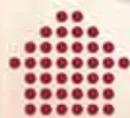


de administración de **fincas**

Revista • Colegio Profesional • Administradores de Fincas • Madrid • Diciembre • Nº 152

#Ponlacasa



Administrador
Fincas
Colegiado

Don Jorge García Fernández

Colegiado 10.981

El cambio de modelo energético empieza en el salón

Sólo quien conoce su consumo energético puede reducirlo

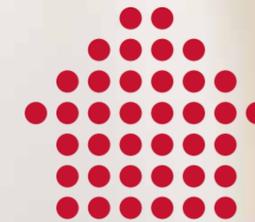


La medición individual de calefacción mediante repartidores de costes o contadores térmicos, será obligatoria desde el 1 de enero de 2017 (Nueva Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE)

ista es miembro de:



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



Por **Manuela Julia Martínez Torres**
Presidenta
@presidenteCAF

Empezamos a sumar

informativas con un único objetivo, que el colegiado tenga la información actual que le capacita; más de 50 jornadas y cursos han servido asimismo para avalar la formación de calidad de cada uno de los asistentes que ha dejado por unos horas su despacho para aportar valor a su labor.

Por primera vez, empezamos a sumar, juntos, uniendo cada uno de los puntos que conforman el logo, que además de ser la representación de cada uno de los colegios profesionales de administradores de fincas sois, por ende, cada uno de vosotros que lo hace crecer cada vez más. Porque creemos en la unión, en la colectividad. Solo de esta forma conseguiremos que no sólo nuestro Colegio sea reconocido y valorado sino, en consecuencia, nuestra Profesión. Ya hemos empezado a ver los frutos.

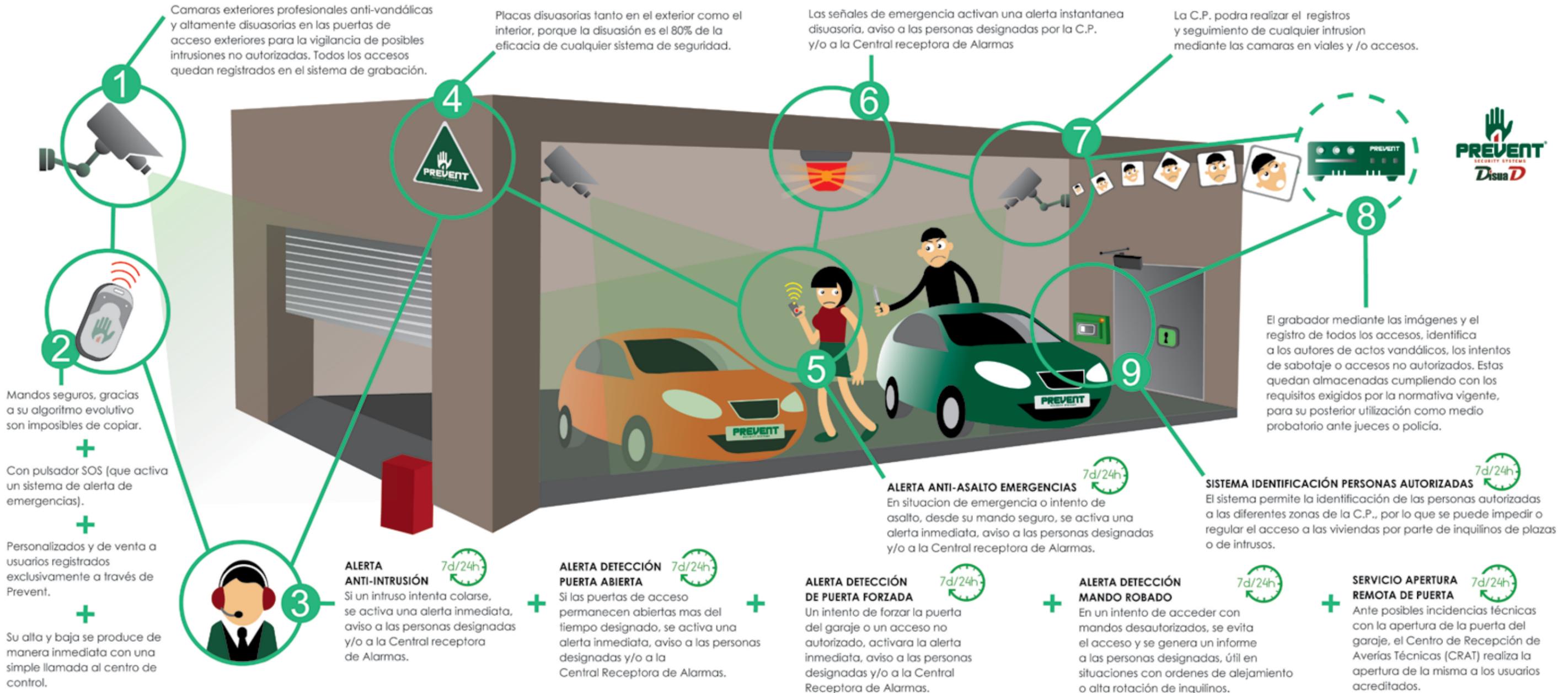
Desde el Colegio sabemos que la conciliación es clave para avanzar en la Profesión; por eso seguiremos potenciando el Campus Virtual con cursos formativos online. Además, creemos en la comunicación e impulsaremos novedosos canales de información para dignificar la Profesión. Y no olvidemos nuestras herramientas de trabajo, para hacernos más fácil el desarrollo de nuestra gestión y tener una comunicación directa, fluida y visible con nuestros clientes.

Nuestros mejores deseos para el 2016 será apostar por la consolidación del Colegio en la Administración y en los diferentes estamentos de la Sociedad que aporten valor a nuestra Profesión, teniendo en este momento un primer objetivo: el cambio de la LPH. Seguiremos trabajando para que la palabra COLEGIADO sea la única garantía de profesionalidad que esté presente en el sector inmobiliario.

Ya somos más de 3.650 compañeros que conformamos la institución. Empezamos a sumar.

¿ES SEGURO EL PARKING DE SU COMUNIDAD?

La protección en las viviendas depende en gran medida de garantizar la seguridad de los accesos por eso hemos creado Protege-T Garaje: La evolución de la seguridad en su garaje.



