de una comunidad de propietarios a la que haya que convencer y coordinar.

Suponiendo que el/los propietario/s del edificio quieran beneficiarse de las ventajas y rentabilidad de una operación de este tipo, pasemos a detallar los principales aspectos técnicos que habría de cumplir el proyecto para ser viable.

Supongamos un ejemplo ficticio: edificio de siete plantas (semisótano, baja y plantas 1 a 5), de mediados del siglo XX, sin garaje, con un semisótano des-

¿CÓMO SACAR TRES VIVIENDAS DE UN PISO?

tinado a cuartos técnicos en desuso, y con 2 viviendas por planta de aproximadamente 100-120 m². Se pretende una reestructuración que modifique los dos pisos de cada planta para sacar una tercera vivienda en cada piso. También se pretende conseguir una vivienda en el semisótano (cada una de las dos viviendas iniciales habría de tener, al menos, aproximadamente 40 m² útiles, de manera que al redistribuirse y pasar a tres viviendas por planta, cada una de ellas cuente con un mínimo de 25 m² útiles exigidos por normativa).

Plan General de Ordenación Urbana

Esta posibilidad de redistribuir espacios en cada planta, pasando de dos viviendas "grandes" a tres de menor tamaño, queda amparada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) en su art. 8.1.6.2, que regula estas intervenciones como "Intensificación de uso": edificio que incrementa

el número de viviendas manteniendo la superficie existente.

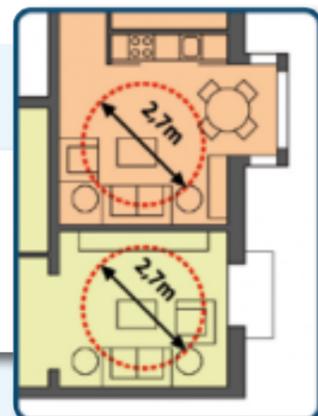
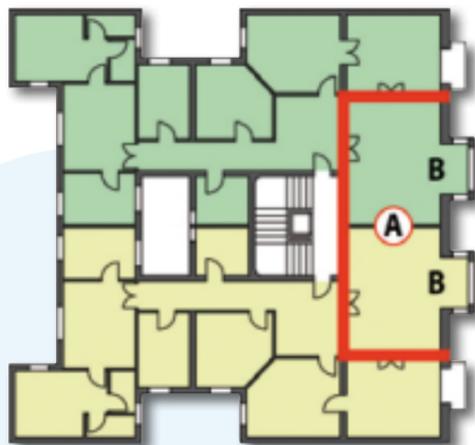
Por otra parte, el art. 8.1.9 del PGOUM establece que la edificación final resultante tras una intensificación de uso deberá cumplir las mismas condiciones de seguridad frente a incendios, protección del medio ambiente y condiciones higiénicas que resultarían exigibles a una obra de nueva planta.

El edificio que hemos ideado como ejemplo sólo contaría con la posibilidad de obtener una tercera vivienda en las cinco plantas sobre rasante (plantas 1 a 5). En el semisótano no se podrán hacer viviendas pues el PGOUM prohíbe en su art. 7.3.8.3 piezas habitables con el piso por debajo de la rasante: "...Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella...".

Por otra parte, en la planta baja de nuestro ejemplo no existiría la posibilidad física de obtener una vivienda más, ya que las dos únicas ventanas existentes en fachada flanqueando el portal corresponden a las dos viviendas ya existen-

Pasar de 2 a 3 viviendas por planta

- Se plantea la reforma de un edificio de 7 plantas (Semisótano + Baja + Plantas 1 a 5) pasando a 3 viviendas por planta en las plantas 1 a 5, donde actualmente hay 2 viviendas.
- En las plantas P1 a P5 se consigue un nuevo apartamento "extra" (A) "robando" un mirador (B) a cada una de las viviendas.
- Cada una de las nuevas viviendas habrá de cumplir con los parámetros impuestos por el Plan General de Ordenación Urbana. Entre otros, tener como mínimo 25m² útiles y ser "vivienda exterior" (tener una estancia con ventana a vía pública donde quepa un círculo de 2,7 m de diámetro).



Por
Carlos Olivé
Arquitecto



tes en dicha planta. Sin embargo en las restantes cinco plantas sí que existiría la posibilidad de "robarle" una ventana a cada una de las dos viviendas existentes para dárselas a un nuevo apartamento situado en el centro de la fachada.

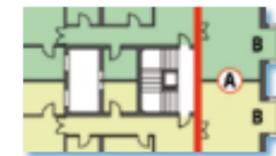
Esta segregación debe hacerse de modo que cada una de las tres viviendas resultantes por planta satisfaga las condiciones impuestas por el PGOUM para poder ser considerada "vivienda exterior" (art 7.3.3): la estancia recayente sobre la fachada debe tener una superficie útil mayor de 12 m² y permitir inscribir un círculo de 2,7 metros de diámetro tangente a la fachada.

"Vivienda mínima"

Debe además cumplir con el programa de "vivienda mínima" detallado en el art. 7.3.4: "...se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con: estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a 38 metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terra-

zas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre de piso inferior a 220 centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta 25 metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo...".

Las viviendas deben cumplir también con las condiciones de alturas especificadas en el art. 7.3.5 ("...La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 250 centímetros, al menos en



El Ayuntamiento exigirá que la reforma del edificio suponga su adaptación a la normativa vigente de prevención de incendios y de accesibilidad a minusválidos

el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto..."), con las condiciones sobre dimensiones mínimas de huecos de paso y puertas (art. 7.3.6), con las condiciones de acceso, dotación de ascensores, pasillos en zonas comunes... (art. 7.3.7), y con las condiciones de ventilación e iluminación de las estancias (art. 7.3.8): "... Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de

pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural. Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al 12% de la superficie útil de la pieza habitable. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al 8% de la superficie útil de la pieza...".

Al tratarse de una "intensificación de uso" el Ayuntamiento solicitará el cumplimiento de dotación de plazas de aparcamiento; una plaza por cada

vivienda nueva creada. Dado que la finca no cuenta con sótano de garaje, existe la posibilidad de adquirir plazas de aparcamiento en las proximidades del edificio y adscribir las a las nuevas viviendas creadas. Por otra parte, el Ayuntamiento exigirá que la reforma del edificio suponga su adaptación a la normativa vigente de prevención de incendios y de accesibilidad a minusválidos.

