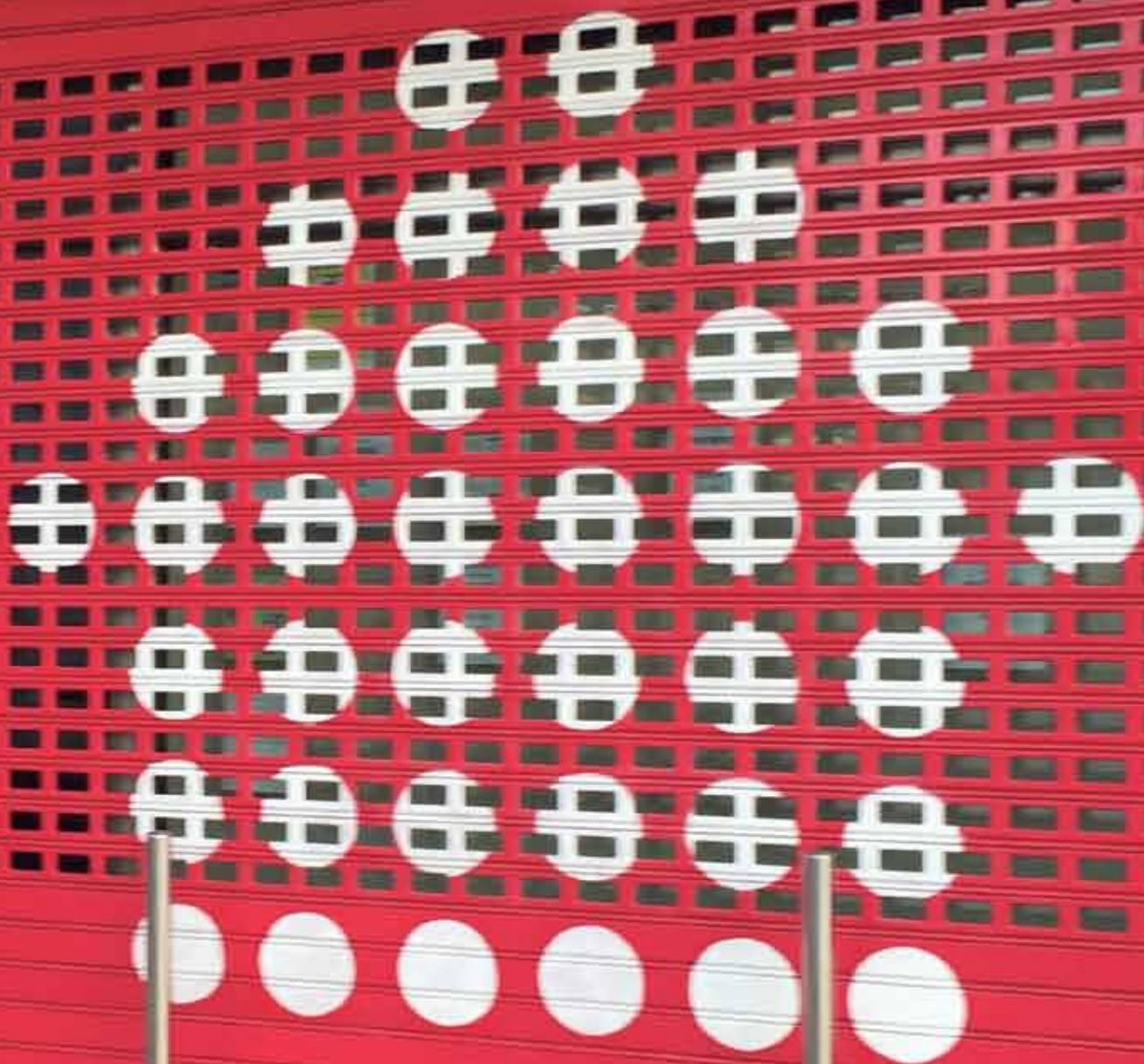


de administración de **fin**cas

Revista • Colegio Profesional • Administradores de Fincas • Madrid • Octubre • Nº 151



#Ponlacasa

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

Uno de los propósitos que nos guía en esta nueva andadura que iniciamos hace unos meses como nueva Junta de Gobierno de CAFMadrid, es mejorar la imagen del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y de sus colegiados, la proyección que la profesión tiene en la sociedad. Pero este no es un camino que tengamos que recorrer solos desde el Colegio, pues necesitamos del apoyo de todos los compañeros que formáis parte del mismo. Por mucho que desde la Junta de Gobierno nos esforcemos en desarrollar una potente campaña de imagen en medios audiovisuales (radio, prensa, televisión, Internet, redes sociales...) para que se nos

Podremos poner en valor la profesión y los profesionales que la componen. Y es que, como decíamos en la presentación del logo que hicimos en el I Encuentro de Verano de Administradores de Fincas de Madrid, "Si no nos ven, no nos reconocen. Si no nos reconocen, no nos valoran." Tenemos que hacernos ver, para que nos puedan reconocer y que, finalmente, nos puedan valorar.

Os animamos, por tanto, a utilizar la "casita" y no sólo en la papelería y cartelería, sino también en la solapa de vuestras chaquetas y vestidos colocándoos el pin que ya os hemos ido entregando en los distintos actos formativos y eventos que

Piénsalo:

"Si no nos ven, no nos reconocen. Si no nos reconocen, no nos valoran"

reconozca y valore, si cada uno de nosotros en el día a día no ponemos el empeño en ser buenos profesionales, estar bien preparados con el continuo programa de formación que oferta el Colegio y debidamente actualizados, mediante las circulares informativas que se envían, con las, cada vez más numerosas, nuevas normativas municipales, autonómicas y estatales, no conseguiremos que la sociedad nos perciba como lo que somos, unos verdaderos profesionales que sabemos de lo que hablamos y que desempeñamos con total solvencia nuestra labor.

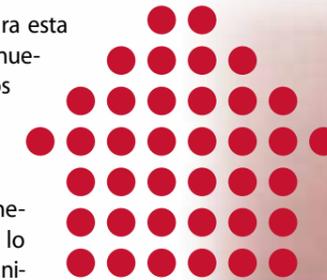
Una de las vías que hemos iniciado para esta campaña de imagen es la difusión de un nuevo logo, a nivel estatal, único para todos los colegiados, que identifique a la profesión, estemos donde estemos, ya sea en Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Santander, A Coruña, León o Zaragoza. Y para ello es necesario que los administradores de fincas lo vayamos integrando en todas nuestras comunicaciones profesionales habituales: actas, circulares, carpetas, tarjetas de visita, etc., para que todos nuestros propietarios puedan comprobar que sus propiedades están siendo administradas por un profesional colegiado, con todo lo que ello supone. Porque estar colegiado tiene muchas ventajas y ofrece muchas garantías para nuestras comunidades. Como última novedad podemos adelantar que en la renovación de la póliza de Responsabilidad Civil que tiene firmada el Colegio para todos los colegiados, se ha incrementado su cobertura de 600.000 a 1.000.000 €.

Y una vez que tengamos integrada nuestra querida "casita" en nuestra papelería y cartelería, podremos lanzar una potente campaña de imagen para que cuando nuestros clientes y la ciudadanía en general vea el logo, lo relacione con la profesión y con la importante labor que desempeñamos en la sociedad.

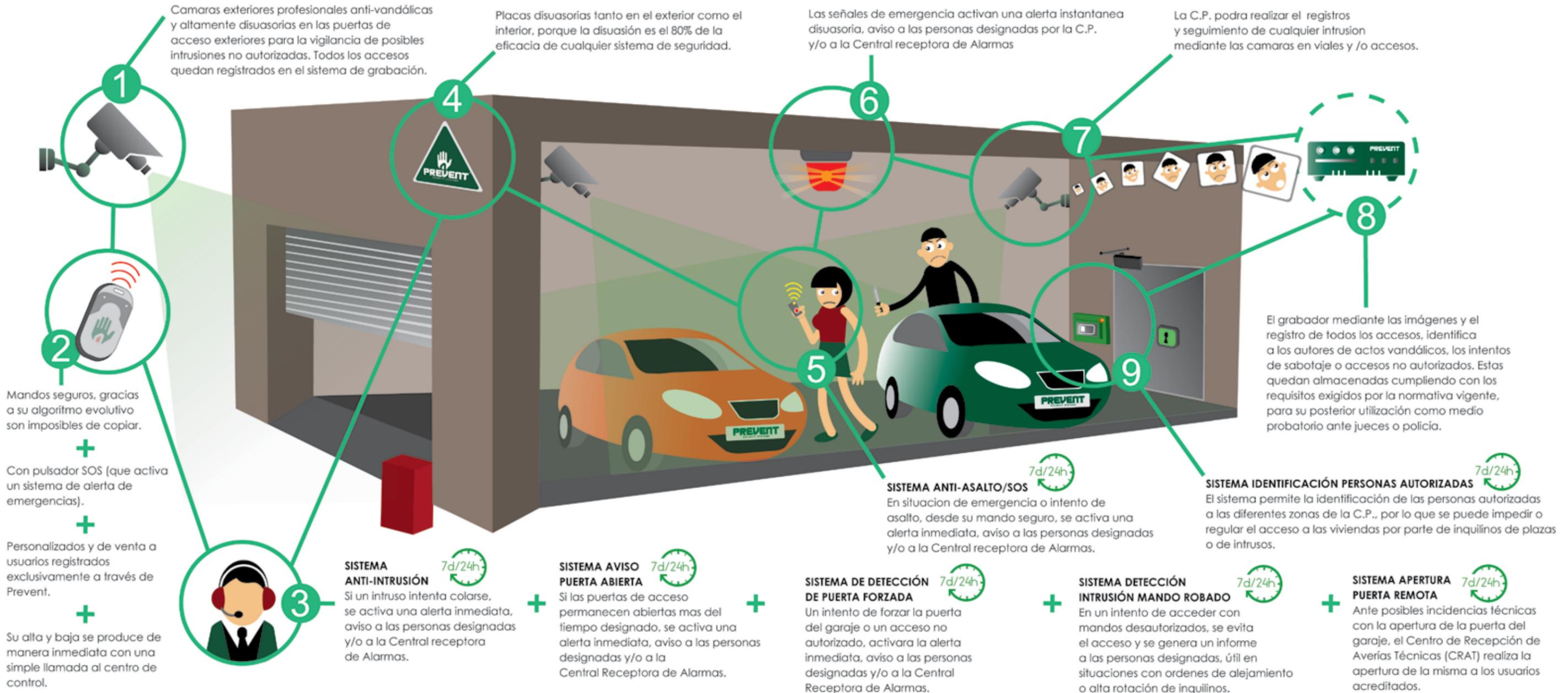
hemos ido celebrando. Y si todavía no lo tenéis, gustosamente os lo entregaremos en el Colegio. Por eso os decimos,

#PonLaCasa

Porque sólo estando unidos podremos avanzar en el reconocimiento de la profesión y mejorar la imagen que tenemos en la sociedad, pues como decía D. Alfredo Di Stéfano, "ningún jugador es tan bueno como todos juntos".



Por **Benjamín Eceiza**
Secretario del CAFMadrid
@EceizaR



BENEFICIOS PARA EL ADMINISTRADOR

Con la garantía Prevent.

- ✓ Aumente la seguridad en sus comunidades.
- ✓ Ahorre tiempo en la gestión de altas y bajas de los mandos.
- ✓ Identifique los vehículos y personas que acceden al garaje de sus comunidades.
- ✓ Elimine el descontrol de mandos originado por pérdidas y cambios de inquilinos.
- ✓ Identifique a los autores de los actos vandálicos mediante las imágenes grabadas.
- ✓ Garantice la rápida asistencia a sus vecinos en caso de emergencia gracias al sistema Anti-Asalto/SOS.
- ✓ Reduzca en sus comunidades, los gastos y pérdida de tiempo por problemas de vandalismo y sus reparaciones.
- ✓ Evite daños y/o robo a vehículos en sus comunidades.
- ✓ Impida que los antiguos inquilinos o intrusos accedan al inmueble.

SOLICITE AHORA UNA COMPLETA AUDITORÍA DE SEGURIDAD GRATUITA

Deje constancia a la comunidad de las deficiencias en materia de seguridad antes de que ocurra cualquier percance

913 76 82 62



info@prevent.es

www.twitter.com/PreventMadrid

www.facebook.com/preventseguridad



**SIN COSTES
SIN DERRAMAS**



EL KIT INTEGRAL GRATUITO INCLUYE:

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

* Sujeto a las condiciones del Contrato de Mantenimiento.

DESDE SÓLO 1 € AL MES POR VIVIENDA **

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

** Importe Calculado para comunidades de 50 viviendas.



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

SUMARIO

ACTIVIDAD COLEGIAL

9

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PROTAGONISTAS DE LOS ACTOS DEL COLEGIO

EL RING INMOBILIARIO

20

¿HIPOTECAS A TIPO Fijo o Variable?

EN PRIMERA PERSONA

22

MARTA HIGUERAS

Vicealcaldesa de Madrid

LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA SE HARÁ CARGO DE LAS CUOTAS DE COMUNIDAD ATRASADAS

A FONDO

26

¿QUIÉN TIENE LA LLAVE PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN?

FORO TÉCNICO

34

A PROPÓSITO DE LOS RECIENTES DERRUMBES DE EDIFICIOS EN MADRID

TRIBUNA LEGAL

42

LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN DEFECTO DE PACTO

ASG10

UNA NUEVA DIMENSIÓN EN SERVICIOS A COMUNIDADES



NUESTROS SERVICIOS:

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





Foto: JB.

XXXIV JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 11 de junio la CEOE acogió, en la Sala Hemiciclo, la XXXIV Junta General Ordinaria del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid).

La apertura del acto corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid, **Manuela J. Martínez Torres**, quien tras agradecer la asistencia de los colegiados presentes, pasó la palabra al secretario de la institución, **Benjamín Eceiza**, quien a su vez dio cuenta del Orden del Día.

Al comenzar su intervención, Eceiza recordó al presidente de Honor, Jaime Blanco, fallecido el 21 de mayo de 2014, así como a todos los colegiados que nos dejaron en el año 2014. Y sin más dilación, sometió a la aprobación de la sala el Acta de la XXXIII Junta General, celebrada el día 20 de mayo de 2014, siendo aprobada por mayoría de los asistentes.