BENEFICIOS PARA EL ADMINISTRADOR

Con la garantía Prevent - Comprometidos con el CAFMadrid desde 2006

- ✓ 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

10 ACTIVIDAD COLEGIAL
EL AYUNTAMIENTO CONVOCA AL CAFMADRID A LA PRIMERA REUNIÓN DE LA MESA DE REHABILITACIÓN

20 EL RING INMOBILIARIO
¿Es la rehabilitación el futuro del sector inmobiliario?

22 EN PRIMERA PERSONA
SONIA GUMPERT

Decana del Colegio de Abogados de Madrid

SEGUIMOS REIVINDICANDO LA DEROGACIÓN TOTAL DE LA LEY

DE TASAS PORQUE EL ACCESO A LA JUSTICIA, QUE ES UN SERVICIO PÚBLICO, TIENE QUE SER LIBRE

26 A FONDO
¿POR QUÉ UN PORCENTAJE DE VIVIENDAS VACÍAS NO SE PONE EN VENTA NI SE ALQUILA?

36 FORO TÉCNICO
AISLAMIENTO ACÚSTICO ENTRE VIVIENDAS CON PAREDES DE LADRILLOS

40 TRIBUNA LEGAL
LA NECESARIA COLABORACIÓN ENTRE LOS REGISTRADORES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS EN BENEFICIO DE LOS CIUDADANOS

Administración de Fincas **Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid** - Diciembre - Nº 152
FUNDADOR • Jaime Blanco Granda • Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
CONSEJO DE REDACCIÓN • Manuela Julia Martínez Torres • Apolonio Dorado Muñoz • Benjamin Eceiza Rodríguez • Esteban López Bermudez • M^a Ángeles Marín López
REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN • Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es • Síguenos en @CAFMadrid
DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Alberto Pérez de Prado
IMPRESIÓN • Grafidax • Depósito Legal: M-07003-1985
Nota: Esta publicación no responde bajo ningún aspecto del contenido de los textos o artículos que nos pueden ser facilitados, cuya responsabilidad será íntegramente de los autores de los mismos.

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.



EL ARBITRAJE Y LA MEDIACIÓN, NUEVAS VÍAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

El papel de los administradores de fincas en la resolución extrajudicial de litigios en las comunidades de propietarios centró el tema central de la interesante jornada formativa que organizada conjuntamente por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y el Instituto Regional de Arbitraje de Consumo (IRAC) se celebró el pasado 3 de diciembre en el Salón de Actos del Canal de Isabel II.

“La defensa de los derechos de las comunidades de propietarios” fue el título de la ponencia escogida por **María Luisa Arbiza**, jefa del Área de Reclamaciones e Información de la Dirección General de Comercio y Consumo de la Comunidad de Madrid, moderada por **María Ángeles Marín**, vocal 7º del CAFMadrid.

Aclaró a los asistentes el ámbito competencial de las autoridades de Consumo, resumiendo la normativa aplicable y las características de la relación de consumo y competencias de los poderes públicos en la defensa de los consumidores y usuarios. Abordó asimismo, junto al administrador de fincas **Manuel Martínez-Santos Leo**, las controversias más habituales surgidas de las relaciones de consumo en las comunidades, especialmente en relación con los administradores, por ejemplo con la necesidad de disponer de hojas de reclamaciones.

El arbitraje de consumo como medio de resolución de conflictos fue la ponencia que defendió **Rodolfo Nicolás Gómez**, secretario de la Junta Arbitral Regional de Consumo. En España anualmente más de 5.000 jueces tramitan más de un millón de asuntos. Pero “no es una solución pacífica”, destacó el ponente, “sino que el conflicto lo decide un tercero en base a la tutela jurídica del estado o jurisdicción según viene recogido en el artículo 24 de la Constitución”. ¿Se trata de una solución efectiva para las reclamaciones de consumo?, reflexionó en voz alta ante la sala.

Y es que, frente a la solución convencional de acudir a los Tribunales de Justicia, existen soluciones alternativas a los conflictos como es el arbitraje. Puso en conocimiento de los asistentes el sistema arbitral de consumo, así como su normativa y el funcionamiento de las juntas como órganos administrativos de gestión del arbitraje institucional de consumo que prestan servicios

El programa Asivecam interviene en 17 municipios (incluyendo Madrid capital) y alcanza a 430 comunidades de propietarios, 6.649 viviendas y más de 27.000 personas.

de carácter técnico, administrativo y de secretaría, tanto a las partes como a los árbitros. Entre los cometidos de estas juntas arbitrales destacan la tramitación de las solicitudes de arbitraje, la gestión de las ofertas públicas de adhesión y la acreditación de árbitros. Para finalizar, Nicolás informó sobre las características del convenio arbitral o la voluntad de las partes para resolver mediante este sistema las controversias surgidas en una relación jurídica de consumo.

En la mesa, moderada por **Belén Bernabeu**, técnico de apoyo del IRAC, también participó **Ignacio Andrés Modéjar**, administrador de fincas formado en la materia, para quien las comunidades de propietarios se han convertido en un consumidor ejemplar desde que existe la figura del administrador colegiado. No obstante, admitió que la mediación como término genera confusión entre la que se realiza por medio de

Montero destacó que pueden optar a la misma todas aquellas personas que, de mutuo acuerdo, hayan introducido en su contrato de arrendamiento la cláusula de sometimiento al arbitraje del Consejo Arbitral. Este arbitraje, rápido, económico y eficaz, no necesita abogado ni procurador, siendo la media de duración hasta que se dicta el laudo de 41 días. “Dicho laudo será ejecutivo a partir de los 20 días desde su notificación”, manifestó Montero en esta intervención moderada por Paloma Vicent, secretaria general del IRAC. Por su parte, Lovelle destacó la importancia del arbitraje en la propiedad horizontal y en los arrendamientos.

La experiencia de la mediación comunitaria

Especial interés despertó entre los más de 100 administradores de fincas asistentes la ponencia que tuvo por objeto la mediación como instrumento de resolución de conflictos en las comunidades de propietarios, destacando la experiencia del Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS). Moderada por **Inés María Navarro**, contadora-censora del CAFMadrid y en la que también participó Vicent, esta mesa contó con la intervención del mediador social del IRIS **Roberto García**, que recordó el compromiso de este Instituto y del programa Asivecam bajo dos líneas de intervención: mediación comunitaria y vecinal, y desarrollo comunitario. En la actualidad dicho programa está operativo en 17 municipios (incluyendo Madrid capital) y que alcanza a 430 comunidades de propietarios, 6.649 viviendas y más de 27.000 personas.