Grupo Ocean

ISO 9001 EDA 1001

LÍDERES EN SERVICIOS INTEGRALES A COMUNIDADES

Ocean Pool MANTENIMIENTO DE PISCINAS

Ocean Green MANTENIMIENTO DE JARDINES

Ocean Design PROYECTOS Y REFORMAS

Ocean Life FORMACIÓN SANITARIA

C/ Joaquín Lorenzo, 52 - 28035 - Madrid - www.grupocean.com - Telf: 913 866 866 - info@grupocean.com

En muchas ocasiones se plantea en las comunidades de propietarios la necesidad de realizar obras en la finca para facilitar el acceso a personas con algún tipo de discapacidad.

Este tipo de actuaciones requiere la realización de obras en el portal, lo cual supone un costo elevado para la comunidad. Ante esta situación, en algunos casos se plantea la solución de facilitar el acceso a estas personas a través de puertas traseras, garaje, u otras ubica-

LA ACCESIBILIDAD DESDE LA ENTRADA PRINCIPAL

ciones, no implicando la modificación del portal de acceso.

Cuando se realizan obras para la supresión de barreras arquitectónicas en un inmueble, dichas obras consisten en la realización de los trabajos necesarios o la instalación de los mecanismos adecua-

dos para facilitar el acceso y la utilización a personas con algún tipo de incapacidad a zonas que anteriormente no eran accesibles, con el fin de garantizar la no discriminación, independencia y seguridad de dichas personas. De esta forma, se está generando lo que se denomina "itinerario accesible".

Normativa vigente

Dicho itinerario accesible deberá cumplir unas determinadas condiciones en relación con los desniveles existentes en el mismo, espacios de giro para la maniobra de sillas de ruedas u otros mecanismos, pasillos y pasos de accesos, puertas, tipos de pavimentos y pendientes permitidas. Todos ellos se encuentran definidos y acotados en el **Código Técnico de la Edificación**.

De acuerdo con el mencionado Código, en su Documento Básico BD-SUA, punto 9. Accesibilidad, art. 1.1.1 se establece lo siguiente:

1.1.1 Accesibilidad en el exterior del edificio

1. La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una **entrada principal** al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores.



NATIONSTAR - LEDSTAR
cafmadrid@ledstar.es · 91 804 19 94



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

Por **Enrique Fernández**
Arquitecto técnico
Asesor de Arquitectura del CAFMadrid



1.1.3, relativo a la accesibilidad en las plantas del edificio, donde nuevamente se menciona como acceso accesible la entrada principal accesible al edificio:

1.1.3 Accesibilidad en las plantas del edificio

1. Los edificios de uso Residencial Vivienda dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible a toda planta (**entrada principal accesible** al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa acce-

La normativa no permite realizar un acceso desde otra zona que no sea el portal de la finca

sible) con las viviendas, con las zonas de uso comunitario y con los elementos asociados a viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.

Como puede comprobarse, la norma es clara haciendo especial hincapié en el concepto de entrada principal accesible, no permitiendo entradas accesibles desde otros lugares de la finca.



En el **Real Decreto 173/2010** se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, conjugando los aspectos relativos a seguridad de utilización y accesibilidad, y seguridad en caso de incendio.

En la actualidad, el Código Técnico de la Edificación, con las incorporaciones aprobadas por el Real Decreto 173/2010, son las normas vigentes, dado que tienen rango superior que las normas u ordenanzas de carácter municipal o autonómico.

El art. 149.1 de la Constitución atribuye al Estado la competencia para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad entre todos los españoles. Por este motivo,

se generan este tipo de normas, las cuales tienden a facilitar dicha igualdad. Para garantizar la no discriminación de las personas con algún tipo de minusvalía, se establece en la norma que, su acceso al inmueble, se realice por el acceso principal al mismo, evitando la generación de otro tipo de accesos que puedan producir un trato discriminatorio.



tecnología
medioambiente
servicio





91 719 99 00

24
HORAS

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.
Avda. General Goyá, 235 Tel: 91 719 99 00
E-mail: al@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

LA NUEVA ITC BT 52: EL COCHE ELÉCTRICO HA VENIDO PARA QUEDARSE

El pasado 31 de diciembre se aprobó una nueva Instrucción Técnica Complementaria, la ITC BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del REBT (R.D. 842/2002). Esta nueva normativa favorece la implantación progresiva de los vehículos eléctricos en España mejorando la movilidad sostenible, regulando la alimentación eficiente y segura de las estaciones de recarga.

La Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, podría haber ofrecido algún criterio regulador para este tipo de instalación y no sólo un cambio en su ubicación actual de la LPH (art.17.5). Algo que unido a la tardanza en su entrada en vigor de esta ITC BT 52, (6 meses desde su publicación), puede perjudicar su implantación futura.

Como resumen en el ámbito de construcciones nuevas, refleja unos requisitos mínimos. En **aparcamientos colectivos privados** deberá existir una preinstalación con cargo al coste de fabricación del edificio. Y además los propietarios de cada plaza deberán poder, si así lo desean, instalar un punto de recarga individual. En **aparcamientos colectivos públicos** se establece un mínimo de un

Las principales empresas de suministro eléctrico recomiendan la utilización de un sistema de tarificación especial con discriminación horaria

punto de recarga por cada 40 plazas de aparcamientos.

Desde el punto de vista técnico no se prevé problemas en las edificaciones nuevas ya que la preinstalación contendrá las adaptaciones previstas en la normativa, si así en aquellas donde su implantación requiera una modifi-

cación o adaptación de la instalación existente.