Memoria de Tesorería

Tras la intervención del secretario, **Luis de la Peña**, tesorero del CAFMadrid, pasó a detallar el informe de las cuentas anuales del ejercicio 2014, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de

cambios en el patrimonio neto y la memoria. Dichas cuentas han estado a disposición de los colegiados desde el día 27 de mayo hasta el 10 de junio de 2015. En relación al informe de Auditoría independiente, emitido por la firma Avdance Audit, su calificación con

El Presupuesto de Ingresos y Gastos para 2015 fue aprobado por mayoría

respecto al ejercicio contable de 2014, informó De la Peña, ha sido favorable. El informe de cuentas del ejercicio 2014 fue aprobado igualmente por mayoría.

A continuación, el tesorero del CAFMadrid presentó a la sala el Presupuesto de Ingresos y Gastos para 2015, del que se da buena cuenta en la Memoria Corporativa. Finalizada su intervención, Eceiza sometió a votación su aprobación, contando con el visto bueno de la mayoría de los presentes.

Como novedad, durante el transcurso de la Junta General se cedió la palabra a cada uno de con los coordinadores de las Comisiones de Trabajo que explicaron someramente su cometido y proyectos en curso y en previsión.



Foto de familia de los administradores que recibieron las Menciones Honoríficas junto a los miembros de la Junta de Gobierno.

Dos han sido los actos que ha organizado el Colegio para reconocer profesional y públicamente a los administradores de fincas.

Si el pasado 2 de julio el CAFMadrid entregaba los **Títulos de Administrador de Fincas expedidos por el Consejo General (CGCAFE)** a aquellos compañeros que quisieron participar en el I Encuentro del Verano y presentación del nuevo logo, el 2 de octubre, el Colegio homenajeaba a los administradores que llevan 25 y 40 años en el ejercicio de la Profesión.

incorporarse al censo de Colegiados de Honor, que recibieron su Medalla de Plata y diploma acreditativo. Durante este acto, que tuvo lugar en el hotel Villa Real, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, quiso agradecer la asistencia de cuatro profesionales que han pertenecido a la anterior Junta de Gobierno del Colegio: **Concepción Mino, Valentín Pizarro y Florentín Esteban**, que recibieron la Mención "A los 25 años de ejercicio de la Profesión", y, muy especialmente, a **Eulogio Giménez**, que recogió la insignia de oro y brillantes "A los 40 años de colegiación".

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PROTAGONISTAS DE LOS ACTOS DEL COLEGIO

Al acto de entrega de los Títulos, celebrado en el marco del I Encuentro del Verano, en el Mirador de Cuatrovientos, se le unió la presentación oficial para los compañeros de Madrid del logo único que reconoce a los 15.000 colegiados en toda España. Una cita especial a la que no quisieron faltar el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, y toda la Junta de Gobierno del CAFMadrid al completo, quienes además de presentarse a los más de 100 asistentes, participaron activamente en dar a conocer la nueva marca profesional. Por su parte, y para enfatizar la importancia del evento, la entrega de Menciones Honoríficas a los 25 y 40 años de colegiación, uno de los eventos más emotivos del CAFMadrid, se organizó por primera vez junto con el reconocimiento a los compañeros que han decidido



Sobre estas líneas **Inés Navarro**, contadora-censora, e **Inmaculada Hernando**, vocal del CAFMadrid muestran el pin de la casa, marca de los Administradores de Fincas Colegiados. A la izquierda, una administradora, flanqueada por **Manuela J. Martínez** y **Salvador Díez**, muestra orgullosa su Título de la Profesión. Abajo, momento de la presentación del nuevo logo.



LA PROMOCIÓN 2012/1015 SE GRADÚA CON ÉXITO EN EL ESTUDIO PROPIO DE "GRADO EN ADMINISTRACIÓN DE FINCAS"

El pasado 26 de junio, el Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió, un año más, el acto solemne de clausura de la 8ª Edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas" y graduación de la Promoción 2012/2015, que han cursado 41 alumnos.

Tras la bienvenida a cargo del vicerrector de Estudios Propios y Posgrado de la universidad alcalaína, **Juan Ramón Velasco**, que destacó la calidad de la temática impartida, el director de estos estudios específicos, **Tomás García Luis**, resumió el sentir del profesorado en la impartición de uno de los cursos de mayor éxito que existen en el plan formativo universitario. Resaltó la colaboración que en todo momento han recibido del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y del Consejo General (CGCAFE), representados en el Paraninfo por sus presidentes, **Manuela Julia Martínez** y **Salvador Díez**, respectivamente.

Precisamente la presidenta del CAFMadrid fue la encargada de presentar al conferenciante de este año, **Carlos López Jimeno**, director General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de

Madrid, que disertó sobre el tema que más conoce y más tiempo le ha ocupado en los últimos años: la eficiencia energética de los edificios. Y cómo no, en su intervención, fue claro sobre el papel que tienen que jugar los administradores de fincas, cuya labor, destacó,

Manuel Becerril

Representante de los alumnos de la Promoción 2012/2015

¿Por qué decidiste cursar estos estudios?

Quería aunar mis conocimientos en rehabilitación y mantenimiento de edificios -tengo una empresa dedicada a ello- y la administración de comunidades para ofrecer a mis clientes una gestión integral.

¿Cómo valora el curso?

Lo puntuo con un 9 sobre todo en lo que se refiere a la materia jurídica (LPH), legislación hipotecaria y finanzas. Aun siendo ya profesional es recomendable realizar estos estudios por el reciclaje formativo adquirido.

¿Se colegiará para seguir formándose y recibiendo asesoramiento profesional?

Por supuesto. En cuanto reciba el certificado académico, acudiré al CAFMadrid para formar parte de este colectivo. Previsiblemente en enero.



"tiene un impacto directo en las economías familiares".

El recién graduado **Manuel Becerril** representó a los alumnos de la Promoción, arrancando el aplauso de los asistentes cuando manifestó su orgullo por realizar estos estudios: "Afrontamos el futuro de los administradores de fincas con entusiasmo. ¡Viva la Promoción 2015!".

Por su parte, el padrino de la Promoción, **Alberto Arias**, profesor y arquitecto, destacó, dirigiéndose a sus ya ex alumnos, que "la formación son las raíces de vuestro compromiso personal y profesional". También tuvo palabras para los administradores de fincas: "Tenéis una labor importante de concienciación a los ciudadanos sobre la conservación del patrimonio inmobiliario".

Seguidamente a su intervención, tuvo lugar la esperada entrega de diplomas e imposición de becas a los estudiantes. Durante los tres años de estudios se han concedido un total de 21 becas y han pasado por sus aulas, tanto de manera presencial como a distancia, 300 alumnos.

INNOVAR EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS ES EL RETO: ¡EUREKA!

De todos es conocida la máxima "Innovar o morir", pero pocas empresas, al menos despachos de administraciones de fincas, la están llevando a cabo. Para concretar los resultados del Proyecto Eureka, trabajo que sobre innovación se ha llevado a cabo en el Gabinete de Estudios del Consejo General de Administradores de Fincas, el pasado 16 de octubre se reunieron en Madrid más de 100 profesionales.

El proyecto Eureka, que surge como iniciativa del administrador **Pepe Gutiérrez**, analiza de qué modo ha influido el cambio de ciclo de la profesión de Administración de Fincas en el quehacer diario y cómo se puede reorientar la situación para hacer frente al futuro.

"Nuestros clientes ya no quieren lo mismo. Los inmigrantes digitales hemos dado paso a los nativos digitales quienes tienen otras prioridades y mucho menos tiempo de atención", aseguró Gutiérrez. Una realidad que no dudo en calificar de Revolución, la revolución de la profesión. Y es que, en palabras de este experto, "tenemos una profesión que es intangible, pero no vendemos humo, sino realidades".

Para evolucionar, manifestó Gutiérrez, tenemos que copiar. Y puso como ejemplos los casos de éxito de Mercadona (en el que el empleado es multitarea) o IKEA (que ha conseguido que el cliente trabaje para la empresa). En este sentido, y teniendo en cuenta que el 85% de la profesión lo representan las habilidades sociales, "el administrador debe pasar de ser reactivo a proactivo". Y para innovar no queda otra que arriesgarse.

Por su parte, el administrador **Juan Carlos Álvarez**, que ha trabajado mano a mano con Pepe Gutiérrez en el proyecto Eureka, manifestó que el profesional tiene que diferenciarse del resto y crear nuevos espacios de mercado, "y en esta diferenciación con la competencia debemos diseñar nuestra propuesta de valor y salir cuanto antes a buscar al cliente", precisó. Y es que, la apuesta por la gestión de la

innovación pasa por integrar la economía digital y aportar valor a las comunidades de propietarios.

Los administradores de fincas más innovadores

Sin duda, el proyecto Eureka será el referente en cuanto a innovación de muchos despachos, pero ya hay profesionales que están trabajando en diferenciarse. Así, y de manera dinámica, a golpe de tuits, te contamos (ver tuits) cómo los administradores **Rafael Mena**, **Manolo Sancho** y **Cristóbal Contreras** innovaron en sus empresas.

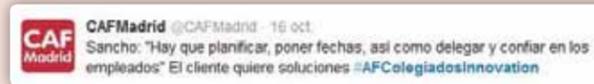
Por su parte, los administradores de fincas **Francisco Moreno** y **Martín Carlos García** explicaron a los asistentes los nuevos conceptos que están surgiendo: Business Intelligence, Big Data, el Internet de las Cosas, Redes Sociales... sobre los que hay que empezar a trabajar.

Para finalizar, la compañera y vocal del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), **Inmaculada Hernando**, animó a los administradores de fincas a seguir formándose como oportunidad para diferenciarse, y más teniendo en cuenta la profusión de normativa que ha convertido la profesión en una auténtica revolución. "Tenemos que ser capaces de desconectar del trabajo para conseguir ser más eficaces", aconsejó.

Las ponencias de los administradores de fincas fueron enriquecidas por las experiencias de **Luis Fombellida**, representante de Startup Battget Technologies, que explicó los inicios de su proyecto Battget, y de **José Garrido**, que apeló a tener una visión global para detectar oportunidades de negocio.

Desde el ámbito académico, **José Luis Peña**, vicerrector de Economía,

Planificación e Innovación de la Universidad de Burgos, y **Jaime Santamaría**, asesor de comunidad en la misma universidad, no quisieron faltar a esta cita con la





El CAFMadrid y FFG Catering y FFG Eventos & Congresos organizaron el pasado 15 de septiembre el IX Torneo de Pádel para Administradores de Fincas de Madrid.

Celebrado en el centro deportivo Armando Rodríguez Vallina (Rivas-Vaciamadrid), 16 grupos formado cada uno por cuatro parejas disputaron una liguilla, clasificándose los dos primeros de cada grupo.

IX TORNEO DE PÁDEL

Además de la competición, los asistentes disfrutaron de masajes deportivos, clases de iniciación al pádel, comida y sorteos cedidos para la ocasión por las empresas patrocinadoras: Orona, Ullastres, Edifit, Ecoled, Grupo Abarme, Isover, Fenercom, Neutrocolor, 3Eite y Seryma. Asimismo, los 250 asistentes pudieron disfrutar de la actuación en vivo de un grupo de músicos cubanos.

Los ganadores del Torneo fueron:

- 1º Clasificados: **Enrique Sánchez Cabrero** (Col. 6729) y **César Barrio**
- 2º Clasificados: **Juan Alberto Corcho** (Col. 3856) y **Miguel Ángel Juan**
- 3º Clasificados: **Raúl Roldán** (Col. 8999) y **Andrés Gutiérrez**
- 4º Clasificados: **Esteban López Bermúdez** (Col. 8392) y **Carlos Martínez Lara**



Los ganadores del Torneo de Pádel, orgullosos con sus Trofeos, pudieron disfrutar también de música en directo.



Pedro Ureta, vicepresidente segundo del CAFMadrid, a la izquierda, acompañó a los administradores de fincas a esta singular visita.

VISITA AL PARQUE MÓVIL EN SU 80º ANIVERSARIO

Con motivo del 80º Aniversario de la fundación del Parque Móvil, su equipo directivo organizó unas jornadas de puertas abiertas con la finalidad de que los ciudadanos pudiéramos adentrarnos en sus instalaciones, que ocupan una superficie de 40.000 m² en pleno centro de Madrid (Calle Cea Bermúdez). Visita a la que acudieron el pasado 25 de septiembre varios administradores de fincas del CAFMadrid gracias a la invitación cursada por su director general, **Miguel Ángel Cepeda**, y **Manuel Pons**.

El Parque Móvil tiene censados 641 vehículos

Finalizada la Guerra Civil, se construyó el actual conjunto inmobiliario que dispone de un gran edificio de oficinas, que aún hoy sigue utilizándose con igual destino. El taller en el que inicialmente sus mecánicos construían vehículos aprovechando la chatarra recuperada de la contienda; escuela de aprendices de oficios relacionados con

el mantenimiento de los vehículos; y las viviendas ocupadas por sus empleados (Poblado de San Cristóbal) forman parte de este complejo urbanístico. A estas edificaciones hay que añadir un enorme túnel de pasillos laberínticos soterrados, entonces denominado "el refugio", auténtico bunker construido en la II Guerra Mundial. No falta el arte en sus instalaciones, algo sorprendente para alguien que visita por primera vez este complejo. Dentro del taller principal hay un mural pintado al fresco, de 26 metros de largo por 1,60 de alto que en nichos separados, denominado "los trabajos del automóvil", describe, por escenas, el oficio de la mecánica. A pesar de la

agresión sufrida por el ambiente en el que se encuentra, la pintura-mural realizada en un plano inclinado, ha evitado el depósito de suciedad. La otra maravilla es el conjunto arquitectónico formado por la rampa de acceso de vehículos de diseño original, a la que cierra una cúpula artística de grandes dimensiones; elementos ambos protegidos arquitectónicamente.

La actividad del Parque Móvil aloja en su seno 641 vehículos (en 1931 estaban censados 546), cuyo uso se ha restringido sobremanera, logrando un empleo eficiente con reducción del tamaño de su flota (un 30%) y significativo ahorro económico (18.200.000 euros) entre los años 2012 y 2014.



EL CAFMADRID PRESTARÁ SERVICIOS A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEGOVIA

Fruto de un acuerdo de colaboración ratificado el pasado 29 de julio por la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, y su homónimo en Segovia, **José Antonio Fresnillo**, los administradores de fincas de esta ciudad que así lo deseen se beneficiarán de los múltiples servicios de que dispone el Colegio de Madrid.

Así, por ejemplo, tendrán acceso a las Asesorías disponibles en CAFMadrid (jurídica, fiscal, arquitectura, social, etc.), podrán asistir a los cursos y jornadas que organicen para

los administradores de fincas, beneficiarse del programa informático Colmadwin, participar en la cobertura de los seguros de Responsabilidad Civil y Crédito y Caucción, y estar debidamente informados a través de las circulares y la revista profesional que distribuye el colegio madrileño.