Entre los principales ámbitos de aplicación de la mediación vecinal, García subrayó la falta de organización, los impagos de cuotas de comunidad, los conflictos de convivencia, las ocupaciones ilegales de vivienda y el abandono de espacios comunes (garajes, patios, trasteros...).

La clausura de la jornada corrió a cargo de la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, quien además de agradecer la presencia de los administradores de fincas, la participación de la Junta de Gobierno en la moderación de las mesas y, cómo no, la experiencia de los ponentes, manifestó el compromiso del Colegio para participar en cuantas posibles vías de colaboración surjan con la Comunidad de Madrid.



Sobre estas líneas, los ponentes participantes en la Jornada. Entre ellos, **Rodolfo Nicolás Gómez**, secretario de la Junta Arbitral Regional de Consumo, que conversa con la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, sobre las posibilidades de colaboración entre ambas entidades. Foto: JB.

las Juntas de Arbitraje y la que se pone en marcha de común acuerdo entre las partes a través de entrevistas. Asimismo, advirtió que cuando una empresa se adhiere al arbitraje hay que estar atentos a las condiciones de su convenio, por lo que recomendó visitar la página web de la Comunidad de Madrid.

Juan Ramón Montero, presidente del Consejo para el Alquiler de la Comunidad de Madrid y **María Gema Lovelle**, vocal 1º del CAFMadrid, aclararon la importancia de otros organismos de arbitraje, como es el inmobiliario, en la consecución de las resoluciones. Sobre los beneficiarios de esta vía,



EL AYUNTAMIENTO CONVOCA AL CAFMADRID A LA PRIMERA REUNIÓN DE LA MESA DE REHABILITACIÓN

El pasado 20 de noviembre se celebró en el Palacio Municipal de Congresos la primera reunión de la Mesa de Rehabilitación, un grupo de trabajo creado el 25 de septiembre por el Ayuntamiento de Madrid, que reúne a agentes sociales, entre ellos el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), y administraciones públicas con el objetivo de crear una estrategia común y estudiar posibles actuaciones para mejorar las condiciones del patrimonio edificado de la ciudad.

En esta primera sesión, los grupos de trabajo han quedado distribuidos en cuatro comisiones: Gestión y Financiación; Tecnológico-energética, Sector no residencial; y Sector residencial. El trabajo de las Comisiones se orientará a definir la Estrategia de Rehabilitación y Regeneración Urbana de la ciudad de Madrid en los horizontes 2020, 2030 y 2050, y a identificar proyectos o actuaciones que puedan ponerse en marcha de manera inmediata en las áreas de regeneración urbana, bien en el marco del Plan Estatal de Rehabilitación Edificatoria y Regeneración Urbana 2015-2016 o en nuevas áreas a definir

en el marco de la estrategia. CAFMadrid participará en las comisiones Gestión y Financiación, y Sector residencial.

Todas las propuestas que vayan presentando los miembros de la Mesa estarán encaminadas a dinamizar el sector de la rehabilitación, algo que se traducirá en un beneficio inmediato en las condiciones de vida de muchos vecinos, y en un significativo ahorro de emisiones al

El Palacio Municipal de Congresos recibe a agentes sociales y administraciones públicas para plantear actuaciones de mejora del patrimonio edificado

medio ambiente. Hay que tener en cuenta que en la ciudad de Madrid hay 1,5 millones de viviendas, de las cuales un 70% han sido construidas antes de 1980, año a partir del cual se comienzan a aplicar las normas técnicas de aislamiento de edificios. En estos edificios, mediante la rehabilitación se pueden conseguir ahorros de 70-80% de los consumos energéticos.

A esta primera reunión de trabajo, a la que acudieron los vocales del CAFMadrid Mercedes Carabaña y Juan Sempere, también asistieron represen-

tantes de universidades y colegios profesionales de arquitectos, aparejadores, ingenieros industriales y de caminos, fundaciones y representantes del mundo empresarial relacionados con el sector de la rehabilitación. También han estado presentes la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM), CEIM, Asprima, Programa de Clima y Energía WWF, Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación, Asociación de Empresas de Rehabilitación y Reforma (Anerr), de los sellos se sostenibilidad BREEAM y GBC, y Confederación de Consumidores y Usuarios de Madrid (CECU).

Por parte de las administraciones, además de técnicos y representantes políticos de los distintos grupos municipales del Ayuntamiento de Madrid, estuvieron presentes la Subdirección General de Política de Suelo del Ministerio de Fomento, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y el Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

UNA AMPLIA REPRESENTACIÓN DEL CAFMADRID PARTICIPA EN CONGRESOS Y JORNADAS SOBRE REHABILITACIÓN

Durante los pasados meses de octubre y noviembre, el secretario y la vocal del CAFMadrid, Benjamín Eceiza y Mercedes Carabaña, participaron en sendos congresos y foros sobre edificación y rehabilitación sostenible en Madrid.

Los días 27 y 28 de octubre, se celebró en la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Madrid el II Congreso de Edificios Inteligentes (#CongresoEI2), organizado



CAFMadrid @CAFMadrid · 27 oct. @EceizaR habla sobre la importancia de planificar desde el diseño del edificio #CongresoEI2

por el Grupo Tecma Red y en el que se dieron cita más de 200 asistentes. En particular, Eceiza participó, junto a otros expertos, en la mesa redonda la "Inteligencia del edificio como valor inmobiliario".

También la capital fue la sede de la Cumbre de la Rehabilitación (#CumbreRehabilitación), organizada por la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (Anerr) y la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid los pasados 28, 29 y 30 de octubre. En esta ocasión, el complejo de los Duques de Pastrana congregó a más de 150 congresistas. Nuevamente, el secretario del CAFMadrid, Benjamín Eceiza, intervino en una mesa redonda que junto con las Administraciones local, auto-



Mercedes Carabaña (centro), durante su intervención en FORAE.

CAFMadrid @CAFMadrid · 29 oct. "Necesitamos que haya bonificaciones en las tasas e impuestos para mejorar los edificios", dice Carabaña #CumbreRehabilitación



Mercedes Carabaña

CAFMadrid @CAFMadrid · 28 oct. @EceizaR participa en la mesa redonda sobre #rehabilitación en #CumbreRehabilitación



Benjamín Eceiza

nómica y local se desarrolló tras la inauguración de la Cumbre. La vocal Mercedes Carabaña haría lo propio al siguiente día, participando en un coloquio sobre aquellos aspectos relacionados con las inspecciones de eficiencia energética y su incidencia en la rehabilitación de edificios. Durante la celebración de la Cumbre, los administradores de fincas tuvieron la oportunidad de conocer, acompañados por la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez, las diferentes soluciones existentes en el campo de la rehabilitación gracias al Circuito AURhea.