La gran importancia que tiene la ITC BT 52 influye en un punto fundamental en cuanto a nuestro ámbito de las comunidades de propietarios, ya que es el propio propietario el que tendrá la potestad para elegir el tipo de esquema de instalación, de entre las que nos propone la normativa, pudiendo darse el caso de que **en un mismo edificio se podrán utilizar esquemas distintos.**

Cómo afecta a las edificaciones existentes

Para edificios existentes se incluirá el cálculo del **número máximo de estaciones de recarga** que se pueden alimentar teniendo en cuenta la potencia disponible en la LGA (Línea General de Alimentación) y considerando la suma de la potencia instalada en todas las estaciones de recarga con el factor de simultaneidad que corresponda con el resto de la instalación, según se disponga o no del SPL (sistema de protección de la LGA). Asimismo, se comprobará que no se sobrepasa la intensidad admisible de la LGA (o de la derivación individual en

Por
Ignacio Calderón Solé
Arquitecto Técnico
y Administrador
de Fincas Colegiado



caso de viviendas unifamiliares). Es por tanto imprescindible el asesoramiento técnico de profesionales.

La definición de «Estación de recarga» engloba al conjunto de elementos necesarios para efectuar la conexión del vehículo eléctrico a la instalación eléctrica fi-

ser que haya un vehículo conectado, permitiendo la integración del vehículo en las redes de distribución inteligentes o Smart Grids.

Las principales empresas de suministro eléctrico recomiendan la utilización de un **sistema de tarificación especial** con discriminación horaria para estos sistemas de recarga, favoreciendo la misma en horario nocturno (de 1 a 7 de la mañana), evitando un pico en la demanda de la comunidad y posibles problemas en el suministro.

Entre las modificaciones deri-

caso de instalaciones en el exterior con $P > 10$ kW.

Por otro lado, **no es necesaria la creación de un circuito específico C13** en aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios en régimen de propiedad horizontal, sustituyendo éste por los esquemas previstos, ya sea de forma colectiva o troncal, o mediante sistema individual con contador particular para cada estación de recarga.

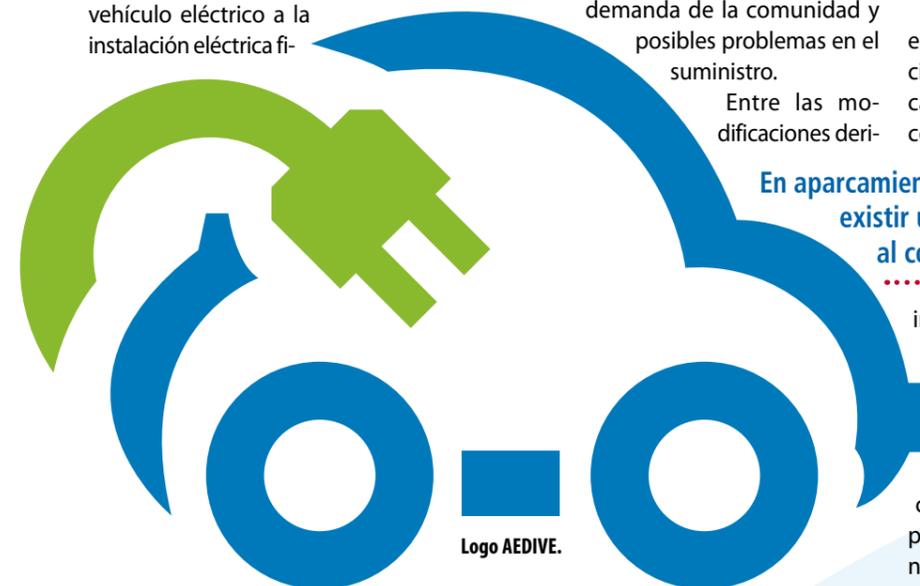
Cuando se realice la instalación para el primer punto de conexión en edificios existentes, se deberá prever, en su caso, la instalación de los elementos comunes de forma que se adecue la

En aparcamientos colectivos privados deberá existir una preinstalación con cargo al coste de fabricación del edificio

infraestructura para albergar la instalación de futuros puntos de conexión.

Posible foco de reclamaciones para que futuros propietarios contribuyan al gasto de esta primera adecuación. En aparcamientos colectivos privados nuevos, esta preinstalación no incluirá el contador, ni cables, ni interruptores, sino simplemente los huecos y las canalizaciones según la normativa.

La movilidad eléctrica está aquí, esto es innegable. Es recomendable que las recargas se realicen de forma coherente, necesitando de unos sistemas de control de carga para facilitar las instalaciones de varios puntos de recarga en un mismo aparcamiento.



Logo AEDIVE.

ja necesaria para su recarga. Destacamos el punto de recarga **tipo SAVE** (sistema de alimentación específico del vehículo eléctrico). El SAVE en modo 3 mediante el "wall-box", será posiblemente el modo más instalado en las comunidades de propietarios. El enchufe de la **estación de carga permanece sin tensión a no**

vadas a otras ITC, sorprende pero así se indica la no necesidad de proyecto técnico de estas nuevas instalaciones para los casos no contemplados en la **ITC BT-04**, siendo obligatorio en instalaciones de aparcamientos que requieren ventilación forzada o natural, para las infraestructuras de recarga con $P > 50$ kW y en el



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

CONTROL DE PLAGAS

ProFinal

Ecológico, Seguro y Eficaz

¡Sin Olor!
Sin Plazo de Seguridad

Desinsectación y Desratización

- 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.



91 304 02 02

consultoria@profinal.es
www.profinal.es

QUÓRUM APLICABLE EN EL CASO DE ALTERACIÓN DE USO DE ELEMENTOS COMUNES TRAS LA LEY 8/2013

Uno de los principales problemas que nos encontramos en materia de Propiedad Horizontal es el relativo a la exacta determinación del quórum aplicable para entender aprobado un acuerdo en cada caso, circunstancia que ya de por sí era complicada antes de la aprobación de la Ley 8/2013. Aunque podemos asegurar que se ha vuelto todavía mucho más desde la entrada en vigor de esta Ley ya hace un año y medio.