Al acto de firma de este importante convenio acudieron, además de Manuela J. Martínez, el vicepresidente primero, **Apolonio Dorado**, y el secretario del CAFMadrid, **Benjamín Eceiza**.

¿Qué es el ESCRITORIO CAFMadrid?

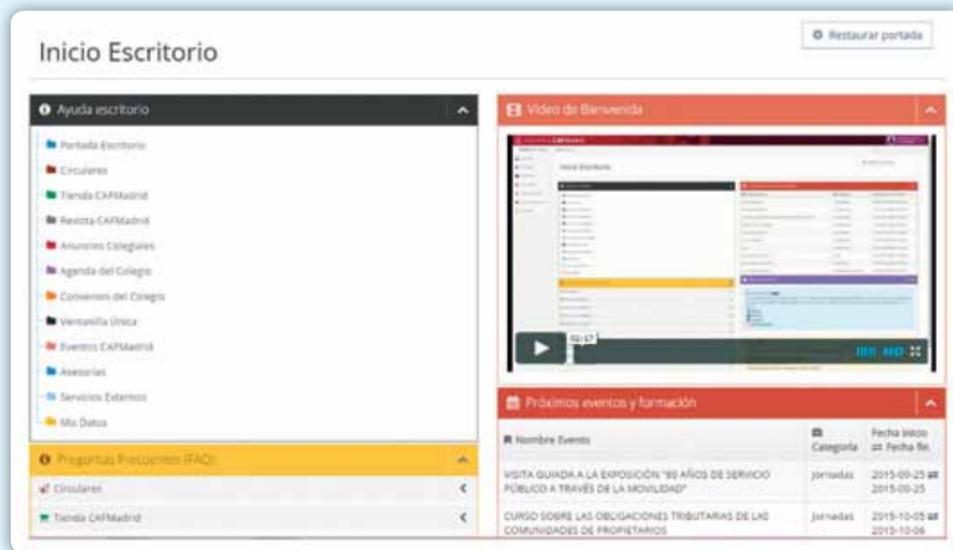
Nuestra página web www.cafmadrid.es se ha actualizado añadiendo una nueva herramienta de trabajo para los administradores de fincas. En ella se podrá acceder a todos los servicios del Colegio, tanto internos como externos; desde cualquier dispositivo conectado a internet y desde cualquier navegador. Podrá acceder e interactuar en un entorno elegante y sencillo, con información actualizada, concisa y directa.

De esta manera se ha actualizado el antiguo manual de conocimientos por el "ESCRITORIO", una herramienta más sofisticada, ágil y fácil de navegar y de utilizar, que permite búsquedas más fáciles y precisas de toda la información ofrecida por el Colegio. Todas las circulares, formularios, documentos, asesorías, cursos de formación... al alcance del administrador de fincas colegiado. Con esta nueva solución el Colegio busca dar soluciones inmediatas a todas las circunstancias que día a día aparecen en nuestra profesión.

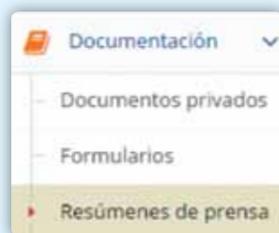
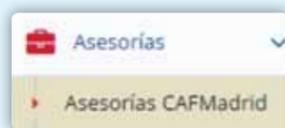
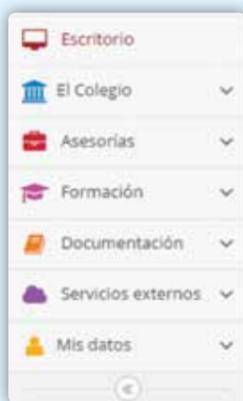


Por **Alejandro Pantoja**
Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAFMadrid

Una vez logeamos, se nos presenta el inicio de Escritorio. Y como primera pantalla una ayuda tutorial que nos explica mediante prácticos videos el uso de esta herramienta, siempre en función la labor que el administrador desee realizar. Así, podrá reducir o mover las opciones en la parte central de la página para que al entrar vea de un vistazo lo que más le interesa, como por ejemplo los próximos eventos y cursos de formación.



En la parte izquierda de la página el administrador podrá navegar por las diferentes secciones habilitadas.



Desplegando cada una de ellas podrá acceder a la información donde un buscador le permitirá hallar rápidamente el documento. Descargar circulares, formularios, consultas a las diferentes asesorías, inscripciones a los distintos cursos, jornadas, convenios de colaboración, certificado de deuda, información de Colmadwin, programa informático del Colegio. Cambiar sus datos, como la cuenta de correo donde recibir las circulares, son sólo algunas de las opciones que posibilita esta herramienta. No sólo teniendo una página web en internet es suficiente. Hacer que los contenidos sean visualmente atractivos y lo más explicativos posibles facilitará

la visita de los usuarios y la comprensión de la actividad de la empresa. Es por ello que debemos hacer de ella una

herramienta de negocio sencilla y funcional. La web es la carta de presentación, y con ella el administrador dará una primera impresión, que si es mala será muy difícil de borrar. El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid apuesta por el Escritorio como una plataforma en la nube que unifica todos los servicios y que dará un valor añadido.



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



CONSULTAS

Obligación de la comunidad general de hacerse cargo de los gastos de canalización de un vertido de aguas para evitar filtraciones**Propiedad Horizontal** • 2015/12645 • EDE 2015/12645

Planteamiento • Se han colocado unas bandejas en el techo del garaje para la canalización del agua por una filtración que parece procedente de la calle. ¿Cómo hay que repercutir dicho gasto, como elemento común o únicamente a los propietarios de garajes?

Solución • En nuestra opinión, se trataría de un gasto que incumbe a la comunidad general en tanto en cuanto hace referencia a un aspecto estructural, la impermeabilización, es decir, la estanqueidad del edificio y, en consecuencia, es un requisito de habitabilidad del art. 3 de la Ley de Ordenación de la Edificación -EDL 1999/63355-.

Así, según el art. 10.1.a) LPH -EDL 1960/55- es obligación de la comunidad la realización de "Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones

El Notario debería advertir al promotor de la ilegalidad de esa cláusula, por abusiva, e impedir su inclusión en la escritura pública de compraventa.

Además, pone al resto de propietarios en un desequilibrio total en relación a la persona del promotor, que ocupa, en tal sentido, la misma posición que cualquier propietario.

Asimismo, hay que tener en cuenta conforme a lo dispuesto en el art.1256 CC -EDL 1889/1-, la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

En nuestra opinión, ni los estatutos ni el propio título constitutivo pueden contener previsiones que contradigan las normas imperativas contenidas en la LPH, cuando lo pactado implique infracción de las normas contenidas en la misma, por lo que se ha de dar prevalencia a estas últimas cuando se trate de infracciones de las normas de "ius cogens" contenidas en aquella.

Por tanto, podrá instarse judicialmente la nulidad de dicha cláusula de tal forma que quede sin efecto. Así ha declarado la jurisprudencia que este tipo de cláusulas son abusivas, por ejemplo, en la sentencia de la AP Lleida de 25 abril 2005 -EDJ 2005/101277-.

Por tanto, los propietarios están en condiciones de exigir del propietario del piso vacío el pago de los gastos generales de comunidad como cualquier otro propietario, sea o no el promotor del edificio. La comunidad tiene dos opciones: o acudir al monitorio de reclamación de cuotas que, ante la probable oposición del promotor, se convertiría en un juicio declarativo en el que se discutirá la procedencia del pago y la ilegalidad de la cláusula; o acudir directamente al juicio declarativo (juicio ordinario) para declare nula la cláusula, con solicitud en ambos casos de que se le impongan las costas del proceso al propietario que no paga escuchándose en dicha cláusula.

En un complejo inmobiliario, ¿quién está legitimado para impugnar los acuerdos que se tomen?

EDE 2015/12647

Planteamiento • ¿En un complejo inmobiliario, quién está legitimado para impugnar los acuerdos que se tomen?

Solución • La jurisprudencia permite tanto la impugnación por el complejo inmobiliario (o las comunidades que la forman o subcomunidades) como la impugnación a instancias de alguno de los propietarios.

En cuanto al complejo, comunidad o subcomunidad (art. 2 LPH -EDL 1960/55-), en la actualidad, el art.7.6 LEC -EDL 2000/77463-, respecto a la comparecencia en juicio y representación, dispone que "las entidades sin personalidad a que se refiere el número 5º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades"; y el art.6.1.5 LEC, establece que podrán ser parte en el juicio ante los Tribunales civiles, "las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte". Por tanto, tienen legitimación para impugnar.

Además, cualquier propietario no presidente está legitimado, tanto si actúa en interés propio como si lo hace en interés ajeno. Es decir, como pone de manifiesto la sentencia de la AP Asturias de 28 septiembre 2007 -EDJ 2007/209215-, reiteradamente el Tribunal Supremo ha venido sosteniendo que cualquiera de los comuneros puede ejercitar acciones en beneficio de la comunidad.



de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación".

Dado el aspecto estructural que tiene dicho problema debe corresponder ser asumido por la comunidad general, es decir como elemento común.

Ilegalidad de las cláusulas abusivas impuestas por el promotor en los Estatutos originarios de una comunidad**Propiedad Horizontal** • 2015/12646 • EDE 2015/12646

Planteamiento • En la escritura de división horizontal de un edificio se ha establecido por parte del promotor que los pisos vacíos y hasta que no estén ocupados no contribuyen al 100% de los gastos de portal que les corresponden (limpieza, mantenimiento ascensor, luz...), sino a un porcentaje inferior. Ha añadido, a efectos de acreditar que el piso esté vacío, que siempre que sus servicios privativos de luz y agua no estén dados de alta. Entendemos que esta cláusula se ha incorporado en los estatutos por el promotor en previsión de no vender todos los pisos desde inicio y así rebajar los gastos de cuotas de los que no tenga vendidos.

¿Es legal esta cláusula?, ¿qué tramites hay que hacer y en que instancia para hacerla desaparecer?

¿El notario la admite?, es decir, ¿no debe decir él de oficio que no es legal o rige la libertad de pacto?

Solución • Las cláusulas de exoneración de gastos impuestas por el propio promotor en su favor, sin ningún tipo de justificación general o comunitario aparente, salvo que el piso se encuentre "vacío" (no sin propietario, pues propietario es el promotor hasta que vende) deben considerarse nulas.



IESA, 30 años de evolución.
Ha llegado la hora de la Revolución Tecnológica,
¿Preparado?

Novedades

Gesfincas.net



TuComunidad.com



Agregador financiero



Gesfacturas



Servicio atención al vecino



Integración con proveedores



Seguridad contra intrusismo informático



ESPAÑA SIGUE APOSTANDO POR LA PROPIEDAD MIENTRAS EL ALQUILER REPUNTA DURANTE LA CRISIS

Por **Arantxa Castaño** - Periodista

Las tendencias en materia residencial no han variado sustancialmente en los últimos años. Según RE/MAX, un español medio de entre 20 y 59 años vive en familia o en pareja, en una gran ciudad o en pequeñas ciudades cercanas a las grandes capitales y gasta el 50% de sus ingresos en sufragar los gastos de su vivienda actual. Una cifra que en Europa no supera el 40% y que en nuestro país, según los expertos consultados por CESCE, recomiendan rebajar. Hace aproximadamente un año, al igual que en 2003, una familia necesitaba 6,3 años de su salario bruto para pagar la casa, mientras que en 2007 llegó a alcanzar los 9,1 años. Ahora mismo la cifra está en cuatro.

El informe de la franquicia pone de manifiesto que gastan más las personas de entre 30 y 39 años y también las

Dos informes publicados recientemente confirman la buena salud constructiva de nuestro país, en el que más del 80 % de la población sigue apostando por la propiedad frente a los arrendamientos. Según la inmobiliaria RE/MAX los españoles quieren casa propia y vivir acompañados en una gran ciudad, mientras firman hipotecas y suscriben contratos que absorben la mitad de su salario. Unos datos ratificados por CESCE, cuyo último informe sectorial consigna el repunte del alquiler durante la crisis.

que viven en pisos de alquiler. Una cifra que se sitúa en el 12% de los encuestados que viven en pareja o con la familia, mientras que el 5% prefiere arrendar viviendas unifamiliares. En Europa, donde solo el 61% de la población elige la propiedad frente al 80% español, el 15% de los encuestados viven solos, especialmente en países como Suecia, Alemania, Austria y Suiza.

Las cifras de la inmobiliaria distan poco de las ofrecidas por CESCE, que sitúa en el 20 % el número de alquileres en España y en el 38% la media de alquileres en Europa. Este mercado, apuntan, ha dejado de ser prácticamente residual a alcanzar un quinto de los hogares, lo que implica "un cambio estructural tanto en el mercado como en la mentalidad social".

En alquiler o propiedad, quienes busquen vivienda en lo que queda de año encontrarán un cambio de tendencia respecto a los siete años anteriores, en los que el sector de la construcción no ha dejado de decrecer. El informe de CESCE, que augura una nueva aceleración del mercado en

2016, señala que el mayor crecimiento en 2015 corresponderá a la rehabilitación y mantenimiento (3,9%), seguido de la edificación no residencial (3,2%), edificación residencial (2,8%). En términos absolutos, a lo largo de 2015 se iniciará la construcción de unas 45.000

Las parejas y los solteros prefieren vivir en una casa en propiedad

viviendas. En el año anterior, en el que se terminaron de construir 46.795, se vendieron 365.594, con un incremento total de las ventas superior al 21% respecto al año anterior. En la Comunidad de Madrid las ventas superaron en diez puntos esta media.

La vivienda natural de la UCLM y Lafarge-Holcim

Cuando las cifras apuntan una recuperación del sector constructivo, la Universidad de Castilla-La Mancha y Lafarge-Holcim han presentado un prototipo de vivienda natural, en el que cobra protagonismo el hormigón en su uso doméstico. En esta casa el patio, entendido como el corazón de la casa, es el centro natural en el que confluyen elementos exteriores (sol, agua, nieve, aire y vegetación) y la energía para el uso interior (calefacción y refrigeración, control del sistema eléctrico, acometidas de agua, etc., alojados bajo tierra). La idea, apuntan los profesores Juan Mera y Luis Gil, "corresponde de lleno con el programa "Building Better Cities" de Lafarge-Holcim, que trata de avanzar en la construcción sostenible para la gran mayoría". Un sistema, señalan, "válido para cualquier dimensión de casa unifamiliar, pero también agrupable, incluso en altura".



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.



Ajusto bien los cordones de mis guantes de boxeo para un combate que promete ser duro pero que, sin duda, tiene un claro vencedor: el interés variable en las hipotecas. Eso sí, teniendo en cuenta que comprar casa va a ser con toda probabilidad la inversión más importante de nuestra vida, antes de dar el paso siempre hay que echar mano de la calculadora y analizar toda la oferta hipotecaria, incluyendo los tipos fijos.