Manuela J. Martínez

Manuela J. Martínez @presidentaCAFMD · 30 oct. Visitando el Circuito AURhea junto a representantes de @Anerr_ y #AFColegiados #CumbreRehabilitación

Finalmente, entre los días 4 y 6 de noviembre, la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (Coam) acogió el I Foro de Rehabilitación, Ahorro y Energía (#Forae), con más de 600 visitantes. En este primer encuentro global y de negocio que se organiza en España, se abordaron las actuaciones, experiencias y políticas municipales autonómicas, estatales y europeas. El CAFMadrid, representado por Carabaña, participó

en una mesa en el que se trataron los mecanismos financieros necesarios para la rehabilitación del parque inmobiliario.

CAFMadrid @CAFMadrid · 5 nov. Interviene Mercedes Carabaña, vocal del Colegio, solicitando la supresión del ICIO @ForoForae

CAFMadrid @CAFMadrid · 5 nov. Nuestra revista, media partner oficial de @ForoForae. Nuestra mejor inversión, mejor rehabilitada. #Poniacasa

Pase privado de la película "Spectre"

El pasado 7 de noviembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó, en colaboración con FFG Eventos & Congresos, el pase privado de cine para ver "Spectre", producción de la saga de James Bond.

Patrocinado por Rehare, Avatry Sistemas, Baumit, Danosa, Ascensores Excelsior, Lartec, Monar, Orkli, Kömmerling, La Paloma Cerámicas, Saunier Duval, NVR Rehabilitación de Edificios y Rehaner, la proyección de esta película en los cines Cinesa Méndez Álvaro fue del agrado de todos los administradores de fincas y acompañantes asistentes.



El único programa de gestión integral creado y gestionado por los administradores de fincas, Colmadwin, sigue avanzando en prestaciones e innovaciones. Y es que esta herramienta, propiedad del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y, por lo tanto, de la profesión, es indispensable por su fácil manejo y su buena organización.

Colmadwin está compuesto de ocho módulos que abarca todas las competencias de la Administración de Fincas: Propiedad Horizontal, Gestión de juntas, Nóminas y Seguros Sociales, Gestión de facturación, Gestión del Despacho, Gestión contable de las empresas del administrador, Módulo de Propiedad Vertical, Módulo de 184.

La aplicación permite, entre otras funciones, que el número de usuarios sea ilimitado; que la función sea multitarea, esto es, que se pueda trabajar con varias ventanas abiertas, incluso con distintas sesiones dentro de un mismo PC; y tener conexión con programas de Hacienda.

Entre las posibilidades que destaca el Módulo de Propiedad Horizontal está la gestión automática de incorporaciones de lecturas de consumos, tanto de agua fría, caliente, combustible, de hasta 10 contadores individuales por finca. Mientras, el Módulo de Propiedad Vertical realiza una gestión de cobro completa: creación, emisión cobros, devoluciones, reclamación de impagados, etc.

El programa posibilita que el Módulo de Gestión del Despacho gestione las incidencias surgidas a los clientes. Incidencias que se registran en expedientes de seguimiento donde interviene el colaborador responsable, el cliente, proveedor o proveedores de servicios y su seguimiento detallado para su conclusión.

Asimismo, el Módulo de 184 es un generador de cartas de petición de datos a los propietarios fusionando la información del programa de gestión. Además de crear una ficha de información de propietarios y copropietarios con su coeficiente de propiedad, realiza una emisión del certificado de retenciones por cada periodo de titularidad como propietario.

COLMADWIN

AFC Gestión Integrada

EL ÚNICO PROGRAMA DE GESTIÓN CREADO Y GESTIONADO POR LOS AFC

COLMADWIN Un programa de gestión propiedad de la profesión, hecho por profesionales como tú y dirigido solo para AFC.

Defiende tu profesión con soluciones pensadas desde la profesión.

Pronto veremos un COLMADWIN renovado, con muchas más funciones, para hacer más fácil el trabajo del Administrador de Fincas. Permaneced atentos.

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

Colmadwin y DespachoWeb dos plataformas unidas para innovar



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

Colmadwin se actualiza a la versión 8.1.0 donde el usuario podrá ver nuevas funcionalidades del programa. Una de estas mejoras es la incorporación de la unión Colmadwin - DespachoWeb, donde las dos plataformas se comunican para poder actualizar los datos de la comunidad y subir archivos, imágenes, documentos, recibos, pudiendo ser descargados o visualizados desde la plataforma.

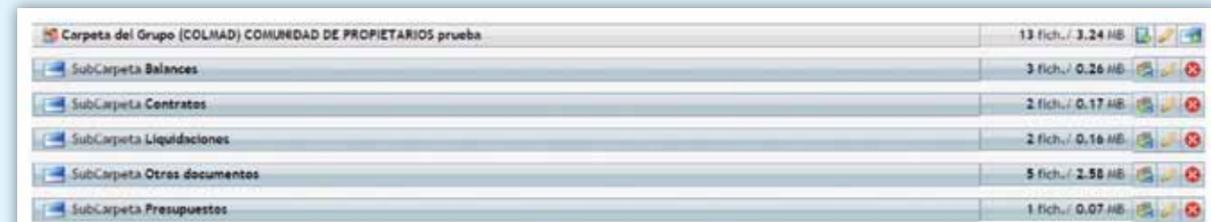
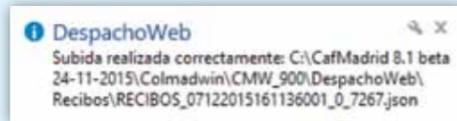
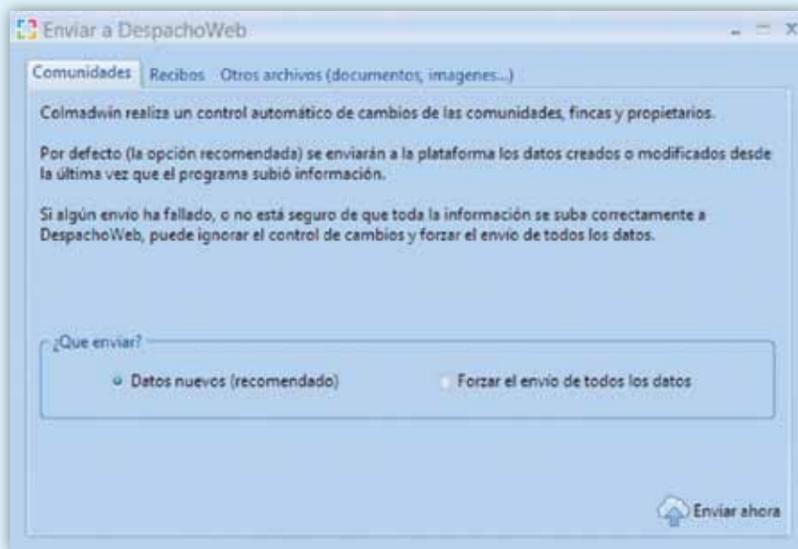
Desde Colmadwin el administrador sólo tendrá que configurar unos parámetros y ver las comunidades que desea que se sincronicen con la plataforma. Una vez configurado, cuando cree una remesa ésta se incorporará en la pantalla de envíos a DespachoWeb, desde donde podrá enviar otros documentos, como balances, presupuestos, juntas, liquidaciones, imágenes, ficheros XML, etc.