Tras mucho debate y foros de trabajo, una de las conclusiones a las que podemos llegar es que se percibe que en algunos supuestos se ha intentado ir eliminando la exigencia de la unanimidad al derogar el art. 12 LPH, pero, no obstante, no olvidemos que la extraña regulación del sistema del voto presunto del art. 17.8 LPH ha conllevado que en muchos de estos casos en los que se ha sustituido la unanimidad por el voto de 3/5 sin voto presunto del au-

sente sea ahora más complicado para alcanzar acuerdos. Y es que para obtener la unanimidad no hace falta que comparezcan todos los comuneros a la junta, ya que sólo se exige que nadie se oponga o se abstenga y que luego con la comunicación a los ausentes nadie se oponga en los 30 días de los que dispone. Con el quórum de 3/5 el día de la junta la situación se complica, porque se requiere que éste se alcance en ella,



lo que precisará que se tenga que reunir un importante volumen de representaciones para estar en condiciones de alcanzar esos acuerdos, como ocurre en los supuestos del arts.10.3, 17.1 y 17.4 LPH en los que el voto presunto del au-

sente no opera aplicando literalmente el art. 17.8 LPH.

Pues bien, vamos a tratar de analizar un tema de suma actualidad como es el del quórum aplicable cuando en una comunidad pretendan cambiar el uso de un elemento común que en su momento fue fijado en el título y si se exige, o no, la unanimidad. Así las cosas, si pretendiéramos arrendar un espacio común de la comunidad, lo que ocurre

muchas veces en la cesión por arriendo a locales de espacios comunes para poner mesas o sillas, hay que recordar que el quórum para su aprobación variaría según ese espacio tuviera ya de origen un uso específico o no. Así, si

Expertos en electricidad

- > Cuartos de contadores
- > Preparación de Revisiones OCAs
- > Reformas parciales e integrales
- > Certificados energéticos y boletines

+ información

- > Antenas TDT-SAT
- > Puertas Automáticas
- > P.C. Incendios
- > Video-Porteros
- > Redes Voz y Datos
- > Climatización
- > Seguridad y CCTV
- > Electricidad

grupo LASSER

Llama al 91 327 11 11 www.grupolasser.com

Por **Vicente Magro Servet**
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante



no lo tuviera, lo que es norma general en estos casos, se aplicaría el art. 17.3 LPH que recuerda que el quórum será del voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, que se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble.

Ahora bien, a *sensu contrario* tendríamos que entender que si el elemento común tiene un uso específico el quó-



rum sería de unanimidad, no el de 3/5 expuesto, porque así la Ley lo ha especificado. Llegado este caso si alguien se abstuviera en la junta el acuerdo se entendería no alcanzado, porque desde junio de 2013 con la Ley 8/2013 la unanimidad se exige ahora "del total", expresión esta última que se ha añadido con la citada reforma, lo que conlleva que la abstención perjudique la adopción de los acuerdos que exijan unanimidad.

Quórum distinto a la unanimidad

En otro orden de cosas nos encontramos ahora con otro tema de sumo interés, objeto ahora de conclusión, y es el relativo a cuál es el quórum aplicable para cuando quisiera la comunidad cambiar el uso de un elemento común que ya estaba establecido en el título constitutivo, es decir cualquier alteración de las cosas o servicios comunes de la comunidad. A estos efectos debemos recordar que desaparecido el art. 12 LPH podríamos aplicar una interpretación

restrictiva de la exigencia de la unanimidad en los casos en los que pudiera aplicarse algún precepto que nos diera algo de luz sobre una interpretación distinta a lo que antes de junio de 2013 exigía la unanimidad.

En principio, hay que recordar que el art. 5 LPH apunta que "En el título se fijará el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes". Pero en el último párrafo de este precepto se añade que "En cualquier modificación del título, y a salvo de lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución". Es decir, que si quisiéramos modificar el título mediante una atribución distinta

al uso que constaba que debíamos darle a un elemento común se exigiría la unanimidad, pero salvo "lo que se disponga sobre la validez de los acuerdos", con lo que si de alguna manera se regulara en un precepto este cambio o alteración podríamos aplicar un quórum distinto al de la unanimidad.

En este caso hay que precisar que en el art. 10.3 LPH, que ha dado lugar a no pocas polémicas interpretativas, se viene a recoger que para los acuerdos que en este precepto constan se exige aprobación por las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, y con ello se podrá aprobar cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes. Es decir, que por

un lado el legislador suprime el quórum de unanimidad para las alteraciones en fachada o cualesquiera otras que afecten al aspecto exterior de la comunidad derivándolas ahora a un quórum de 3/5, que aunque no lleva voto presunto sí que impide que el voto en contra de un comunero pueda vetar la adopción del acuerdo, que es la ventaja que ahora existe al sustituir el quórum de unanimidad por el de 3/5 el día de la junta.

Por ello, entendemos que podría interpretarse que esa remisión del precepto a la "alteración de las cosas comunes" no se está refiriendo a obras porque a ellas se refiere el art. 10.1 LPH en cuanto a las que son obligatorias, o el propio 10.3 a la alteración de la estructura o fábrica del edificio. La constancia añadida de que también se incluye en ese quórum la alteración de las cosas comunes podría llevarnos a entender que el cambio de destino de los servicios comunes y sus elementos tendría cabida en este quórum de 3/5 el mismo día de la junta, en lugar de derivarlo al de unanimidad en el que un solo voto negativo vetaría la adopción del acuerdo.

Lo único que tendríamos que vigilar en estos casos es llevar el número de

Para modificar el título mediante una atribución distinta al uso que constaba que debíamos darle a un elemento común se exigiría la unanimidad salvo "lo que se disponga sobre la validez de los acuerdos"

representaciones necesarias para que el quórum de 3/5 se pueda alcanzar y con ello poder cambiar el destino de un servicio o elemento común, salvo que se tratara de un arrendamiento, ya que ello lleva quórum específico. Nos estamos refiriendo, por ejemplo, a cambiar parte de zona de jardín y destinarlo a zona deportiva, o al revés instalar una barbacoa en zona común y para uso común, etcétera.

Compramos edificios con o sin inquilinos en Madrid ciudad.



Tel.: (+34) 91 838 00 44 · www.elix.es · madrid@elix.es

El pasado 27 de febrero se aprobó por el Consejo de Ministros el Proyecto de Ley de Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) en el que se contienen, entre otros aspectos, un nuevo régimen en el plazo de prescripción previsto en los arts. 1964 y 1973 del Código Civil (Disposición final primera).