No pongo la mano en el fuego por ninguna de las dos opciones porque, como tantas cosas en este mundo, todo es relativo y nuestras necesidades de financiación no tienen por qué ser, ni mucho menos, las mismas que las de nuestro vecino. Dicho lo cual, apenas



suenan la campana del primer *round*, lanzo un directo al estómago del tipo fijo.

Las ofertas variables hoy en día vuelven a ser bastante atractivas, ofrecen plazos de amortización que permiten adaptar con mayor facilidad la cuota de la hipoteca a nuestra capacidad económica y, además, existen productos sin ningún tipo de comisiones de tal manera que podemos amortizar deuda a medida que contamos con dinero extra o cancelarla antes del vencimiento sin ningún coste adicional.

¿HIPOTECAS A TIPO Fijo o Variable?

Pero vayamos por partes. Hace cinco años vivimos la época dorada del variable con diferenciales por debajo incluso del 0,5%. Poco después, la banca apostó por lo que algunos expertos calificaron como 'auténticas bombas de relojería', con diferenciales que llegaron a superar el 3%. En el último año, la oferta ha mejorado mucho con varios productos por debajo de Euribor + 1,5% y bajando.

Respecto al tipo fijo, las entidades han dado un golpe de timón y han apostado por hipotecas mucho más baratas que en el pasado pero, a grandes rasgos, siguen siendo caras. Además, no olvidemos que la banca nunca pierde así que, ante un interés demasiado bajo, saltan todas mis alarmas.

Veamos, por ejemplo, la hipoteca a tipo fijo más atractiva del mercado que ofrece un 2,05%. Tiene truco. Está repleta de comisiones -apertura, amortización total o parcial, subrogación- y no podemos endeudarnos más de 10 años.

Productos sin ningún tipo de comisiones

Obviamente no tiene ningún sentido ni resulta lo más prudente hipotecarse hasta el fin de nuestros días, pero cuanto mayor es el plazo de amortización, menor es la cuota, con lo que aumenta nuestra capacidad de ahorro y a la larga podemos cancelar parte de la deuda.

Un ejemplo práctico. Para un préstamo de 150.000 euros y un interés fijo del 2,05% a 10 años tendríamos que pagar al banco 1.383 euros al mes, una cifra lo suficientemente desorbitada como para que denieguen la operación. Para 100.000 euros, la cuota seguiría superando los 900 euros, una cantidad elevada para el bolsillo de una familia media española. Es decir, está fuera del alcance de la mayoría de los ciudadanos ya que sólo resulta

variable para préstamos muy bajos así que, o bien compramos una casa muy barata o tenemos mucho capital ahorrado.

Pongamos ahora como ejemplo una hipoteca de 150.000 euros a 20 años a Euribor (que actualmente está por debajo del 0,2%) + 1,5%. Pagaríamos 737 euros, mucho más asequible, ¿verdad? Al ampliar el plazo



Elena Sanz

Redactora de Vivienda de El Confidencial • @elena_sanz

de amortización podemos acceder al mismo crédito pero sin asfixiarnos mes a mes.

Cierto es que con el tipo fijo nos aseguramos pagar el mismo interés durante toda la vida del préstamo y no estamos sujetos a la evolución futura del Euribor, pero no olvidemos que éste se encuentra en mínimos históricos. Pero hagamos cuentas por si acaso. Teniendo en cuenta la media histórica del índice -2,18%- pagaríamos 780 euros al mes y si alcanzase su máximo histórico -5,526%-, la cuota ascendería a 1.048

euros pero cuidado, no son cantidades que vayamos a pagar de la noche a la mañana ya que pueden pasar años hasta que el Euribor alcance esos niveles. Además, no olvidemos que, a medida que amortizamos hipoteca, se reduce la deuda y también los intereses que pagamos al banco.

El tipo fijo se encuentra ya tendido en el ring y aunque mi contrincante intenta levantarse, asesto el golpe definitivo al analizar sus elevadas comisiones. Apertura, subrogación, amortización total o parcial... Comisiones que, literalmente, nos 'atan' a la hipoteca hasta el día de su vencimiento, sin posibilidad de cancelar deuda salvo que estemos dispuestos a pagar un importante peaje económico. El juez ha comenzado ya a contar hasta diez...

Sin lugar a dudas, en los tiempos que corren y viendo las hipotecas que ofertan los bancos para comprar una casa, el tipo de interés fijo está llamado a convertirse en el protagonista del mercado hipotecario por pura lógica económica, inmobiliaria e incluso psicológica. Me extraña, Elena, compañera de *ring*, que no hayas tirado la toalla antes de empezar. Los puntos fuertes del tipo fijo son múltiples, destacando la alta tranquilidad que da al prestatario y su bajo coste. Elena, te doy en pie ocho asaltos.

Primer *round*. Los números son claros. Contratar una hipoteca fija al 2,05% (el menor tipo del

Jorge Salido Cobo

Redactor del suplemento Su Vivienda de El Mundo • @JorgeSalidoCobo



mercado) es una ganga. En dinero contante y sonante, significa acceder, por ejemplo, a 120.000 euros con un coste de 12.822 euros -en una década, el hipotecado reembolsará al banco 132.822 euros-. Ni más ni menos. Además, estos préstamos suelen ser lineales, al contrario que los variables, cuyo primer año están sujetos a elevados intereses (fijos).

Segundo *round*. Al esclarecedor y sencillo cálculo del precio -un golpe que te habrá hecho besar la lona, Elena-, hay

Cuarto *round*. La estabilidad total en los pagos desemboca en una estabilidad de por vida. Saber que las cuotas no variarán permite hacer planes a corto, medio y largo plazo sin riesgos. Los hipotecados con un tipo fijo pueden tomar decisiones económicas sin temer que el Euribor trastoque sus cuentas ni proyectos. El tipo fijo representa también, por lo tanto, un factor psicológico positivo. Nada de revisiones ni trampas en forma, por ejemplo, de cláusulas suelo.

Quinto *round*. A estas alturas, la púgil que tengo enfrente estará contra las cuerdas, lanzando el golpe bajo de las vinculaciones y comisiones. Pregunto: ¿contratar un interés variable con un bajo diferencial sale gratis? No. Los bancos prestan dinero barato, a tipo fijo o variable, con unas contraprestaciones hoy muy parecidas, con el riesgo de que el variable se encarecerá

porque el Euribor (en su mínimo histórico del 0,16%) ya sólo puede subir. Por una hipoteca variable se paga como poco el 1,1%-1,2% (0,16% + 1% de diferencial) y por una fija, el 2%. Abonar ahora un 0,8% más merece la pena porque el ahorro será sustancial cuando el Euribor regrese a sus niveles normales. Por no hablar de si se dispara.

Sexto *round*. Pisando el terreno más económico del ring, los presta-

domiciliación de nóminas medias y altas) y de sobreendeudamiento (plazos de amortización limitados). En el *boom*, la vida de los préstamos se estiró, con la complicidad del interés variable, a los 40 años para reducir el esfuerzo, lo que produjo una barra libre de crédito. El filtro del tipo fijo ayudaría, igualmente, a sostener el precio de las casas, creando un mercado más sostenible.

Octavo *round*. Ampliando perspectivas, a nivel macro, el tipo fijo es inmune al descontrol e incertidumbre económica internacional que marcarán la senda (al alza) del Euribor y, por consiguiente, empujarán la cotización de las hipotecas hacia el encarecimiento. Insisto: asegurarse una financiación al 2% no tiene precio.



Ilustraciones: Albert Brullet

Alta tranquilidad a muy bajo precio

que añadir que la mayoría de expertos apuesta por esta modalidad en este momento. Hablan, sin tapujos, de chollo. Y es que, actualmente, el tipo fijo registra sus cotas más bajas de la historia. Incluso un economista me recalaba que un préstamo fijo al 2% será una "hipoteca gratis" en 2017, o cuando la inflación supere ese porcentaje.

Tercer *round*. Además de las cifras que avalan el tipo fijo, éste brinda la tranquilidad de saber que la cuota mensual de la hipoteca será siempre la misma. Sin sustos ni sobresaltos. No requiere estar pendiente de la evolución de un índice hipotecario. Elena, ¿recuerdas lo que pasó en 2008? Te refresco la memoria. Las familias vieron cómo los recibos de sus préstamos se dispararon cuando el Euribor llegó al 5,393%.

mos fijos abren las puertas a inversiones a los hipotecados entendidos en finanzas. Puede resultar más interesante firmar una hipoteca al 2% que pagar una casa al contado. Este coste de financiación es y será inferior a la rentabilidad de otros productos financieros durante la larga vida de la hipoteca. Incluso pensando en el inmobiliario como inversión, adquirir una casa para explotarla vía alquiler da un beneficio de en torno al 5%, tres puntos más de lo que cuesta su financiación.

Séptimo *round*. El tipo fijo no sólo tiene virtudes para el hipotecado. También puede hacer de regulador del sector inmobiliario -de freno de burbujas-, de filtro de compradores de vivienda. Sólo permite comprar a personas que cumplen criterios de solvencia (requiere la

Todos mis argumentos desplegados en este cuadrilátero responden al puro sentido común y financiero. Hoy el tipo fijo reúne la seguridad y tranquilidad de siempre con el coste más bajo de toda la historia. La combinación perfecta para las economías domésticas que se lo puedan permitir -la elección en último caso siempre depende de las circunstancias de cada persona-. ¿Qué más se puede decir? ¿Victoria por KO?

MARTA HIGUERAS

Vicealcaldesa del Ayuntamiento de Madrid

Han entrado con fuerza en el Ayuntamiento. De eso no cabe duda. Especialmente Marta Higuera, primera Teniente de Alcalde y responsable de Vivienda. Su primera tarea: abrir la Oficina de Intermediación Hipotecaria, cuya intención, insiste en varias ocasiones durante la entrevista, es lograr que las personas no pierdan su vivienda. Más difícil será en cambio, asegura a nuestra presidenta, recuperar los pisos que en su día el Ayuntamiento vendió a los "fondos buitres".

Recién llegadas a sus nuevos cargos, Manuela Julia Martínez y Marta Higuera conversan a terraza descubierta.

¿Cuáles son los principales retos a los que se enfrenta su departamento en materia de vivienda? Tenemos una fijación en esta corporación municipal que no es otra que poner la vivienda en el centro de los derechos sociales. Sabemos que la vivienda se ha tratado siempre como un derecho de segunda, no exigible ante los Tribunales, pero queremos poner ese

LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA SE HARÁ CARGO DE LAS CUOTAS DE COMUNIDAD ATRASADAS

Por lo tanto, de momento esas tasas no están siendo necesarias.

En el consistorio madrileño ha liderado la puesta en marcha de la oficina de mediación antidesahucios, ¿cuál es su balance a día de hoy? ¿Realmente es posible paralizar los desahucios? Antes de nada he de aclarar que cuando hay una orden judicial de desalojo, hay que cumplirla. Estamos tratando de paralizar los desahucios de varias formas. Si es por impago de una hipoteca, a través de la Oficina de Intermediación Hipotecaria tratamos de mediar con la entidad financiera para llegar a un acuerdo y que el desalojo no se produzca. En cambio si el impago es por otro motivo, un alquiler por ejemplo, mediamos sólo en caso de que haya personas vulnerables, ancianos o menores escolarizados. Si no se dan estos supuestos no

En desalojos por alquiler únicamente mediamos si hay personas vulnerables, ancianos o menores escolarizados

debate encima de la mesa. Es fundamental que todas las personas tengan una vivienda.

En el programa político de Ahora Madrid incluían la imposición de tasas para inmobiliarias, entidades financieras o grandes empresas que acumularan viviendas vacías con fines especulativos, ¿lo llevarán a cabo o han preferido dialogar por ejemplo con los bancos para la cesión de pisos para alquiler social?

Nos hemos reunido con todos los grandes bancos y tengo que decir que estoy muy sorprendida de la respuesta que hemos recibido. Todas las entidades financieras sin excepción nos están facilitando pisos para realojos de personas que tengan que abandonar sus casas por distintas causas.

Hasta ahora tenemos muy buena relación con las entidades financieras, también con la Sareb –se han reunido dos veces- y que ha puesto a nuestra disposición un buen número de viviendas vacías.

hacemos mediación entre particulares en alquileres.

¿Cuál es la situación actual de la EMVS una vez que el Ayuntamiento ha paralizado la venta de pisos en alquiler de esta empresa pública a los "fondos buitres"? Queremos cambiar la denominación de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) sustituyendo el término "Suelo" por "Social" y de esta manera recuperar la labor social que tenía hace años. La Empresa tiene muchos pisos vacíos que vamos a poner a disposición de los ciudadanos que cumplan los requisitos económicos y de vulnerabilidad.

Y en cuanto a la estrategia a seguir para recuperar las viviendas vendidas de la EMVS que hubiesen incumplido las condiciones establecidas, ¿en qué punto se encuentra?

Los servicios jurídicos llevan un tiempo estudiando el expediente para ver si encontramos alguna causa que pudiera incidir en la reversión de esas viviendas. ►

► No obstante, aunque encontráramos esta causa la recuperación no sería inmediata, sino que iría ligada a un procedimiento judicial que podría sustanciarse en 8 o 10 años.

El Gobierno municipal ha anunciado que bajará los requisitos para acceder a una vivienda pública, ¿en qué términos?

Es un tema que estamos estudiando pero aún no hemos tomado una decisión. Creemos que las cifras en las que se estaba moviendo la EMVS para acceder a una vivienda de titularidad municipal eran altas aunque todavía no hemos decidido la rebaja que vamos a hacer.

Uno de los problemas que más preocupa a los inquilinos de la EMVS es el estado actual de los edificios y los índices de morosidad porque el Ayuntamiento no se hacía cargo de las cuotas de comunidad del mantenimiento de las fincas. ¿Cómo se atajará este problema?

Nuestra intención es estar en contacto directo con el CAFMadrid

La Empresa Municipal de la Vivienda se hará cargo de las cuotas de comunidad de los pisos que tiene. Desde hace años el CAFMadrid ha colaborado tanto con la EMVS aportando una terna de colegiados para la administración de esas comunidades -convenio paralizado- como con la gerencia de urbanismo para la tramitación de subvenciones con la ITE, ¿cómo podrían ambas corporaciones colaborar a partir de hoy? Tenemos que recuperar ese convenio. Nuestra intención es estar en contacto directo con vosotros y entendemos que así lo piensa también el Área de Urbanismo.