Una vez envíe los archivos, Colmadwin le notificará con un mensaje que el envío se realizó correctamente. No obstante, si no ve esta alerta, sólo visible durante unos segundos, en la barra inferior aparece habilitado un icono que indica las notificaciones pendientes de leer.

Los administradores acceden desde una web como administradores de su entorno y podrán ver todas las comunidades y archivos sincronizados. En cambio, los comuneros accederán desde otra web con su usuario y contraseña, pudiendo visualizar sólo sus documentos. Desde Colmadwin el administrador podrá discriminar los documentos que quiere que vea la comunidad, un bloque portal o una finca en concreto.

Una vez dentro y configurando la plataforma, el administrador podrá eliminar, descargar o mover, si fuera necesario, los documentos sincronizados.

Así mismo, cada vez que envía a la plataforma documentación, los comuneros recibirán un aviso que indica que tienen nueva información pendiente de leer.



Recomendamos a nuestros usuarios acceder a la página del programa www.colmadwin.es desde donde podrá descargar la última guía 8.1.0 y muchas más con las nuevas funcionalidades que se incorporan en el programa.



Si eres administrador colegiado
Tenemos un gran acuerdo para ti



Grupo ESV y CAFMadrid han firmado un acuerdo de colaboración por el cual tu comunidad de propietarios se beneficiará de unas condiciones inigualables en nuestro producto **ESVision 100**.
Tu comunidad protegida sin derramas.

Cámaras y control de accesos.
Instalación y equipos sin coste

Visita nuestra web

esvisionseguridad.com
Oferta ESVision 100 Oferta válida hasta el **30 junio de 2016** o hasta completar las **150 primeras instalaciones**



Especialistas en seguridad para comunidades

Rondas de videovigilancia real mediante CRA propia | Control de accesos gestionados 24h

PIDA INFORMACIÓN EN
91 670 20 71
info@esvisionseguridad.com
esvisionseguridad.com

ASESORAMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE SEGURIDAD PRIVADA, NUEVAS NORMATIVAS Y LA LEY LOPD 15/1999 DE PROTECCIÓN DE DATOS

PDN Empresa instaladora de sistemas de seguridad autorizada por la D.G.P. nº 1484

ESV Empresa de seguridad autorizada por la D.G.S.E. nº 1762

Grupo ESV
SEDE CENTRAL:
Cincel, 13. Pol. Ind. Santa Ana
28522 RIVAS VACIAMADRID (MADRID)
Tel: 902 38 40 42 Fax: 91 670 20 91
gruposv@gruposv.com

HACIA EL CONSUMO CASI NULO A TRAVÉS DE LA REHABILITACIÓN

“La rehabilitación energética puede mejorar exponencialmente la calidad de vida de los ocupantes de un edificio residencial, especialmente si las viviendas son muy antiguas”. Con esta contundencia se manifiesta el técnico de Eficiencia Energética de WWF España Georgios Tragopoulos, quien asegura también que la inversión “no es tan alta y se puede amortizar en el corto plazo”.

En términos generales, el marco legislativo actual favorece el desarrollo de la rehabilitación energética y también existen herramientas de financiación. Sin embargo, en plena recesión económica la rehabilitación energética no ha sido una prioridad para los ciudadanos.

WWF España ha querido demostrar los beneficios de la rehabilitación energética mediante un proyecto piloto

de “bloque abierto” muy común en Madrid. Este, que data de 1962, sufría en 2013 graves deterioros en cubierta y fachadas, con fisuras, grietas y huecos que dañaban seriamente los cerramientos.

Auditoría energética

Tras una auditoría energética encargada a la consultora CREARA, WWF España acometió una serie de refor-



Por **Arantxa Castaño** - Periodista

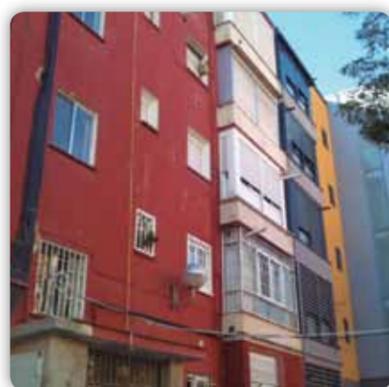
tes de menor potencia y se ubicaron detectores de presencia.

Con todas estas medidas, el ahorro energético calculado para esta comunidad de propietarios es del 41,6 % en relación con el consumo energético del edificio antes de la rehabilitación. El proceso también implica cada año 2.000 euros ahorrados, 7.007 kilogramos de CO₂ menos emitidos y 29.835 kWh menos consumidos.

Al final, y como conclusión, WWF asegura que “la rehabilitación energética no solo mejora aspectos relacionados con la demanda y el consumo energético de un edificio, sino que consigue alargar su vida útil, disminuye los costes de mantenimiento, revaloriza el patrimonio inmobiliario y mejora la calidad de vida de las personas”.