Es conocido que la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) prevé unos breves plazos de garantía anual y trienal que se contemplan en su art. 17 para los defectos de terminación o acabado y de habitabilidad, respectivamente, pudiendo quedar el propietario desprotegido en su reclamación, pues conforme al art. 6, los plazos de garantía comienzan a contar no desde la fecha del otorgamiento de la escritura

CÓMO INFLUIRÁ LA REFORMA DE LA LEC EN LOS PLAZOS PARA RECLAMAR POR DEFECTOS EN LA CONSTRUCCIÓN

Por si esto ocurriera, y toda vez que no hay incompatibilidad entre sendas acciones, siendo incluso posible la acumulación de ambas en el mismo procedimiento cuando se encuentran dentro de plazo, siempre queda la vía de la reclamación por incumplimiento contractual cuyo plazo de prescripción, argumentado en el art. 1964 del Código Civil (CC),

una vivienda, o a la comunidad de propietarios, para reclamar vicios o defectos constructivos:

1) **Acción por vicios o defectos en la construcción**, ejercitando la acción prevista en el art. 1591 CC o en el art. 17 LOE, siempre que dichos daños se produzcan dentro de los plazos de garantía previstos en ambos preceptos y la de-



de compraventa, sino desde un momento anterior en el tiempo, que se hace constar en un documento que le resulta ajeno, esto es, el Acta de Recepción, o en su caso, desde el Certificado Final de Obra, con lo que a la fecha de su adquisición han podido transcurrir tales plazos de garantía.

es de quince años, y cuya modificación es pretendida ahora en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Acciones que asisten a la comunidad de propietarios

Recordemos brevemente las acciones principales que asisten al comprador de

manda se interponga dentro del plazo de prescripción del art. 18,1, esto es, dos años a contar desde que se produzcan tales daños.

2) **Acción por incumplimiento contractual**. Admitida reiteradamente por la jurisprudencia, en el sentido de que el promotor que vende un edificio que

sufre vicios o defectos constructivos, responde en virtud del art. 1591 CC o del art. 17 LOE, pero también, y junto a la responsabilidad decenal, existe un incumplimiento contractual del vendedor a sus obligaciones, por cuanto que ha de entregar una vivienda sin deficiencias, y que resultan reclamables por vía del art. 1101 o 1124 CC.

Incumplimiento contractual

Esta última acción, la del incumplimiento contractual, y cuyo plazo para su ejercicio está previsto en quince años, ¿podría verse modificada por la todavía no aprobada ni, por tanto, vigente Ley Procesal?

El art. 1964 tal y como quedaría redactado con la reforma, reduce ostensiblemente el plazo, en nada menos que diez años, siendo el nuevo previsto para la institución de la prescripción, de cinco años, para las acciones personales que no tengan plazo especial.

Y el art. 1973, en su nueva redacción, llega aún más lejos, toda vez que, aun interrumpido cualquier plazo de prescripción, el mismo no se entenderá como tal si transcurre un año desde la reclamación extrajudicial y no se hubiere interpuesto la oportuna demanda judicial;

Por Carmen Giménez Abogada



funcionando entonces, como un plazo sometido a la figura de la caducidad y no de la prescripción al resultar esta última condicionada.

Ante el nuevo panorama que se nos puede presentar, tendríamos que solventarlo con la mención al segundo párrafo del art. 1591 del CC que dice: "Si

en el proceso constructivo, con los que no se ha relacionado contractualmente; y que en la expresión "contratista" se comprende también la de "promotor-constructor", he de concluir que la reclamación quincenal por incumplimiento contractual no decae con la reforma de la Ley Procesal, si bien habrá que prestar especial atención a ese nuevo instituto de la prescripción interrumpida y condicionada.

La nueva institución de la prescripción, cuya interrupción quedaría con-



El art. 1964, tal y como quedaría redactado con la reforma, reduce ostensiblemente el plazo en diez años

la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato la acción de indemnización durará quince años", y al que deberemos acudir por remisión del propio y novedoso art. 1964, teniendo en cuenta como un plazo especial, y quedando excluido, por tanto, de su regulación.

Reconocido como ha sido por el Tribunal Supremo la legitimación a favor de los sucesivos adquirentes para reclamar frente a los agentes intervinientes

dicionada, será aplicable tanto al plazo quincenal del CC, como al bianual de la LOE, de manera que habrá que tener un exceso de celo, sobre todo por la brevedad de este último, y tener muy en cuenta que, de aprobarse ese art. 1973, tal y como está ahora redactado, será conveniente, por no decir exigible, que la interpelación en busca del auxilio judicial se interponga incluso antes de haber transcurrido el año desde la reclamación extrajudicial.



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

Renovamos el pasado, mantendremos el presente, pensando en el futuro...

Nuestra Línea de servicio, abarcan todas las necesidades:

- Instalaciones Renovación, mantenimiento y optimización de instalaciones
- Obras Arquitectura e ingeniería de rehabilitaciones y obras
- Potencia Servicios integrales de potencia
- Conservación Servicios integrales de conservación y mantenimiento
- Cerrajería Soluciones integrales de cerrajería y carpintería
- Accesibilidad Sistemas de elevación.



NUEVA tabla plana de mantenimiento
Evite gastos imprevistos



Grupo Ureka

www.grupoureka.com

Tlf. (+34) 91 813 36 35 / fax (+34) 91 813 36 41 | estudios@grupoureka.com
Pol. Industrial Puerta de Madrid, C/ Roma n 4-6 nave K, 28977 Casarrubuelos (Madrid)

¿GESTIONO O NO LA OBTENCIÓN DE UNA SUBVENCIÓN PARA LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS QUE ADMINISTRO?

Por **Alberto Lucero**
Administrador de Fincas
Colegiado. Asesor Fiscal
del CAFMadrid



Es evidente que el hecho de poder obtener una subvención, más en estos tiempos, y además cobrarla es sinónimo de buena gestión y agradecimientos hacia el Administrador de Fincas Colegiado que hace una estupenda labor por el bien de la comunidad de propietarios en cuestión. No obstante, debemos analizar que no todo son alegrías, ya que muchas veces los comuneros ven sorpresas fiscales que ahora analizaremos.

Según la redacción actual de la Ley de IRPF, la subvenciones obtenidas por una comunidad de propietarios, bien sea por la instalación de un ascensor o por el dividendo digital (salvo algunas excepciones) están sujetas al impuesto. Estas subvenciones percibidas tienen la consideración, según el art. 33 de la Ley de IRPF, de ganancias patrimoniales.