Ya puedes ver toda la entrevista en nuestro canal de YouTube/TheCAFMadrid ■



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...)

► La primera fase de Build Upon, consistente en el análisis de la situación actual de la rehabilitación energética (agentes claves, iniciativas, conocimientos y experiencias), está finalizando. Durante 2016 se pasará a la segunda etapa que diseña el proceso colaborativo de los actores identificados en este "mapeo" para reforzar el sector. Paralelamente se trabaja en una incubadora de innovación para dar forma a instrumentos financieros y nuevos modelos de negocio.

¿Cómo se leen los círculos?

Las organizaciones que aparecen en Build Upon están agrupadas por tipo o categoría, teniendo cada una de estas categorías un color distinto. Así, las profesionales del ramo están representadas por el color verde. Por otra parte, el tamaño del círculo indica la influencia de cada agente y su potencial para

El GBCe ha identificado 160 actores de la rehabilitación en nuestro país

intervenir de manera positiva en la movilización e incremento de la rehabilitación energética. **Cuanto más grande es el elemento más influencia tiene.**

Para finalizar, el color gris en el centro de cada círculo refleja la posición frente a la rehabilitación, esto es, en qué medida cada actor comparte el objetivo común de todo el proceso: conseguir que la rehabilitación se implante con éxito. **Cuanto**

más claro es el gris interior de una organización más alineada está con ese objetivo común.



CA Fincas Madrid

¿Cuál es la influencia de CAFMadrid?

Aunque partimos con un potencial de influencia medio dado el carácter territorial de CAFMadrid, la apuesta de este Colegio por impulsar un sector tan incipiente como es la rehabilitación energética de edificios irá alimentando

el tamaño del círculo. Además, según GBCe, el peso de las Autonomías en el proceso rehabilitador es desigual, destacando Madrid como la clave para que avance el sector.

En cambio, el color gris claro de su interior manifiesta que la institución trabaja en el objetivo compartido de todos los actores: posicionar la rehabilitación como una actividad necesaria y generadora de empleo. Prueba de ello es la participación del CAFMadrid en la mesa redonda sobre rehabilitación, creada por el Ayuntamiento de Madrid, así como en la presencia y participación en ferias y congresos monográficos sobre esta temática, como son Forae o la Cumbre de la Rehabilitación.

Por el momento, GBCe ha identificado 160 actores en España, entre empresas de servicios energéticos, usuarios, organizaciones, Administraciones estatal, autonómicas y locales, entidades financieras ¿El reto? Conseguir que 1.000 agentes estén comprometidos con esta causa en los 13 países europeos en los que actualmente tiene presencia el proyecto Build Upon. ■



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.**

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

Lo que ThyssenKrupp Elevadores puede hacer por su Comunidad

Un servicio a su medida

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

DELEGACIONES MADRID

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

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

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

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

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

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

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

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

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

CLÁUSULAS IMPUESTAS POR LA PROMOTORA: EXTENSIÓN Y LÍMITES

Si bien es cierto que la LPH autoriza al dueño del edificio antes de iniciar la venta de los pisos o locales a otorgar e inscribir el Título Constitutivo y, en su caso los Estatutos, esta posición predominante o "pole position" en la línea de salida puede traer más de un quebradero de cabeza a los futuros propietarios.

Pero es más: es bastante frecuente que el promotor en el momento de elevar a Escritura Pública el contrato de compraventa, incluya en dicho contrato una cláusula de estilo en la que los compradores declaran conocer y aceptar el contenido de unos Estatutos (que hasta ese momento ni sabían de su existencia) produciéndose una novación del contrato inicial en toda regla.

No obstante, aun aceptando estos Estatutos, no está todo perdido; posteriormente podrán, en su caso, ser objeto de anulación acudiendo a los

tribunales probando que ha existido por parte de la promotora dolo o una actitud intimidatoria que les forzó a prestar su consentimiento "in situ" sin tiempo para valorar la legalidad ni los perjuicios que podían derivarse de dichos Estatutos.

Este tipo de cláusulas deben mirarse con lupa porque es a través de las mismas cuando el promotor suele aprovechar para regular cuestiones que, por regla general, le favorecen comportando un claro desequilibrio de las posiciones (adquirentes y promotor-constructor).

Aunque la LPH no regula expresamente quiénes se encuentran legitimados para otorgar el Título y, en su caso, los Estatutos, de forma analógica estarán aquellos autorizados para la fijación de las cuotas de participación, dentro de los cuales el art. 5 incluye al propietario único del edificio al iniciar la venta de las fincas.

Esta potestad reconocida legalmente no puede suponer en ningún caso una

facultad indiscriminada sino que deberá ser ejercitada dentro de un ámbito de actuación que no conculque o vulnere los derechos del resto de los propietarios puesto que, en caso contrario, los futuros adquirentes se limitarán a suscribir un contrato de adhesión que incluya cláusulas estatutarias contrarias a la legislación vigente.

Cláusulas estatutarias

A ese respecto, destacan por su importancia las siguientes:

1. Reserva de derechos o utilización de elementos comunes excluyendo al resto de los propietarios.

Existe discrepancia doctrinal sobre la validez de las cláusulas que reservan el uso exclusivo de elementos comunes del edificio y, más aún, cuando la promotora vende la totalidad de las fincas y por lo tanto el uso no está aparejado a ningún tipo de titularidad.

Lo que sí parece estar claro es la nulidad de aquellas cláusulas que otorgan al local comercial su uso exclusivo, por

constitutivo y determinar su contenido, esa libertad no es absoluta puesto que siempre estará condicionada al marco legal existente. A este respecto, el TS en sentencia de 5 de marzo de 2004 en relación a la reserva del suelo y vuelo al favor del promotor por ser contraria a la LPH afirma que "() el problema se reduce a la autonomía que tiene el promotor a la hora de redactar este título constitutivo pues es criterio reiterado el que sostiene que ni los Estatutos ni el propio título Constitutivo pueden contener previsiones que contradigan las normas imperativas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal ()".

3. Exención de pago de la totalidad de los gastos.

El art. 9.1.e de la LPH establece que es obligación del propietario contribuir

por ejemplo por el uso que se realiza de determinados servicios o elementos comunes de la finca como puede ser el caso del ascensor o mantenimiento del portal al no tener acceso al mismo por tener entrada directa desde la calle.

Sin embargo, como se ha aludido anteriormente, la exclusión en el pago de los gastos debe estar justificada toda vez que la condición de propietario es inherente al cumplimiento de una serie de obligaciones dentro de las cuales, destaca por su importancia en el sostenimiento y mantenimiento de la comunidad, el pago de las cuotas comunitarias.

Existen determinados elementos arquitectónicos que por naturaleza son comunes a la totalidad de los propietarios los usen o no y, por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a contribuir a su pago como es el caso, entre otros, de la cubierta, pilares o suelo del edificio.

Esta obligación tiene como clara consecuencia la nulidad de aquellas cláusulas que incluya la promotora en el Título o en los Estatutos por las cuales se "autoexcluya" de contribuir a su pago por lo que se tendrán como no puestas.



Por Patricia Briones

Abogada. Asesora permanente del CAFMadrid

Existe discrepancia doctrinal sobre la validez de las cláusulas que reservan el uso exclusivo de elementos comunes del edificio

ejemplo patio trasero cuando en la publicidad del inmueble figuraba como elemento de uso común a todos los propietarios (SAP Madrid de 5 mayo de 2010).

2. Asunción de obligaciones por el resto de los propietarios contrarias a la LPH.

Aun cuando el promotor disponga de esa autonomía para otorgar el título

conforme a su coeficiente de participación o lo especialmente establecido al pago de los gastos generales. Dentro del concepto "lo especialmente establecido" cabe incluir aquellas cláusulas estatutarias que bien exoneran del pago de determinados gastos o modifican la cuota de participación.

Ahora bien, estas cláusulas deben estar fundamentadas y justificadas

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

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.

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

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

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

ASTRA
hispasat
t d t televisión digital terrestre
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

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

Los medios de comunicación nos asaltan, y alarman, todos los inviernos con casos de personas, algunas veces familias enteras, que sucumben por inhalación de humos o calcinados mientras dormían porque en su vivienda no existía un detector de humos. Un aparato no más grande que la palma de una mano, barato y sencillísimo de instalar y usar.

La alarma suele ser mucho mayor cuando la desgracia se ceba en establecimientos de uso público, donde las víctimas se disparan, como en la residencia de ancianos de Zaragoza este mismo año, con ocho muertos, o la casa rural de Burgos



LOS DETECTORES SALVAN VIDAS

en 2014, con 6 víctimas, varios de ellos niños. Bien porque no se actúe correctamente cuando el detector salta, o bien porque directamente no hay, pues las lagunas legales no obligan a su instalación.

Los detectores son obligatorios para vivienda y establecimientos de hostelería en prácticamente toda Europa y en Estados Unidos, donde las campañas de concienciación para la población dejan en mantillas a las más brutales que hemos visto en España de manos de la DGT, por ejemplo.

Ante esa indefinición que sufrimos en España, donde ni los particulares ni muchos hoteles (sobre todo casas rurales y pequeños negocios) están obligados a instalar un detector que se encuentran en el mercado por el precio de dos cafés, desde la Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos (APTB) lanzamos un manifiesto para instar al Gobierno de la nación y del resto de Administraciones competentes a llevar a cabo las modificaciones legislativas y las iniciativas de información pública necesarias para la extensión del uso de detectores de incendio en viviendas y alojamientos turísticos (En Twitter con el hashtag #DetectoresYA).

Estamos hablando de muertes evitables; de que la adopción de medidas urgentes por parte de las

instituciones competentes puede salvar vidas. Sólo con una persona salvada de la muerte, valdría la pena el esfuerzo. Pero estamos convencidos de que podrían ser muchas.

Lo curioso es que, si bien el grado de seguridad contra incendios goza de un buen nivel en el uso público e industrial, cuando hablamos de viviendas, de hogares, del sitio donde viven y duermen todas las familias de este país, el nivel de exigencia está muy por debajo de lo regulado en países de nuestro entorno. Y ahí están los datos: casi el 80% de las víctimas por incendio en España se produce en edificios de viviendas.

Todos los estudios técnicos, así como los resultados que se desprenden de análisis estadísticos y de la normativa aplicable en la mayor parte de los países de la Unión Europea, concluyen que los sistemas de detección de incendios son el principal elemento de protección de vidas humanas frente a incendios que se producen en los hogares y en edificios ocupados por personas.

Cambios en el CTE

El Código Técnico de Edificación (CTE) a través del Documento Básico SI, recoge exigencias sobre la protección pasiva contra el fuego en elementos estructurales, condiciones de evacuación y elementos de

Por **Carlos Novillo**
Director General de Protección Ciudadana
de la Comunidad de Madrid y presidente de la APTB
Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos

protección activa frente a incendios, estableciendo obligatoriedad de instalación de detección de incendio para diversos usos. Pero en el caso del uso residencial por vivienda, sólo establece obligatoriedad de instalación de detección para aquellas de nueva construcción o reforma con una altura de evacuación superior a 50 metros. Del mismo modo, para el uso residencial público (hoteles, albergues y casas rurales) sólo es exigible este sistema para aquellos con una superficie construida superior a 500 metros cuadrados.

Del análisis estadístico sobre víctimas de incendio en España, que lleva a cabo Fundación Mapfre junto con la Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos desde el año 2010, puede afirmarse de forma categórica que la práctica totalidad de las víctimas producidas en edificios podían haber sido evitadas con

Casi el 80% de las víctimas por incendio en España se produce en edificios de viviendas

detectores de incendio instalados adecuadamente.

Por tanto, desde la APTB consideramos necesario y urgente revisar la normativa relativa al Código Técnico de la Edificación para la extensión de la detección de incendios a viviendas de nueva construcción, así como a todo el uso residencial público, cualquiera que sea su altura o superficie construida. A su vez, hacer un llamamiento a la necesidad de poner en marcha campañas de sensibilización pública en materia de prevención y protección frente a incendios en hogares ya construidos, dirigidas a toda la población y muy especialmente al colectivo de personas mayores o que tengan algún tipo de discapacidad.

¿CUÁL ES LA TEMPERATUYA IDEAL?

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



SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

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

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



91 396 03 03
WWW.REMICA.ES



A PROPÓSITO DE LOS RECIENTES DERRUMBES DE EDIFICIOS EN MADRID

En agosto se produjo el derrumbe de dos edificios madrileños situados en C/Duquesa de Tamames nº 3 y C/Amalia nº 1. Ambos sucesos han tenido lugar en inmuebles en uso y, por tanto, habitados.

Todos los medios de comunicación han coincidido en resaltar que los dos edificios habían realizado de modo favorable la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en los términos de la ordenanza que la regula en Madrid. Esto nos lleva a plantearnos la eficacia de la ITE actual.

Para entender el alcance de la ITE, planteo un símil sanitario. Nadie aceptaría las conclusiones de un chequeo médico realizado visualmente por un doctor por mucho "ojo clínico" que éste tuviera. Todos nos quedamos más tranquilos si el reconocimiento incluye pruebas complementarias de diagnóstico

Por **Luis Jurado**
Arquitecto



La figura del técnico conservador

Para que nuestros edificios estén en correcto estado, además de convertir la ITE en algo eficaz, hay una segunda tarea que tienen que hacer nuestras autoridades y que se concreta en concienciar a los ciudadanos sobre la importancia del mantenimiento de los edificios.

En los edificios, como en todo, un problema detectado a tiempo sólo produce daños leves y se repara con poco dinero. Este problema, si no se detecta a tiempo, produce daños más graves y la reparación es mucho más costosa.

Por ello, quiero destacar algo que es habitual en los edificios de titularidad pública (ministerios, consejerías, hospitales, colegios) y en algunos edificios de propiedad privada (cadenas de hoteles, bancos, gasolineras, residencias). Todos ellos tienen un Técnico Conservador que cuenta con la documentación constructiva del edificio y que conoce todos los antecedentes de las actuaciones realizadas sobre el mismo.

Para que la ITE sea eficaz tiene que incluir pruebas complementarias de diagnóstico

Muchos somos los que pensamos que la existencia de un Técnico Conservador (arquitecto o arquitecto técnico) en los edificios residenciales privados, sólo presenta beneficios como:

- Contar con el asesoramiento continuado de un profesional competente.
- Poder detectar cualquier lesión constructiva nada más aparecer y actuar en consecuencia.
- Abordar cualquier actuación, comunitaria o individual, sobre alguna parte del edificio en consonancia con la totalidad del edificio.
- Convertir la ITE en algo rutinario al estar sujeto el edificio a un control continuado.