Un año después el proceso ha derivado en un proyecto de I+D+i internacional coordinado desde la Empresa Municipal de la Vivienda. Georgios Tragopoulos insiste en la importancia de apoyar con investigación este tipo de experiencias piloto, lo que resulta “muy positivo para futuras rehabilitaciones energéticas si se encuentran métodos y nuevas herramientas que bajen los costes”.

Un inmueble así rehabilitado puede alcanzar el horizonte del consumo casi nulo, un requisito que todos los edificios de nueva construcción deberán cumplir por normativa europea a partir del 31 de diciembre de 2020. Según el técnico de WWF España “se podría llegar no a clase A, pero sí a una situación de bajo consumo energético” si se complementa con energía renovable el consumo de energía convencional. Sin embargo, no es posible en el marco actual establecido por *Real Decreto de Autoconsumo*, en vigor desde este mes de octubre. La organización ha trasladado a los diferentes partidos políticos la necesidad de su derogación, con independencia de quién gobierne tras las generales.



Edificio de 1962, antes (izquierda) y después de su rehabilitación. Fotos: WWF España.

desarrollado en colaboración con la Fundación Reale en el madrileño barrio de Ciudad de los Ángeles. Es, a juicio de Tragopoulos, la mejor manera de enseñar a la ciudadanía que la rehabilitación energética funciona. “Si en tu barrio hay dos o tres edificios rehabilitados sus habitantes te cuentan lo bien que va, cómo ha cambiado su calidad de vida”, señala. En el número 15 de la calle La del Manojito de Rosas, tras la rehabilitación acometida la temperatura interior de las viviendas en invierno ha pasado de 10 u 11 grados a 18 o 20 sin encender la calefacción. Ha aumentado el confort al tiempo que se han reducido las emisiones y se ha combatido la pobreza energética.

Es un edificio de cinco plantas y diez viviendas que responde a la tipología

mas presupuestadas en 24.000 euros por vecino. El proceso de rehabilitación energética incluyó la colocación de dobles ventanas con vidrio doble, el aislamiento térmico por el exterior (SATE) y el aislamiento térmico de la cubierta mediante losa filtrante de poliestireno expandido (EPS). También colocaron toldos en las ventanas de la fachada sur.

En relación con los suministros energéticos, se sustituyeron antiguas calderas y sistemas de climatización mediante radiadores y acumuladores eléctricos por tres calderas de condensación. También se instaló un sistema de ventilación mecánica en las ventanas, se cambiaron las bombillas de las zonas comunes por otras incandescentes



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.



LAS OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES

CONSULTA

¿Se puede considerar agravio comparativo permitir la realización de unas obras en elementos comunes a determinados propietarios y prohibírselas a otros?

SP/CONS/85625

Publicación: www.sepin.es • propiedad horizontal

Es cierto que sobre este supuesto, parece existir jurisprudencia contradictoria.

Pero, a estos efectos, hay que tener en cuenta que, la mayor parte de la misma está a favor de que no se pueda prohibir a algún propietario una obra o instalación si hay otras similares en la finca, que hayan sido autorizadas expresamente. Las simplemente "consentidas" no cuentan siempre que, por lo menos es nuestro criterio, no haya pasado el plazo para que la comunidad pueda reclamar, que ahora solo es de 5 años a partir de su realización por el cambio producido por la Ley 42/2015 en el art. 1964 del Código Civil.

Ahora bien, lo importante y determinante es que las obras sean iguales, pues en el caso de diferencia, se podrían considerar admitidas unas determinadas, por ejemplo, cerrar terrazas,

o colocar aparatos de aire acondicionado colgados, etc., pero eso no tiene nada que ver con otras que alteran la fachada con obras de fábrica o huecos, instalar chimeneas o salidas de humos, etc.

No obstante, **existe alguna sentencia que considera que aunque las obras no sean similares, se ha producido igualmente una alteración de la configuración** por lo que la comunidad no podrá permitir a unos propietarios y prohibir a otros, pues entonces se trataría de un abuso de derecho.

A continuación se ofrecen algunas Sentencias del Tribunal Supremo al respecto.

SENTENCIA

La actuación de la comunidad no constituye un ejercicio abusivo del derecho, el hecho de que otros propietarios hayan incurrido en ilegalidad no justifica la infracción de la LPH, además no ha renunciado a las demandas interpuestas contra otros propietarios por alteración de la fachada

TS, Sala Primera, de lo Civil, 326/2015, de 17 de junio
Recurso 1332/2013. Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno.

SP/SENT/820181

Publicación: www.sepin.es • propiedad horizontal

"... 3. En este sentido, y en relación al primer motivo planteado, en dicha sentencia se precisa que no cabe estimar una discriminación o desigualdad de trato cuando de las circunstancias fácticas del caso concreto se desprende que las actuaciones emprendidas se sustenten en unas finali-

dades claramente amparadas en la norma. En efecto, si se atiende a estas circunstancias se observa que no se produce la vulneración del principio de igualdad por las siguientes consideraciones:

a) La acción ejercitada por la comunidad de propietarios viene expresamente amparada por la normativa aplicable.

b) Las obras realizadas carecen de la pertinente autorización sin que pueda alegarse que la junta de propietarios haya autorizado a ejecutar obras iguales o similares a las aquí objeto de la litis.

c) Tampoco se acredita que la junta de propietarios haya renunciado a acciones interpuestas en el sentido examinado.

d) En todo caso, y con los anteriores antecedentes, tampoco resulta contrario al principio de igualdad que la junta, en el ejercicio de su competencia, pueda, en un determinado momento y de cara al presente, variar su postura acerca de las obras meramente consentidas, de acuerdo con la normativa aplicable.

4. En estrecha relación con lo anteriormente expuesto, segundo motivo planteado, la citada sentencia de esta Sala también precisa que, en lo referente a la doctrina del abuso de derecho, se puede afirmar que se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que delimitan el ejercicio de los derechos exigiendo, para ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una exlimitación en el ejercicio del derecho a la que la Ley no ampara o concede cobertura alguna; al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva desproporción de su ejercicio en perjuicio de cualquier propietario y sin que por ello se obtenga un beneficio común amparado por la misma.

Pues bien, en el presente caso, atendidas las circunstancias del mismo, tampoco se dan las condiciones o requisitos de aplicación de esta figura, principalmente por las siguientes consideraciones:

La actuación de la comunidad no constituye un ejercicio anormal o abusivo del derecho pues su demanda no sólo viene expresamente amparada por la norma, sino que, además, persigue una finalidad que beneficia al conjunto de propietarios, esto es, la preservación de la fachada del edificio respecto de alteraciones no autorizadas.