Siendo así, debemos tener en cuenta que independientemente del importe percibido por la subvención, es probable que al comunero le obligue a realizar su declaración de IRPF.

Nuestra labor debe englobar el estudio de la repercusión fiscal de la obtención de una subvención por parte de la comunidad de propietarios antes de solicitarla

Sabiendo además que una comunidad de propietarios es una entidad en régimen de atribución de rentas y que, según la Ley de IPRF, los rendimientos obtenidos por las mismas se imputarán a los propietarios, en el caso que nos ocupa como ganancia patrimonial: "Se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes según las normas o pactos aplicables en cada caso, y si estos no constaran a la Administración Tributaria en forma fehaciente, se atribuirán por partes iguales" (artículo 89.3 de la Ley de IRPF).

De tal forma que en la comunidades de propietarios la imputación de los

ingresos y los gastos se realiza normalmente en función del coeficiente de participación, salvo que exista un pacto concreto para determinadas partidas, que requerirá el acuerdo de los propietarios en junta, siguiendo lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal. Esta imputación de rentas se incluirá en la declaración de entidades en régimen de atribución de rentas, modelo 184, que deberá presentar la comunidad de propietarios en el mes de febrero del año siguiente al año en el que se obtienen las rentas.

¿Quiénes están obligados a declarar?

El Título XI de la Ley del IRPF, gestión del impuesto, indica en el capítulo I, en los arts. 96 y siguientes los contribuyentes que están obligados a declarar. Aunque con delimitación negativa, en su apartado segundo establece:

"(...) 2. No obstante, **no tendrán** que declarar los contribuyentes que obtengan rentas procedentes exclusivamente de las siguientes fuentes, en tributación individual o conjunta:

• a) Rendimientos íntegros del trabajo, con el límite de 22.000 euros anuales.

• b) Rendimientos íntegros del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidos a retención o ingreso a cuenta, con el límite conjunto de 1.600 euros anuales.

Lo dispuesto en esta letra no será de aplicación respecto de las ganancias patrimoniales procedentes de transmisiones o reembolsos de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva en las que la base de retención, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, no proceda determinarla por la cuantía a integrar en la base imponible.

• c) Rentas inmobiliarias imputadas en virtud del artículo 85 de esta ley, rendimientos íntegros del capital mobiliario no sujetos a retención derivados de letras del Tesoro y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial o de precio tasado, con el límite conjunto de 1.000 euros anuales.

En ningún caso tendrán que declarar los contribuyentes que obtengan exclusivamente rendimientos íntegros del trabajo, de capital o de actividades económicas, así como ganancias patrimoniales, **con el límite conjunto de 1.000 euros anuales** y pérdidas patrimoniales de cuantía inferior a 500 euros".

Por tanto, puede darse el caso que un comunero, que solamente percibía rendimientos del trabajo por importe inferior a 22.000 € pero superior a 1.000 €, quede obligado a presentar declaración de IRPF y lo que es peor, que le resulte cuota a pagar.

Por tanto, nuestra labor como Administrador de Fincas Colegiado, debe englobar el estudio de la repercusión fiscal de la obtención de una subvención por parte de la comunidad de propietarios antes de solicitarla. Este estudio deberá realizarse por un profesional experto en la materia, el Administrador de Fincas Colegiado, dando de esta forma valor añadido a nuestra labor diaria.



Acaba con el descontrol de mandos y llaves

Consigue la seguridad total en tu garaje



Evita que los intrusos se "cuelen" por la puerta automática



¿ES EFECTIVO EL ARBITRAJE EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

El arbitraje es un sistema específico que se articula como medio para resolver controversias "inter partes" dentro de la comunidad de propietarios, sin necesidad de acudir a los órganos judiciales tradicionales.

El primer problema que se le plantea a una comunidad es si este sistema arbitral sirve para todas las cuestiones que se dan dentro del seno de la misma o, por el contrario, existe un "numerus clausus" de asuntos en los que se puede acudir a la vía arbitral.

Pues bien, en un principio nada obsta que se acuda a la vía arbitral para la resolución de las controversias que se ocasionen en el seno de la comunidad de propietarios, pues el **art. 2.1 de la Ley de Arbitraje 60/2003, de 23 de diciembre**, permite someter a la decisión de un tercero las con-

bitral como el medio de solventar los conflictos.

- Cuando se incorpore el convenio arbitral a los estatutos a posteriori mediante acuerdo unánime de los propietarios.
- Por acuerdo expreso de la Junta de Propietarios para la resolución de un conflicto concreto.

Obligatoriedad de la cláusula de sometimiento de los conflictivos arbitraje

Cuando en los estatutos de la comunidad o por acuerdo expreso se tiene que acudir al arbitraje, el que desconoce dicha cláusula y se ve inmerso en el procedimiento arbitral puede plantear

la acción declinatoria y será el Tribunal quien resuelva lo pertinente. También se puede impugnar el acta en la que se recoge el

acuerdo expreso de sometimiento a arbitraje pero para ello será necesario acudir a los términos y plazos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Cuando nos encontramos con una remisión al arbitraje en los estatutos de la comunidad, ¿cómo se puede evitar que

Hoy en día las comunidades no acuden al convenio arbitral o, si lo hacen, lo hacen respecto de controversias que tratan sobre las reclamaciones a los vecinos morosos

troversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho. Ello teniendo en cuenta lo dispuesto por el **art. 1.814 del Código Civil** que establece las materias sobre las que hay prohibición absoluta de disposición, a saber, el estado civil de las personas, las cuestiones matrimoniales y los alimentos futuros.

Ahora bien, ¿qué requisito previo se necesita para acudir al arbitraje? Nos encontramos por tanto ante el segundo de los problemas. Es común entender que para acudir al arbitraje existen diferentes fórmulas:

- Cuando de forma originaria, desde el título constitutivo de la comunidad, esté recogido en estatutos la vía ar-

se impugne dicha cláusula de sometimiento expreso? Establece el **art. 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, a sensu contrario**, que los estatutos perjudicarán a terceros cuando los mismos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

Si bien la Ley de Arbitraje no determina nada respecto a la obligatoriedad de representación mediante letrados, es aconsejable que las partes acudan

Por **Olga Benito Castaño**
Abogada



asistidas por letrado especializado en arbitraje, puesto que así evitarán la comisión de errores en el procedimiento arbitral como consecuencia de la falta de familiaridad con el procedimiento, errores que una vez entregado por el árbitro el laudo arbitral resultan incorregibles.