Para los propietarios de viviendas, la pequeña inversión que supone contar con un Técnico Conservador, siempre se amortiza con la reducción de gastos de conservación y mantenimiento del edificio.



plementarias de diagnóstico, siempre necesarias, tendrán que ser aún más intensas en los edificios que presentan peor estado de conservación y que, según mi opinión, son los siguientes:

- Edificios de vivienda en los que no reside su propietario o sus propietarios.
- Edificios con zonas cerradas durante años, sobre todo en la planta más baja o más alta.
- Edificios de antigüedad de construcción superior a 30-40 años.

como radiografías, análisis, resonancias magnéticas, etc.

Este símil nos lleva a pensar que la ITE actual ya nació incompleta. Los que la promovieron a raíz de otro derrumbe madrileño, en este caso el de C/Limón nº 13 con una víctima mortal en noviembre de 1997, diseñaron una inspección cuyo alcance,



visual o con pruebas, quedaba a criterio de la propiedad del inmueble. Como se ha transmitido la imagen de que la ITE sólo es un mero trámite, no es de extrañar que los propietarios opten por la inspección que les resulta más barata que naturalmente es la realizada de modo visual.

Pruebas de diagnóstico

Sorprende que en pleno siglo XXI, los edificios se sigan reconociendo visualmente como en la Edad Media. Es ilógico desdeñar lo que nos ofrece la ciencia denominada "Patología de la construcción"; desde pruebas y ensayos para conocer el estado de las lesiones constructivas a las denominadas "técnicas de instrumentación" empleando aparatos más o menos sofisticados.

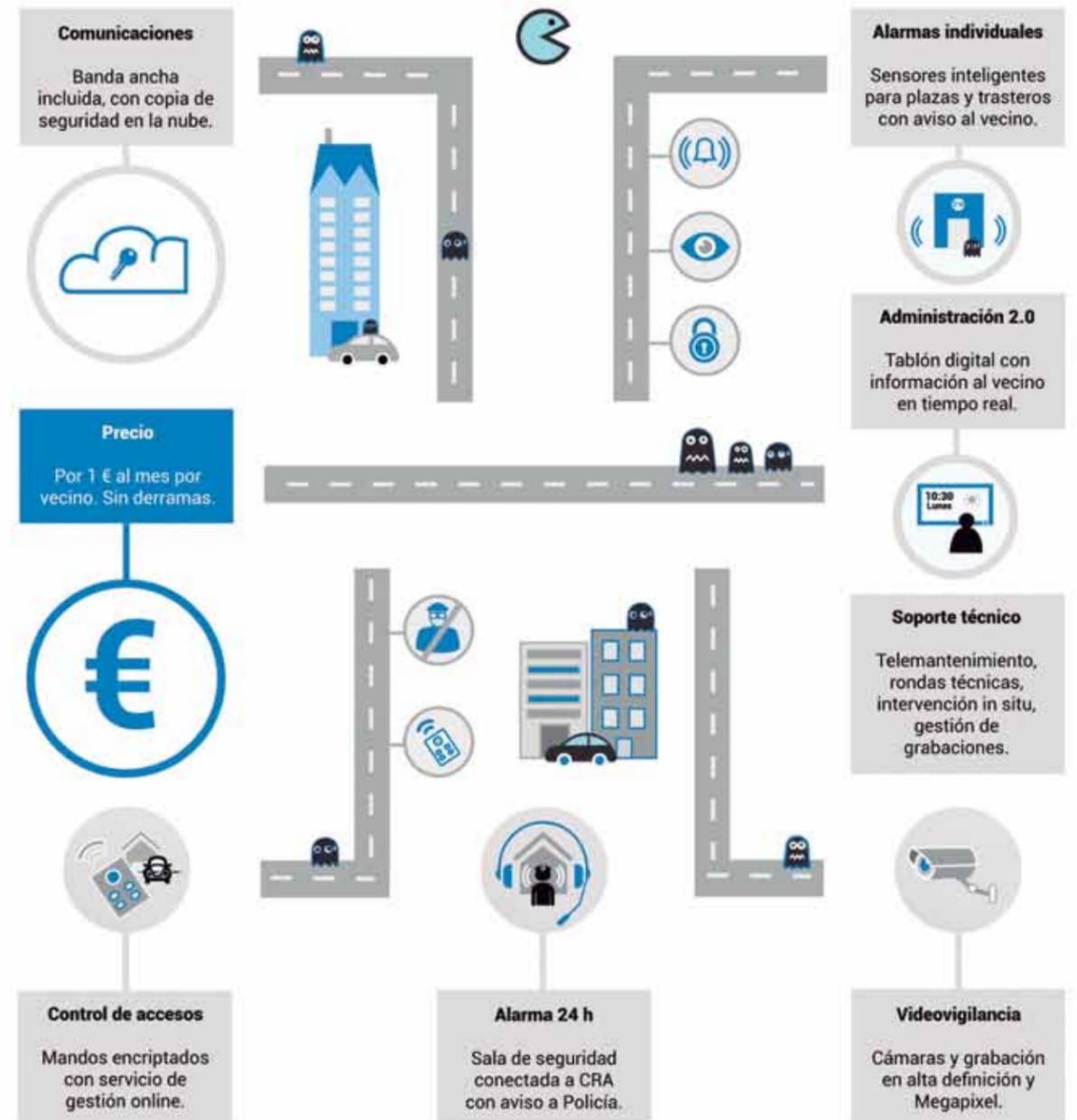
Para que la ITE sea eficaz, tiene que incluir inevitablemente pruebas complementarias de diagnóstico. Así, el arquitecto o el arquitecto técnico contarán con datos documentados que les facilitan la obtención de conclusiones acerca de la favorabilidad o desfavorabilidad del edificio inspeccionado.

En mi ejercicio profesional he conocido el estado de muchos edificios. Y esto me permite expresar que estas pruebas com-

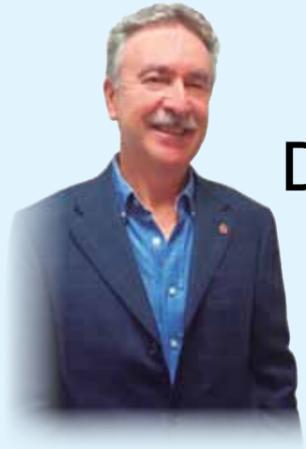


¡Que los cacos no jueguen contigo!

Seguridad Activa para comunidades, garajes y trasteros



Empresa homologada en la DGP con nº 3489



Por **José Silva**
Director técnico de Correduría de Seguros

LA FECHA DE OCURRENCIA DE UN SINIESTRO

La fecha de ocurrencia del siniestro es un aspecto relevante al cual las aseguradoras prestan especial atención, ya que de la exactitud y veracidad de la misma se puede activar el pago o rehúse de la prestación.

Traemos a colación el asunto porque recientemente tuvimos ocasión de intervenir, a través de la Comisión de Siniestros de

CAFMadrid, en un caso de reclamación por asuntos ocurridos nueve años atrás, reclamados cuatro años después de su ocurrencia y declarados a la Aseguradora tres años después de la primera sentencia judicial y pasados once meses desde que se pronuncia la Audiencia Provincial y lo ratifica el Tribunal Supremo. Un barullo de fechas y cada una de gran transcendencia, que da pie para abrir una serie de colaboraciones con el fin de exponer de forma práctica el alcance de la cobertura del programa de seguros que protege el patrimonio del colectivo y cómo utilizarlos.

El caso que nos concierne afecta a la cobertura de responsabilidad civil profesional de un administrador de fincas al que presentaron demanda a causa de errores, omisiones y

apropiación indebida, por una elevadísima cuantía y que finalmente resultó condenado.

A diferencia de los seguros de daños, en los que resulta sencillo conocer cuando se produce el siniestro, en responsabilidad civil y especialmente en la profesional

puede transcurrir mucho tiempo entre el momento en que se cometió el error y la manifestación o descubrimiento del mismo, a veces incluso se dan situaciones de que el profesional ha fallecido,



se ha jubilado o cesado en la actividad, pero el riesgo permanece latente, por ejemplo en el caso de contratación de personal, elaboración y presentación de impuestos, asesoramiento en la elección de un proveedor para realizar una obra en el edificio o contratar una póliza de seguros no adecuada al riesgo.

En mi trayectoria profesional he visto auténticas pifias en algunas pólizas de seguro que tienen por objeto asegurar los daños patrimoniales primarios, con el atractivo de una importante reducción en el precio o prima, limitan la cobertura del riesgo para aquellos supuestos que ocurran durante la vigencia de la póliza, pero ¿qué ocurre cuando el hecho tuvo su origen antes de la contratación del seguro? Descubrir en ese momento el engaño o la picardía es nefasto, porque las leyes cada vez se inclinan más por la protección de la víctima de tal forma que, ocurrido el daño o perjuicio, nace su derecho objetivo a ser indemnizada o reparada. Ya no resulta extraño ver fallos judiciales, en los que a pesar de incurrir en dolo (considerado inasegurable) por parte del asegurado,

la sentencia protege a la víctima obligando a la aseguradora a su reparación o indemnización, con la facultad que le concede el art. 76 de la Ley de Contrato de Seguro de repetir contra su asegurado.

Características esenciales del riesgo

Es éste un buen momento para recordar las características

esenciales del riesgo: que sea **incierto o aleatorio**; que sea **posible**, en el sentido de existir posibilidad de riesgo; que sea **concreto**, es decir, ha de ser analizado y valorado; que sea **lícito**, no ha de ir contra las reglas morales o de orden; que sea **fortuito**, ajeno a la voluntad humana de producirlo; y tiene que **tener contenido económico**, ha de producir por tanto una necesidad económica que se satisfice con la indemnización correspondiente.

Para aclararnos un poco más, establecer la **fecha de ocurrencia** es la que se presume ocurrió el hecho puede resultar harto difícil en algunos supuestos, como cuando se inició un daño por agua de una tubería oculta y enfundada en una "camisa" aislante o cuando se realiza un apunte contable y la revisión de la Hacienda Pública se produce tres años después. Puede ser distinta de la fecha en que se manifestó el daño.

La **fecha de reclamación** es aquella que coincide con la decisión de la víctima de solicitar la reparación o indemnización del daño,

por vía amistosa o judicial, ante el causante o con acción directa ante su aseguradora.

La **fecha de comunicación**, popularmente conocida como fecha del siniestro es la que se toma como notificación, a efectos de la Aseguradora, aun en el supuesto de que ésta tenga conocimiento del mismo por cualquier medio. Puede por tanto no coincidir con la fecha de reclamación. Un claro ejemplo es el terremoto de Lorca, donde las aseguradoras con riesgos en la zona tienen conocimiento del siniestro, pero las reclamaciones las reciben posteriormente.

Cuando se dispone de una póliza de seguro y se pretende utilizar para proteger el patrimonio, el obligado a comunicar el siniestro a la Aseguradora

La Ley de Contrato de Seguro establece un plazo de 7 días para informar a la Aseguradora del siniestro

es el Tomador o en su defecto el Asegurado y en defecto de ambos el beneficiario de la prestación. La Ley de Contrato de Seguro establece un plazo de 7 días para informar a la aseguradora de la ocurrencia del mismo, aunque su incumplimiento no conlleva la pérdida del derecho a percibir la indemnización, pero faculta a la compañía de seguros a poder reclamar los daños y perjuicios que tal retraso le produzcan.

Es posible y recomendable que en condiciones particulares o especiales se pacte un plazo mayor como ocurre en el contrato de seguro colectivo de responsabilidad civil suscrito por CAFMadrid, en el cual se ha convenido su ampliación hasta tres meses.

Por no respetar los plazos y fechas, la **acción ante las aseguradoras prescribe a los dos años** desde que se tuvo conocimiento del siniestro.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

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

LAS TERMITAS Y EL CASCO ANTIGUO DE MADRID, UN TÁNDEM POCO DESEABLE

En el subsuelo de la capital española se encuentran nidos de termitas que infestan los inmuebles más antiguos de la ciudad. Los edificios de madera y los espacios húmedos dentro de éstos son la combinación perfecta para facilitar la aparición de una plaga que puede llegar a provocar grandes pérdidas en las estructuras e incluso ocasionar derrumbes.

Por ello, las inspecciones obligatorias de los edificios, realizadas una vez cada 10 años en edificios con más de 30 años de antigüedad, deberán extremarse, haciendo intensivos sus controles técnicos.

Es frecuente la detección de graves problemas en las construcciones, aun produciéndose la obtención de informes favorables (por descono-

cimiento de la gravedad de la patología existente) de la Inspección Técnica de Edificios (ITE). Para evitar que se produzcan situaciones de derrumbe o de edificios con grandes y graves daños será necesario del mismo modo que arquitectos e inspectores amplíen su formación en esta materia con el fin de realizar un examen más eficaz y, ante la duda, pedir asesoramiento a una empresa especializada en control de termitas.

Detección y prevención

Los lugares sin ventilación, con humedad, faltos de mantenimiento y de limpieza son el hábitat idóneo para el asentamiento de las termitas. Secar espacios húmedos o afectados por inundaciones con calor o facilitar ventilaciones



Por **Milagros Fernández de Lezeta**

Directora General de ANECPA
Asociación Nacional de Empresa de Control de Plagas

pueden ser las soluciones para hacer que las termitas no ataquen los rodapiés, el parqué o los cercos de las puertas.

Por la dificultad de los tratamientos de la madera, tanto en obras públicas y privadas de nueva construcción, como en reformas de edificios, es imprescindible que sean realizados por una empresa especializada, debidamente homologada y registrada y por personal experto. Sin embargo, a raíz de la crisis, se ha notado un preocupante crecimiento en el intrusismo y la competencia desleal. Según estimaciones de la patronal de empresas de servicios biocidas, la realidad es que, con el fin de ahorrar costes, un 40%

Un 40% de los tratamientos son realizados por personal de empresas de reformas, según Anecpla

ORDENANZA DE PROTECCIÓN DE LA SALUBRIDAD PÚBLICA

La gestión de las plagas dentro del municipio de Madrid debe ser realizada conforme a la nueva ordenanza municipal que entró en vigor el pasado 20 de junio de 2014. Ésta establece las condiciones técnico-sanitarias y de salubridad que deben reunir los establecimientos, instalaciones, actividades, edificios y lugares de vivienda y convivencia humana dentro del municipio de Madrid. La nueva ordenanza viene a dar respuesta a la inexistencia hasta la fecha de su publicación de normativa específica que regulase las condiciones de convivencia en el municipio.

inmuebles adoptar las medidas oportunas de prevención y control para evitar estas situaciones. El art. 130 (*Obras públicas y servicios subterráneos*), en su punto 2, dispone que **los titulares** o gestores de instalaciones de servicios subterráneos, como **garajes**, conducciones de agua, telefonía y cableado óptico, entre otras, deberán aplicar los criterios de prevención y control de plagas. Con ese objetivo, dispondrán de un **plan documentado de prevención y control de plagas**, que deberá estar a disposición de los servicios técnicos municipales competentes.