Dicha actuación, por lo demás, resulta coherente con los precedentes examinados (actos propios) en donde la comunidad sólo ha autorizado determinadas obras en determinados pisos del edificio (los pisos bajos) y no ha renunciado a las demandas interpuestas contra otros propietarios por alteración de la fachada.

S editorial jurídica
sepin

20 años

f g+

100x100
fiabilidad
100x100
tranquilidad

POR
FINANCIACIÓN
CALIFICACIÓN K-7 (BIC)*
PRESUPUESTO GRATUITO
ELABORACIÓN DE PROYECTOS
DIRECCIÓN DE OBRA ESPECIALIZADA
PENALIZACIÓN POR RETRASOS DE OBRA
EN
REHABILITACIÓN DE FACHADAS

RESAN
la mejor opción

Velázquez 53 2º I
T 912 582 564
resan@gruporesan.es
28001 Madrid
www.gruporesan.es

¿Es la rehabilitación el futuro del sector inmobiliario?

Recuerdo que en una entrevista que le hice en 2009 a Paloma Sobrini, exdecana del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), me comentó sobre la importancia de rehabilitar el centro de las ciudades en lugar de crecer hacia fuera mediante los PAU. Apostaba por dar vida al centro de Madrid y reformar las viviendas antiguas. En su opinión, el trabajo en el sector de la construcción es mucho más de "puertas para adentro que de seguir creciendo".

Han transcurrido ya seis años desde esta entrevista y el sector de la rehabilitación no ha despegado como muchos esperaban pero, al menos, se han ido poniendo algunos cimientos. En verano del año pasado el Gobierno aprobaba el Plan de Vivienda 2013-2016, un plan que contempla, por primera vez, la rehabilitación, en lugar de la inversión

en construcción de promociones de viviendas de protección oficial. En concreto, este plan ha centrado por completo su dotación de 2.311 millones de euros hasta 2016 en el fomento del alquiler, la rehabilitación y la eficiencia energética.

Para fomentar esta actividad, el gobierno ofrece subvenciones, préstamos y subsidios que pueden llegar a los

Paloma Martínez-Almeida Martínez
Periodista de Idealista.com • @Paloma_MAlmeida



4.000 euros a aquellas personas que quieren reformar su hogar. ¿La cuantía es insuficiente? ¿Es difícil acceder a estas ayudas? Todo es mejorable pero, al menos, se han puesto las bases para que el sector confíe y crezca mediante la rehabilitación y no tanto por la vía de la construcción de vivienda nueva. Porque en muchos núcleos urbanos hay miles de viviendas vacías que año tras año van quedándose obsoletas y que están perdiendo una segunda oportunidad.

Expertos del sector piden una flexibilización en los niveles de catalogación de los inmuebles, lo que permitiría una renovación más rápida del parque de viviendas

Una segunda juventud que podría venir de la mano de inversores tanto nacionales como extranjeros. Porque los hay y tienen interés en rehabilitar edificios de viviendas. Y no sólo buscan edificios emblemáticos o locales en pleno centro de las grandes ciudades. También están dispuestos a comprar inmuebles residenciales en mal estado para después reformarlos con la ayuda de un promotor local que conozca bien el mercado y pueda agilizar los trámites administrativos.

Pero tiene que haber voluntad por todas las partes implicadas ya que uno de los problemas con los que se topan

los inversores es la parte legal. Muchos de los edificios cuentan con algún grado de protección, lo que dificulta las tareas de rehabilitación. Un caso paradigmático que ilustra es el Edificio España.

Expertos del sector piden una flexibilización en los niveles de catalogación de los inmuebles, lo que permitiría una renovación más rápida del parque de viviendas. En España desgraciadamente hay cerca de dos millones de viviendas en mal estado y que requieren obras de rehabilitación, según cifras del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Estos datos sitúan a nuestro país, que cuenta con unas 25 millones de viviendas, como uno de los parques inmobiliarios más obsoletos de la Unión Europea.

En este sentido hay un largo y, por qué no bonito, camino que recorrer. Si atendemos a los datos que maneja

el Ministerio de Fomento, la actividad de la rehabilitación genera el triple de puestos de trabajo que los generados por la construcción de obra nueva. Y las estadísticas más actuales que maneja este organismo reflejan que tanto el número de visados para rehabilitar una vivienda como para rehabilitar un edificio están en niveles que no se alcanzaban desde julio de 2011. Son datos positivos para un sector que ha estado sumergido en la depresión durante años. La rehabilitación no sólo es el futuro del sector inmobiliario, sino que también es el presente y además puede ser energéticamente eficiente. Porque la sociedad poco a poco está comenzando a tomar conciencia de la importancia de vivir en una casa que ahorre en gasto energético y que reduzca el impacto medioambiental.

Hace unos años, cuando el sector inmobiliario vivía sus horas más bajas, coincidí con un arquitecto de mi antigua pandilla universitaria. Le pregunté qué tal le iba, consciente de que con la que estaba cayendo, muchos de sus colegas habían



Alicia Aragón Martín
Responsable de contenidos en Pisos.com • @aaragonmartin

hecho de la rehabilitación la estrella del show se ha quedado en una declaración de intenciones que adolece de múltiples fallos. Los obstáculos para que esos 627 millones de euros destinados a la regeneración del parque de viviendas en España lleguen a los ciudadanos son innumerables: presupuesto insuficiente, procesos burocráticos interminables,

programas de financiación mal planteados, regiones en las que las ayudas se aprueban con un retraso de años. A las puertas de 2016 seguimos sin ver esos 50.000 empleos directos y 200.000 inducidos que se iban a generar.

La falta de concienciación sigue siendo tremenda. Al ciudadano de a pie es difícil convencerle de que, si vuelve la espalda a esa gotera o a esa pequeña grieta, el paso de los años hará que esas nimias incidencias devengan en daños de gran magnitud. Im-

La rehabilitación es una alternativa que no termina de despegar porque no resulta rentable para la empresa privada. El alquiler, otro de los espejos en los que se ha mirado el sector tras el batacazo, ha tenido que esperar a la creación de las SOCIMI, unos vehículos fiscalmente atractivos y con una voluntad de rendimiento interesante, para llamar la atención de los inversores. Con todo y con eso, su evolución a largo plazo es un misterio. La restauración integral de edificios sin financiación pública se reduce a operaciones muy puntuales en edificios históricos que después salen al mercado como viviendas de lujo para un perfil de cliente muy minoritario. La promoción es la reina indiscutible del mercado inmobiliario porque es un verdadero negocio. Lo siento, pero sigo sin creerme que exista una cultura del alquiler y, todavía menos, de la rehabilitación.