¿Qué ocurre cuando se plantea una cuestión a arbitraje y se obtiene un laudo arbitral?

Una vez obtenido el laudo arbitral y atendiendo a que lo que se hace por las partes es intentar llegar a una solución de los conflictos de la forma menos perjudicial, parece claro que el cumplimiento de dichos laudos estaría sometido al principio de la buena voluntad del que se ve vencido en el laudo arbitral.

Pero, como todo, el esperar que en caso de conflicto se acuda a la buena voluntad de las partes para el cumplimiento del laudo puede parecer en algunos casos una utopía. Para evitar la situación en la que se encontraba la parte que había obtenido la resolución favorable, se fueron articulando mecanismos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para dotar de ejecución a dichos laudos.

Ante el colapso que vivimos de la Justicia en Madrid, el Consejo General del Poder Judicial adoptó acuerdo en el año 2010 para atribuir al Juzgado de Primera Instancia número 101 el conocimiento con carácter exclusivo de los asuntos de laudo y arbitraje, teniendo entre otras funciones la de ejecutar el laudo arbitral, nombramiento de árbitros, conocimiento del procedimiento para la acción de anulación del laudo arbitral, etc.

A pesar de que el arbitraje ha sido configurado como un modo rápido y efectivo para la resolución de los conflictos, hoy en día las comunidades de propietarios no acuden al convenio arbitral o, si lo hacen, lo hacen respecto de controversias que tratan sobre las reclamaciones a los vecinos morosos.

Ahora bien, no hay que olvidar que el arbitraje exige un compromiso y voluntad expresa de las partes.



Una lámpara no le concederá el deseo de fidelizar a sus clientes comunidades. Una bombilla sí.



" Le concedo el deseo de fidelizar comunidades de propietarios "

¿Cómo es posible que una bombilla sea capaz de concederle eso?. La razón es que se trata de una bombilla tan especial que **puede ahorrar a cualquier comunidad de propietarios hasta un 85% en la factura de la luz: una bombilla LED**. Y todo lo que usted debe hacer es ponerse en contacto con Ledit, una empresa líder en tecnología LED, y solicitar un estudio gratuito y sin compromiso sobre la comunidad a la que desee ofrecer esa propuesta de ahorro. Nada más. A partir de ahí, el proceso es muy sencillo.

Sus clientes conseguirán de nosotros un importante ahorro y usted conseguirá de ellos algo igual de importante: su fidelidad.

Llámenos hoy mismo al 902 901 901



LEDIT.
Iluminación eficiente

RECOMENDACIONES PARA ATRAPAR A UN BUEN INQUILINO

Uno de los secretos para alquilar una vivienda es el debido conocimiento de la materia arrendaticia. Pero hay otro.

Se trata de un procedimiento que revela su utilidad: ponerse en el lugar del posible arrendatario.

El alquiler de una casa difícilmente será un negocio para el inquilino. Suele obedecer a la obligación de contar de modo estable con un piso o inmueble cuyo destino principal sea satisfacer su necesidad permanente de vivienda y la de su familia. Y ante dicha necesidad se pretende alquilar, si bien con arreglo a las circunstancias familiares, laborales y económicas del interesado. Y aquí está la clave. Si como

de las partes para fijar la duración inicial del contrato de arrendamiento de vivienda, por lo que no existe obligación de que se pacte una duración de un año con posibles prórrogas legales hasta los tres años.

Si al inquilino le interesa una duración más extensa de, por ejemplo, cinco, ocho o diez años, el arrendador debiera valorar la conveniencia de su aceptación. Puede que ésta sea al final la razón primordial de la firma del alquiler.

2º. Prórrogas convencionales. Con independencia de la prórroga legal obligatoria de hasta tres años establecida en el art. 9.1 de la LAU, para los supuestos de que la vigencia inicial estipulada fuera

inferior a dicho plazo, las partes pueden concertar prórrogas del contrato, de suerte que finalizada su vigencia inicial o, en su caso, la de estas prórrogas legales, pueda continuar vigente durante más años. El

Nunca debiera introducirse en el contrato un pacto sobre la inaplicación de la tácita reconducción

principio de la libertad de pacto del mencionado precepto lo permite.

3º. Tácita reconducción. El art. 1566 del Código Civil prevé la posibilidad de la prolongación del arrendamiento una vez finalizada su vigencia (la pactada inicialmente o la de sus prórrogas). La norma no es imperativa, por lo que puede ser excluida expresamente en el contrato. Pero no conviene hacerlo. Nunca debiera introducirse en el contrato un pacto sobre la inaplicación de la tácita reconducción, de forma que llegado a su término el arrendatario pueda continuar en la vivienda si el arrendador lo consiente.

4º. Renuncia del arrendador a la recuperación de la vivienda en caso de

Por
Gabriel de Alvear
Abogado



necesidad. El art. 9.3 de la LAU dispone que no procederá la prórroga obligatoria del contrato, si una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador tuviera necesidad de la misma para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares. Indudablemente la previsión legal supone un freno al alquiler de la vivienda toda vez que el arrendatario no tendrá la seguridad de permanencia durante el plazo pactado o sus prórrogas.

Sin embargo, este derecho del arrendador es renunciabile, y si así lo hiciera en un pacto expreso ofrecerá garantías de permanencia al inquilino que con seguridad no desdeñará.

5º. Desistimiento del arrendatario. Cautivará al arrendatario la inclusión de un pacto en el contrato por el que quede exonerado del pago de toda indemnización en el caso de que desistiera del mismo con anterioridad a su término.

6º. Renta ajustada y flexible. Para la concertación de la cuantía de la renta las partes disfrutan de total libertad, lo que aconseja su acomodación a las características del piso y ajustada a las circunstancias del arrendatario, equilibrada.