Como aspecto novedoso, incorpora dentro del libro séptimo la **insalubridad y control de plagas en inmuebles y entorno urbano**.

Este apartado recoge dos artículos que son de significativa importancia para

Por **Luis Portillo**

Técnico en control y desinfección de plagas

las comunidades de propietarios y garajes.

El art. 128 (*Control de plagas en bienes inmuebles y entorno urbano*), en su punto 1, establece que todas las parcelas y solares no edificados así como **los edificios, incluidas sus zonas comunes, áreas ajardinadas e infraestructuras propias de servicios**, deberán mantenerse en adecuadas condiciones de limpieza y mantenimiento, evitando generar riesgos de entrada, atracción y/o de proliferación de plagas. **Corresponde a la propiedad** de estos bienes

Estos dos artículos destacan por la priorización de los aspectos preventivos y la **necesidad de realizar planes de control de plagas** siendo **los titulares de las comunidades de propietarios y garajes los responsables de su existencia**. Con ello se pretende mantener adecuadas condiciones

de limpieza y el apropiado control de las plagas a la vez que se ordenan ciertas relaciones de convivencia en aspectos directamente vinculados a la salubridad.

Destacar que la ordenanza recoge las **infracciones y sanciones** en su art. 16 (*Infracciones y sanciones en situaciones de insalubridad y control de plagas en inmuebles y entorno urbano*).

Por tanto es importante la difusión y el conocimiento de la ordenanza por parte de los administradores de fincas y de los presidentes de las comunidades y garajes con el fin de establecer su cumplimiento y evitar sanciones.

de los tratamientos son realizados por personal de empresas de reformas, como pintores y carpinteros, cuya formación y experiencia hace que sus aplicaciones sean nada eficaces, ya que el tipo de protección y/o aplicación suele ser superficial (tratan sólo la madera que está a la vista). El tratamiento debe de variar según la patología, y debe realizarse con el asesoramiento y el trabajo técnico de un especialista en control de plagas de la madera.

Es importante ser extremadamente exigentes a la hora de seleccionar a una empresa de control de plagas, teniendo en consideración diversos criterios: que la empresa esté inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas/Biocidas, con personal técnico en posesión del certificado del curso homologado que le avale como especialista, y cuyos productos utilizados, del mismo modo, estén registrados y autorizados por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.

Expertos en electricidad

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

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

+ información



grupo
LASSER

f YouTube grupolasser Llama al 91 327 11 11 www.grupolasser.com

SOLUCIONES PARA CONSEGUIR QUE LOS EDIFICIOS SEAN ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

La rehabilitación energética de edificios es un tema recurrente en los medios de comunicación. Basta echar un vistazo a los datos: España cuenta con un parque de 10 millones de edificios, de los que 9,7 millones son de uso residencial y 400.000 de uso terciario. Los edificios representan el 30,8% del consumo final total de energía correspondiendo el 18% a las viviendas y el 12% al sector terciario.



Por **Javier García Brea**
Asesor en Políticas Energéticas

Si tenemos en cuenta que el parque edificatorio concentra un tercio de las emisiones de gases de efecto invernadero y más del 90% de los edificios necesita actuaciones de eficiencia por su baja calificación energética, vemos que es el momento de actuar.

La eficiencia energética es la clave de la transformación del modelo energético y el principal cambio que se va a producir en el medio urbano. El encare-

cimiento de la energía ha modificado el perfil del consumidor que ahora es mucho más exigente con los costes energéticos y el control sobre sus consumos. Además, el ahorro de energía protege a los consumidores de la volatilidad de los precios energéticos, de la incertidumbre asociada a la dependencia de los combustibles fósiles y la contaminación ambiental. Así, se hace necesario el desarrollo de estrategias de financiación que conviertan toda la potencialidad del ahorro energético en la edificación en una realidad accesible a los distintos segmentos de consumidores.

Equipos multidisciplinares

El concepto de eficiencia energética aplicado a la edificación requiere la creación de equipos multidisciplinares que planteen la rehabilitación desde una visión integral del uso del recurso energético. De ahí la importancia de la auditoría energética y del análisis de viabilidad económica antes de cualquier actuación.

El paso siguiente es actuar sobre el aislamiento térmico de los edificios. Imprescindible para obtener mejores resultados con cualquier otro tipo de medidas posteriores, como el cambio de instalaciones térmicas o de fuentes de energía, contando siempre con una metodología que mida los consumos antes y después de cada actuación.

Alcanzar un ahorro del 80% sumando los distintos tipos de actuaciones para una rehabilitación energética, significaría un ahorro anual de 9.360 millones de euros en la factura energética, según

el Informe GTR 2014. La rehabilitación es el mejor instrumento para reducir los costes energéticos de hogares y empresas.

En España se está produciendo un cambio en la percepción del uso de la energía en la edificación a través de la certificación energética de edificios, que está pasando de ser solo un papel a determinar la posición y valor de un edificio en el mercado.

La Ley 8/2013 de rehabilitación, al incluir la certificación energética en el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) y dar a las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos la posibilidad de ampliar el ámbito de su obligatoriedad a todos los edificios, convierte la certificación energética en un instrumento decisivo para que la eficiencia determine la revalorización de los edificios. Esta revalorización puede alcanzar hasta el 14% debido a que los ahorros lo son para toda su vida útil.

La publicación del nuevo Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes (Programa PAREER-CRECE), gestionado por el IDAE, que extiende las ayudas a todos los edificios existentes destinados a cualquier uso, supone un paso adelante en la financiación de la eficiencia energética.

El Programa PAREER-CRECE amplía el ámbito de la rehabilitación, el periodo de vigencia de las ayu-

das, las tipologías de actuaciones, el presupuesto y los beneficiarios. Las ayudas directas se complementan con préstamos reembolsables hasta el 90% de la inversión elegible para edificios privados y 100% para los públicos. Las actuaciones de eficiencia energética en la envolvente y las instalaciones térmicas y de iluminación tendrán una ayuda base del 30% y del 20% respectivamente. La sustitución de energía convencional por biomasa se subvenciona un 25% y geotérmica un 30%.

Se prevé una ayuda adicional a los proyectos integrales que combinen distintos tipos de actuación o eleven la calificación energética a "A" o "B". Las actuaciones sobre la envolvente térmica serán sobre uno o varios de los cerramientos y no sobre viviendas o locales considerados individualmente.

Cabe destacar que la contabilización de consumos individuales en instalaciones centralizadas de agua caliente sanitaria y calefacción va a ser obligatoria. Para ello, las ayudas se extenderán a estos nuevos sistemas y a las medidas de gestión energética de los edificios. Las empresas de servicios energéticos también podrán ser beneficiarias de estas ayudas.

Elevar la calificación energética de los edificios y su medición en términos de emisiones de CO₂ es una obligación, pero también una decisión que nos incumbe a todos. Hay herramientas para hacerlo.

Más del 90% de los edificios necesita actuaciones de eficiencia por su baja calificación energética

calidad

tecnología

medioambiente

rapidez

servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.
Avenida General Fariol, 2 B Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



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>

Ya Heráclito (siglo. V. a de C) decía que todo cambia, que el mundo es como un río en el que no nos podemos bañar dos veces; y, nuestro legislador, en el siglo XXI, ha decidido asumir como propio este principio modificando las normas a un ritmo tan frenético, que no da ni tiempo al intérprete jurídico de asimilarlas. Y, como no podía ser de otra forma, ello ha sucedido también con la Ley de Arrendamientos Urbanos que, reformada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, se ha visto nuevamente modificada por la Ley 2/2015, de 30 de marzo.

La necesidad de su cambio estaría justificada por haber sustituido el IPC por el IGC (Índice de Garantía de Competitividad), introducido por la Ley de Desindexación; pero la reforma ha

no era obligatoria, y las partes debían pactarla en el contrato, aunque fuera por remisión al art. 18 LAU; mientras que, para otro sector, lo que significaba es que nos encontramos ante una facultad de las partes prevista por la Ley que exigía una declaración de voluntad para que fuera aplicable, pero sin necesidad de mención expresa en el contrato.

Reforma del art. 18 de la LAU

La reforma del art. 18.1 por Ley 4/2013 puso fin a esta controversia, al establecer: "Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del

LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN DEFECTO DE PACTO

Por **Cristina Fernández Gil**
Magistrada-Juez

ido más allá. El art. 18.1 LAU, en su redacción original establecía que: "Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado".

La utilización del condicional "podrá" había sido interpretada por un sector doctrinal en el sentido de que la actualización

contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo... de manera que regulaba el régimen aplicable cuando en el contrato no se hubiera estipulado la actualización. El legislador optaba así por un sistema que favorecía al arrendador evitando la congelación de la renta, en defecto de pacto.

A menos de dos años, el legislador modifica nuevamente el art. 18 LAU estableciendo: "Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos". Es ya posible pues la congelación de la renta si no hay una previsión



contractual para su actualización, potenciándose la autonomía de la voluntad de las partes.

No se pretende en este artículo justificar si debe o no fijarse un régimen de actualización obligatorio de la renta, pero lo que sí llama la atención es la falta de criterio del legislador que en el año 2013 opta por que la renta se actualice, aún sin estar contemplada la actualización en el contrato y en el año 2015 sigue el sistema contrario.

¿Qué ha justificado este cambio de opinión? Poco nos aclara el preámbulo de la Ley 2/15 que se limita a indicar: "Los contratos de arrendamiento, de uso muy extendido, suelen contener cláusulas de revisión. En consecuencia, resulta conveniente modificar expresamente las leyes citadas para proteger la seguridad jurídica de quienes firman contratos de arrendamiento", sin contener ninguna referencia a las razones por las que se ha aprovechado la reforma para alterar las consecuencias de la ausencia de pacto sobre la actualización de renta en el contrato. Pero es que tampoco, cuando se reformó la LAU por Ley 4/13, se hizo, en su preámbulo, ninguna mención a esta cuestión.

Regulación distinta según fecha de celebración del contrato

Parece que el legislador considera que las normas pueden ser provisionales y estar sujetas a continuo cambio, según el variante criterio de los intervinientes en su redacción y aprovechando cualquier reforma. Pero ello crea una clara inseguridad jurídica. Si no obsérvese la distinta regulación que debe atenderse según la fecha de celebración del contrato: a) Contrato celebrado antes del 1 de abril de 1985, finalizado

el proceso de actualización, la revisión se hará, en defecto de pacto, por el IPC para evitar otra congelación de rentas; b) Contrato celebrado desde el 1 de abril de 1985 al 1 de enero de 1995, se actualizará la renta sólo si así se hubiera pactado en el contrato; e) Contrato celebrado desde el 1 de enero de 1995 al 6 de junio de 2013, se actualizará o no la renta, en defecto de previsión expresa, según criterio del intérprete de la norma; d) Contrato celebrado desde el 6 de junio de 2013 al 1 de abril de 2015, se actualiza la renta conforme al IPC en defecto de pacto expreso; e) Contrato celebrado desde el 1 de abril de 2015, no se actualiza la renta salvo pacto expreso.

Ciertamente, puede parecer difícil que el contrato no contenga una cláusula de actualización de renta, pero aún más lo parece el que existiendo esta cláusula no se indique

El legislador en el año 2013 opta por que la renta se actualice, aún sin estar contemplada la actualización en el contrato y en 2015 sigue el sistema contrario

el modo en que se ha de llevar a cabo dicha actualización. La reforma de la ley 2/15 se ha preocupado de justificar en su preámbulo este último supuesto, pero no ha explicado al ciudadano ni al intérprete jurídico porque razón un mismo contrato que no tenga dicho pacto, celebrado el 30 de marzo de 2015, puede actualizarse conforme al IPC y si se celebra el 1 de abril de 2015, ya no se actualiza. Esperemos que el legislador reflexione algo más antes de regular las diferentes situaciones y en lo sucesivo no haya tantos cambios o vamos a terminar teniendo que aplicar su normativa ayudados por una tabla cronológica.

CONTRATA GAS EN TU COMUNIDAD
Gana en atención, comodidad y garantía.

- Suministro de gas natural**
 - Precio competitivo, hasta el 10% de descuento.
 - Distintas modalidades de precio.
- Posibilidad de pago del gas en cuota fija**
 - Pague lo mismo cada mes y optimice la gestión de tesorería.
- Suministro de electricidad**
 - Optimización de potencias.
 - Distintas modalidades de precio.
- Gestor personal**
 - Más servicio: un equipo para una gestión integral y eficaz.
 - Más eficacia: el mejor asesoramiento energético y económico.
 - Más cercanía: un gestor personal para atender las necesidades energéticas de las comunidades de vecinos.
- Servicios de valor añadido**
 - Proyectos de iluminación eficiente con LEDs.
 - Mantenimiento* de salas de calderas de gas natural.
 - Certificación energética de edificios.

Hasta 10% de descuento en GAS

línea edp empresas
900 907 005
www.edpenergia.es

*Consulte zonas de aplicación

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

Nuestra Líneas de servicio, abarcan todas las necesidades:

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

NUEVA tarifa 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)

LA ALTERACIÓN ESTÉTICA DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Intervenciones tan habituales en una comunidad de propietarios como pintar con una pintura diferente todo o parte de los elementos comunes del edificio implica alterar su aspecto externo -la estética del edificio- y, por tanto, afecta a la configuración sustancial del inmueble.

El art. 7.1 LPH reconoce el derecho de cualquier comunero a realizar dentro de su piso o local las modificaciones precisas de sus elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios, con la condición de no perjudicar los derechos de otro propietario, así como sin menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior. El derecho de propiedad (o de uso exclusivo en su caso) se subordina en cualquier caso a la necesidad de respetar los elementos comunes que se establece en el ya citado art. 7.1 y en el art. 9.1.a) LPH, en forma tal que nadie tiene capacidad para efectuar cualquier cambio en la fachada que no haya sido autorizado previamente por la Junta. Es precisamente en estas últimas limitaciones a la capacidad del propietario de realizar obras en su propio recinto privativo donde se encuentra el fundamento de la prohibición de aquellas que entrañan un perjuicio para la estética exterior de los edificios. Y todo ello teniendo en cuenta, en referencia a la estética, "que esa presencia armónica y ordenada no sea un bien de interés para la comunidad, no sólo desde el punto de vista de que cada comunero goce de una vista agradable del conjunto residencial sino también desde el puramente económico, puesto que la revalorización de la vivienda adquirida por cada propietario,



Por **Jesús Flores Rodríguez**

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos

cabe citar la SAP Cádiz de 18 de junio de 2013.

Muchas veces el problema estribará en determinar si la obra ha sido realizada en un elemento común o privativo. A este respecto recuerda la STS de 12 de junio de 2012 que los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos.

En la medida en que la fachada es un elemento común, como regla general la realización de obras en la misma que supongan una alteración de su estado, bien en cuanto a su seguridad o a su configuración, debe someterse al régimen de art.10.3.b) LPH, dada la prohibición legal de modificar la configuración exterior del inmueble por la propia iniciativa de un propietario y sin el acuerdo y autorización del resto de los comuneros. Como afirma la STS de 23 de febrero de 2005 la alteración de la configuración de la fachada de un edificio implica la necesidad de previa autorización de los copropietarios.

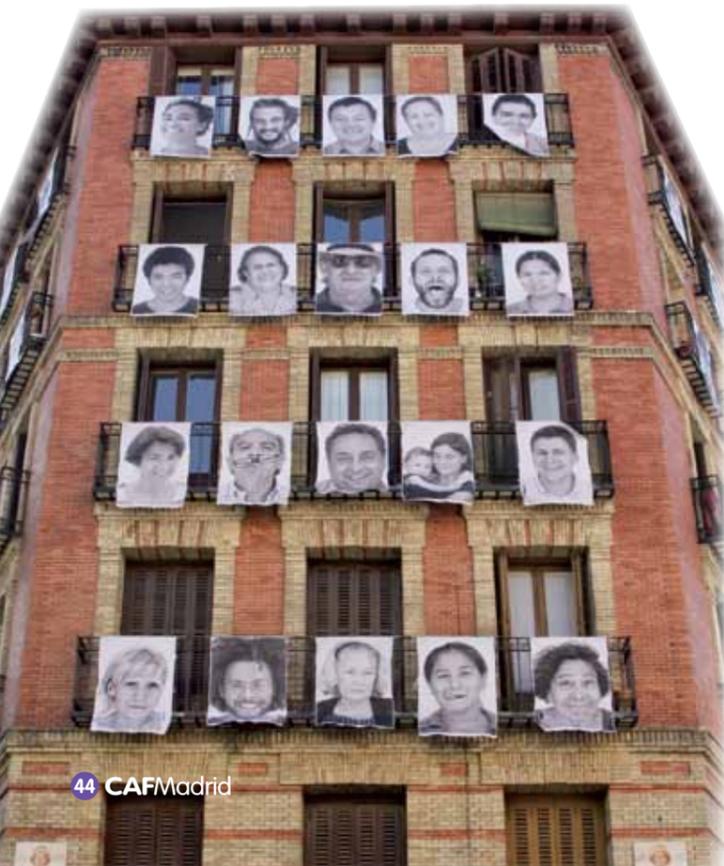
Cualquier alteración sustancial de la configuración externa exige la aprobación por las 3/5 partes del total de los propietarios

Ley de las 3R

La Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ha reformado el texto de la Ley de Propiedad Horizontal, derogando el hasta ahora básico e imprescindible -por la claridad de la que ahora carece la norma- art. 12 LPH. En particular, el art. 10.3.b) LPH establece un sistema de mayoría para la realización de cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, entre ellas la configuración externa, o estética, de la que ahora guarda silencio la ley.

En efecto, aunque la doctrina al día de hoy no sea del todo pacífica desde la reforma de la LPH en 2013, el art. 10.3.b) LPH exigirá, a juicio de la mayoría, una mayoría cualificada para la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es decir, cuando el número y características de los elementos privativos resultantes sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren la comunidad, y cuando la modificación no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Así pues, para autorizar cualquier alteración sustancial de la configuración externa del inmueble -como es la estética-, será necesaria la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Deberá constar además el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.



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

NUEVA VISIÓN SOBRE EL CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN POR DESPIDO

Por **Carmen Jiménez**
Asesora laboral
del CAFMadrid



Aunque la sentencia del 29 de septiembre de 2014 del Tribunal Supremo no constituye jurisprudencia desde el punto de vista técnico, su fallo es trascendental ya que rompe con la interpretación hasta ahora casi pacífica dada a la Disposición Transitoria 5ª.2 del Real Decreto ley 3/2012 de 10 de febrero.

En la citada Disposición la regla para el cálculo de las indemnizaciones por despido se basa en dos fases: la primera, para aquellos contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Real Decreto-Ley (12 de febrero de 2012), que se calcula acorde a 45 días de salario por año de prestación de servicios en la empresa, y una segunda fase, a partir de la entrada en vigor de la norma, de 33 días por año de servicio en la empresa.

Dicha norma establece un primer tope de 720 días de salario para la segunda fase salvo que el cálculo de la indemnización antes de la entrada en vigor de la reforma laboral excediera de dicho límite, en cuyo caso se aplicaría esta indemnización (la de 45 días) como importe indemnizatorio máximo, con un límite -segundo tope- de 42 mensualidades. Es decir, en este caso se perdería la indem-

nización generada en el segundo tramo a razón de 33 días, quedando como importe indemnizatorio único la resultante del cálculo del primer tramo, al ser ésta superior, a razón de 45 días.

Pues bien, la citada sentencia interpreta la Disposición transitoria 5ª. 2 en este punto de modo que no se limita la indemnización de 720 días de salario, sino que el tope máximo para los despidos declarados improcedentes será de 42 mensualidades, aplicando en todo caso el importe de la indemnización de los 33 días de salario por año trabajado

a partir de la entrada en vigor de la reforma laboral.

Se trata, por tanto, de una sustitución del límite de los 720 días por 42 mensualidades para aquellos trabajadores que hayan generado una antigüedad suficiente en la empresa.

Consecuencias del despido improcedente

Las consecuencias que esta sentencia tendrá en el orden jurisdiccional social serán significativas a partir de ahora.

Recordemos que las consecuencias

La sentencia del TS interpreta que el tope máximo para los despidos declarados improcedentes será de 42 mensualidades

del despido improcedente son, según el art. 56.1 ET, las siguientes:

a) A partir de la sentencia el empresario optará por la readmisión o por la indemnización, extinguiéndose el contrato de trabajo en el segundo caso, en la fecha del cese efectivo del trabajo.

b) En caso de que opte por la readmisión se genera el derecho a los salarios de tramitación, entendidos como los salarios dejados de percibir desde la fecha del despido hasta la notificación de la sentencia que declare la improcedencia o hasta que hubiera encontrado otro empleo, si tal colocación fuera anterior a dicha sentencia y se probase por el empresario lo percibido para su descuento de los salarios de tramitación.

c) En caso de que el empresario en los 5 días siguientes desde la notificación de la sentencia no opte por la readmisión o la indemnización, se entenderá que opta por la primera.



Su comunidad recibe ofertas de energía cuyos beneficios disminuyen con el tiempo.

Sustituya su caldera central de gasóleo por otra de gas natural y conseguirá, año tras año, hasta un **36%¹ de ahorro.**

Gas Natural Fenosa le ofrece Gasconfort, un servicio que permite renovar sus instalaciones con calderas de alta eficiencia que utilizan la energía limpia del gas natural. Podrá, así, obtener:

Hasta 100% financiación	Ahorro económico y energético	Máximo nivel de confort	Gestión integral de la instalación
--------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	---

Su comunidad de vecinos solo tiene que preocuparse de **disfrutar de su calefacción y agua caliente.**



Pida presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

¹ El % de ahorro dependerá de la situación actual de la instalación del cliente y la tecnología concreta a implantar.

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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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



Especialista en el seguro de edificios



www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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

¿RUINA LEGAL O RUINA FÍSICA INMINENTE?

Este Agosto hemos visto, desgraciadamente, como se producían en Madrid dos colapsos de inmuebles de viviendas de cierta edad, que tenían común que habían realizado la Inspección Técnica de Edificios (ITE) de forma favorable.



Por **Ignacio Calderón Solé**
Arquitecto Técnico y Administrador de Fincas Colegiado

Esto me lleva a reflexionar sobre dos términos que la normativa municipal propone en estas situaciones y como Administradores de Fincas colegiados nos podemos encontrar. La Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE), establece que sólo se plantea un tipo de ruina para las edificaciones y es la **situación legal de ruina** (art. 63), aunque la normativa habla también de otro concepto que es la **ruina física inminente** (art. 81), totalmente distinta.

Recordemos que la **ruina legal** se produce cuando concurre alguna de estas situaciones:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

b) Cuando la suma del coste de las intervenciones y reparaciones en las dos últimas inspecciones periódicas, supere el límite del deber normal de conservación, siempre que se compruebe la tendencia constante y progresiva para la conservación del edificio o la construcción.

c) En los bienes de interés cultural, sólo se considerará en estado ruinoso cuando hayan desaparecido todos los valores que llevaron a su consideración como bien cultural, de forma que no pueda intentarse ni siquiera su restauración.

La **ruina física inminente** de una construcción, en cambio, se produce cuando amenaza con el colapso incontrolado de ésta o parte de ella, existiendo peligro para la seguridad pública o los valores protegidos del patrimonio si fuera Bien de Interés Artístico Histórico.

En el caso de ruina legal, corresponde al alcalde la declaración de ésta. Se produce después de emitirse una resolución del **procedimiento contradictorio de ruina**, que conlleva el correspondiente dictamen pericial así como el trámite de audiencia y propuesta de resolución a los propietarios, moradores y demás titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad.

En ambos casos el colapso se ha producido con la intervención de los servicios municipales de emergencia, Bomberos, adoptándose las medidas que ha estimado

oportunas para evitar el peligro grave e inminente, atendiendo al principio de intervención mínima y la ejecución por actuación inmediata del Ayuntamiento de las medidas urgentes e imprescindibles, incluso como ha sido el caso, de los desalojos provisionales, aseguramiento o demolición de aquellas partes que implicaban un peligro real para las personas. En el caso del edificio de **Carabanchel**, una vez comprobados los daños, se habrá decidido tramitar el expediente de ruina de forma contradictoria. Es aquí donde el administrador de fincas tendrá un papel importante ya que conoce de primera mano los datos de los propietarios y moradores, así como aquellas intervenciones que hayan sido realizadas durante la vida del edificio antes de ser demolido, pudiendo ofrecer datos de interés para las reclamaciones futuras.

Asimismo a la finalización del procedimiento administrativo, como es el caso, los servicios municipales deberán remitir al Registro de la Propiedad y al Registro de edificios y construcciones,



El administrador de fincas tendrá un papel importante ya que conoce de primera mano los datos de los propietarios y moradores

para su inscripción, copia de la resolución por la que **se declare el edificio o construcción en situación legal de ruina urbanística**. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por la inscripción así como los de intervención durante la demolición serán repercutibles a los propietarios del inmueble, en vía administrativa. Es por ello que el administrador tiene una labor importante que acaba de comenzar.

Para el siniestro de **Tetuán**, el edificio parece ser que es un inmueble en régimen de alquiler con un único propietario (propiedad vertical). En esta ocasión, al administrador se le plantea una tarea interesante, ya que muy posiblemente el expediente contradictorio de ruina y a tenor del informe publicado por el Ayuntamiento, declarara posible la habitabilidad de toda la letra C del edificio, y por tanto se deberá calcular si el valor de rehacer el edificio supera el límite del deber de conservar, incluyendo el coste de las ITE y los trabajos realizados para poder estimar la demolición total o no del inmueble.

Una solución para esta labor de reclamaciones y recopilación de informaciones técnicas podría ser la obligatoriedad de disponer del "Libro del Edificio" y el "Manual de Uso y Mantenimiento" para todas las edificaciones, pudiendo consultar la trazabilidad de las intervenciones realizadas, con la aparición de la figura del **"Técnico de Cabecera"** como responsable de él. ¿Qué os parece?

CENA CON AMIGOS

Hasta el Teatro Lara llega la obra "Cena con amigos", de Donald Margulies, Premio Pulitzer en el año 2000, que nos habla del mundo de la pareja a través de la relación entre dos parejas amigas, Gaby y Karen y Tomas y Bea que se conocen desde la juventud. Y como también ocurre, esta amistad entra en conflicto, se abren abismos de comunicación, de intentar recuperar un mundo en común que ya

"El humor está en cada escena, la humanidad y la ternura también y a todos nos hablará de una vivencia, de un momento de algo nuestro", dice la actriz Gloria López, que interpreta a Bea.

Y aunque la escena comienza con una simple cena entre amigos, la noticia (la ruptura de una de las parejas) empieza a resquebrajar la típica serenidad de estas familias económicamente acomodadas.

Según Daniel Veronese, director de esta obra, que permanecerá en cartelera hasta el 25 de noviembre, el guión es un delicado aviso a la hipocresía familiar que mira hacia fuera y muy poco hacia adentro. "¿Comedia romántica?", se pregunta. "Puede ser pero no esperemos finales rosas o complacientes".

"Cena con amigos" es el cuarto montaje de la compañía formada en el año 2004 por Gloria López y May Pascial, que inician su trayectoria con el espectáculo "El tren del holandés".

La obra se representará en el Teatro Lara hasta el 25 de noviembre

está perdido, una relación que aunque creían inquebrantable se tambalea.

"Cena con amigos" nos habla de una realidad que asombra por su verdad, por la mirada sobre cada una de las personas, donde se puede vivir y reconocer la soledad de cada uno, su necesidad, su dificultad confirmando que el comportamiento del ser humano está lleno de laberintos de emociones y contradicciones y es difícil de juzgar.



Branco Bajalica S.L.
CIF: B85741122 • C/Doctor Julio González Villasanté • 28491 Navacerrada • Madrid

Llámanos: 91 856 01 77

Fax: 91 856 00 55 616 87 83 80



e-mail: bajalica@bajalica.es
www.podamadrid.es
www.jardineriaenmadrid.es

Empresa pionera y líder en Jardinería General

- Poda, tala de árboles y destocoado
- Diseño, creación, mantenimiento de jardines y paisajismo
- Fumigaciones y saneamiento
- Plantación y trasplante
- Desbroce, limpieza y entresacas
- Instalación de césped
- Cerramiento de fincas
- Cerrajería y forja
- Vivero Propio y suministro de todo tipo de productos de jardinería
- Reformas de alto standing
- Camiones y contenedores propios

**Presupuesto sin compromiso
Trabajos de urgencia 24 horas**



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



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

* Consultar condiciones en la web.



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

Y DESPREOCÚPESE, NUESTROS SERVICIOS INCLUYEN:

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



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



ASCENSOR SOLAR

¡Adiós a la factura eléctrica!



GeN2™ Switch

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

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

Tel.: 901 24 00 24

www.otis.com

OTIS
Digital Technologies