7º. Actualización de la renta. La actualización de la renta no es obligatoria. El arrendador puede pactar que no procederá a la misma en uno a varios años. Además, siempre conviene que el sistema de actualización sea el IPC, incluso a la baja.

8º. Fianza legal. El art. 36 de la LAU establece la obligación del depósito de una fianza en cuantía equivalente a una mensualidad de la renta estipulada.

Ahora bien, la obligación del depósito corresponde al arrendador, lo que permite que a fin de facilitar el alquiler este renuncie expresamente a exigir la entrega del dinero de la fianza al inquilino para no hacerle más gravoso el inicio del arrendamiento.

9º. Fidor. Las dificultades de solicitar del arrendatario la entrega de dinero o de aval bancario como garantía pueden solventarse a través de la figura del fidor, persona que garantizará el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Las anteriores propuestas son idóneas para la consecución de muchos alquileres.



arrendadores averiguamos y sabemos en qué condiciones se encuentra un interesado en arrendar probablemente lleguemos a facilitar el alquiler.

Se trata en definitiva de no dejar escapar a un arrendatario que ofrezca garantías de cumplir con las obligaciones inherentes al alquiler de lo que será su vivienda.

Posibilidades negociadoras

Al arrendador le interesa un inquilino fiable, que le otorgue la seguridad de que no ocasionará problemas. Lo que podrá obtenerse mediante una prudente y sensata negociación, de manera que a través de una relación personal con la persona interesada en alquilar pueda ofrecer un contrato con condiciones a la medida del inquilino, que no las rechazará, a la vez que colman los propios intereses del propietario.

Señalemos algunas de las **posibilidades negociadoras** con que cuenta el propietario-arrendador:

1º. Duración inicial del contrato. El art. 9.1 de la LAU establece la plena libertad

HACEMOS REALIDAD LO QUE OTROS PROMETEN



Mantener en forma su ascensor nunca costó tan poco.

Llama gratis y pide presupuesto antes de tu reunión de comunidad.

900 365 007 o www.eninter.com

Especialista en mantenimiento de ascensores multimarca desde 1973.



Siempre a su altura

“Vuelve, ladrillo, vuelve”, escrito por Susana Burgos y José Luis Ruiz Bartolomé y editado por Oberon, es una obra práctica, para profesionales o no, que necesitan saber qué ha ocurrido en el sector inmobiliario tras el estallido de la burbuja, cuyos efectos hemos pagado muy caro.

Después de siete años de la crisis más profunda que se recuerda, el sector inmobiliario ha empezado a dar señales de vida. Nos enfrentamos a un mercado completamente distinto al que desapareció en 2007, ya nada es igual: ni los promotores, ni los bancos, ni las tasadoras, ni nosotros mismos. Han entrado en escena los grandes fon-

Vuelve, ladrillo, vuelve aparece en un momento en el que la construcción es el sector que más empleo crea y pocos discuten ya su recuperación

dos internacionales, el banco malo, los compradores extranjeros, las Socimis y queda por absorber un importante stock de pisos acumulado en los años del boom.

Un consultor inmobiliario, José Luis Ruiz Bartolomé, y una periodista económica, Susana Burgos, ambos expertos en la materia, aportan con este libro titulado *Vuelve, ladrillo, vuelve*, editado por Oberon (Grupo Anaya), las claves para construir un mercado “inmobiliario sano” frente al inmobiliario del boom, que degeneró en una burbuja

VUELVE, LADRILLO, VUELVÉ



de dimensiones desproporcionadas y cuyas consecuencias seguimos pagando.

El escenario actual abre decenas de interrogantes: ¿Cómo serán las nuevas hipotecas? ¿Qué saldrá más a cuenta: alquilar o comprar? ¿Volverá a especularse con el suelo? ¿Cambiará la forma de construir? ¿Y de promover? ¿Qué pasará con los impuestos a la vivienda? ¿Cómo

influirá la demografía? Y, sobre todo, ¿qué va a ocurrir con los precios? ¿Vendemos ya? ¿Ha llegado la hora de comprar? ¿Volverá a ser el ladrillo una buena inversión?

Asistimos, en definitiva, a un nuevo paradigma en este mercado que nos concierne a todos y que llegó a suponer el 20% del PIB en los tiempos de la burbuja. *Vuelve, ladrillo, vuelve* desgrana las claves para entender lo que está sucediendo y ayudar a tomar posiciones en un momento clave. Para este cometido, los autores se apoyan en algunos de los actores más relevantes del sector: el promotor que se arruinó, el tasador, el hipotecario, el registrador, el constructor, el comercializador, y hasta una ex ministra de Vivienda de Zapatero, que cuenta sin tapujos cómo vivió aquellos días difíciles en los que el grifo de la financiación se cerró poniendo punto final a una fiesta donde, seguramente, algunos se divertieron más de la cuenta.

El libro está escrito desde una visión liberal de la economía, pero lo prescriben economistas de escuelas tan dispares como Carlos Rodríguez-Braun y José Carlos Díez, así como reconocidos periodistas como Mariano Guindal o Luis Martín de Ciria.



Susana Burgos y José Luis Ruiz Bartolomé.

[elc] [ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO]



EMILIO LÓPEZ CRUZ
Estudio de Arquitectura y Urbanismo
www.elc-arquitectos.com
Plaza Conde del Valle Suchil 10
28015 Madrid Tel. 914456857
estudio@elc-arquitectos.com

Más de 35 años de experiencia

Nuestro Estudio de Arquitectura ha prestado servicios profesionales desde 1974 en Obra nueva y Rehabilitación.

Servicios integrales a un coste razonable

No sólo redactamos proyectos y dirigimos obras. También le asesoramos y ayudamos en todos los trámites necesarios como la tramitación de licencias y subvenciones, gestión de ofertas y contratación de obras, etc.

Somos Arquitectos. Y somos independientes.

No tenemos exclusividad o acuerdos con empresas constructoras. Somos Arquitectos y ustedes son nuestro cliente. No tenemos intereses ocultos ni comisiones. Cobramos solo por nuestro trabajo COMO ARQUITECTOS exclusivamente.

Llámenos al 914456857 y le asesoraremos gratuitamente

¿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, Gestfinca...)
- 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/AE 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
Elevating Technology