A las puertas de 2016 seguimos sin ver esos 50.000 empleos directos y 200.000 inducidos que se iban a generar

habilitación a la categoría de redentora. Pero cuando se suponía que los permisos para este tipo de actividad tendrían que haber subido como la espuma, las estadísticas del Ministerio de Fomento alcanzaron mínimos históricos: en 2014, las licencias para rehabilitar pisos sumaron cuatro años consecutivos a la baja. No ha sido hasta ahora cuando este indicador ha empezado a remontar, arrojando una subida del 13,4% entre enero y julio de 2015 frente al mismo periodo del año anterior.

¿Significa esto que por fin ha llegado el momento estelar de la rehabilitación? Mucho me temo que no. Y no será porque el Gobierno no se tomara en serio la apuesta, ya que era incomprensible que este mercado apenas representara el 7% de la actividad total del sector, cuando la media europea se situaba en el 27%. Sin embargo, el esfuerzo normativo para

plantar medidas de mejora es inasumible para muchas familias y comunidades de propietarios a las que les han salido canas esperando que les lleguen las subvenciones prometidas. Mientras, seguimos con 1,8 millones de viviendas en estado ruinoso o semiruinoso en nuestro país. Es necesario que nuestros edificios abandonen la obsolescencia y gocen de unas buenas condiciones de habitabilidad y seguridad. Se debe incidir en la importancia del mantenimiento, pues el 90% de las patologías que presentan los edificios antiguos se debe a una mala conservación. Pero las reformas cuestan dinero, y ese dinero no llega con la fluidez esperada. Es la pescadilla que se muerde la cola.



Ilustraciones: Albert Brullet.

SONIA GUMPERT

Decana del Colegio de Abogados de Madrid

Casi un 60% de los administradores de fincas colegiados en CAFMadrid son también abogados. Pero, ¿cuántos de ellos saben lo que una profesión puede hacer por la otra?

De abogado a abogada, Apolonio Dorado, vicepresidente primero de nuestra institución, entrevista a la decana del Colegio de Abogados de Madrid Sonia Gumpert (ICAM), también presidenta de la Unión Interprofesional, para pulsar las preocupaciones de ambas profesiones y acercar posiciones. Les acompañan la presidenta del CAFMadrid, Manuela Julia Martínez, y Delia Rodríguez, administradora de fincas colegiada y presidenta de la sección de Iniciación del ICAM.

Como decana de los abogados/as madrileños/as, ¿crees que es posible y necesaria una reforma profunda de la Ley de Propiedad Horizontal? Es necesaria una reforma integral en materia urbanística e inmobiliaria. Hay muchas cosas que mejorar. De esto

SEGUIMOS REIVINDICANDO LA DEROGACIÓN TOTAL DE LA LEY DE TASAS PORQUE EL ACCESO A LA JUSTICIA, QUE ES UN SERVICIO PÚBLICO, TIENE QUE SER LIBRE

siguen latentes en el ICAM, buena prueba de ello es el Congreso que la conocida como Brigada Tuitera celebra hoy, 20 de noviembre. ¿En qué medida está afectando? Seguimos reivindicando la derogación total de la Ley de Tasas porque el acceso a la Justicia, que es un servicio público, tiene que ser libre. Acceder a la Justicia lleva ya implícitos unos costes (abogado y procurador). Por ello, no entendemos que la Administración genere un nuevo coste para los ciudadanos ya que aquellos que no tienen dinero para litigar tienen la asistencia jurídica gratuita que los cubre. En la concepción del Estado de Derecho que tenemos y queremos el servicio público tiene que ser gratuito.

Si te dedicas a una profesión lo tuyo es que hagas ese gesto de someterte a la disciplina profesional de la misma

somos conscientes y estamos muy pendientes de impulsar reformas a través de nuestra sección de Urbanismo.

En cuanto a la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ¿qué opinión tienes?

¿No debería haberse llevado a efecto el desarrollo del Registro de Inquilinos Morosos, aprobado pero no ejecutado?

No soy muy amiga del Registro de Inquilinos porque la morosidad en los arrendamientos viene más dada por problemas financieros de los arrendatarios que por el típico moroso profesional, que los hay pero que son los menos. Hay otras formas de garantizar el legítimo derecho que tiene el propietario de obtener el dinero, como son la fianza o las garantías adicionales. El registro de morosos es una medida complicada.

La derogación de la Ley de Tasas es una de las reivindicaciones que

¿Serías partidaria que la Administración de Fincas tuviera una titulación específica y homologada como sí existe en el caso de la Abogacía?

Conviene por seguridad para el ciudadano ya que la titulación siempre genera una garantía adicional para quien recaba los servicios profesionales. Aunque es verdad que esta necesidad de titulación es mucho mayor en aquellas materias que inciden en derechos fundamentales como la salud o la seguridad jurídica, aporta confianza el saber que el profesional en cuyas manos te pones tiene un título que acredita que posee unos conocimientos y está colegiado. De esta manera es conocedor que el ejercicio profesional está controlado dentro del cumplimiento de unas normas deontológicas.

¿Qué les dirías a los abogados que ejercen otras profesiones como la de administrador de fincas y que no ven la necesidad de colegiarse en la misma pero sí lo están en el Colegio que presides?

La garantía para el ciudadano no sería completa. Hay una parte de la colegiación que es importante y que muchas veces no entendemos y que es la función fundamental de ▶

► los Colegios: el control deontológico. Si te dedicas a una profesión lo tuyo es que hagas ese gesto de someterte a la disciplina profesional de la misma. Además, los colegios también te amparan y tienen una ventaja: la fuerza que te da la unión.

Sabemos que muchos administradores de fincas son abogados (como yo) y abogados administradores de fincas, ¿de qué manera pueden acercarse las dos instituciones para ser un nexo de unión entre Colegio-Colegiados y Administraciones? El hecho de que nuestros colectivos tengan muchos colegiados en común ya indica que hay muchos campos en los que trabajar, entre ellos la mediación como sistema alternativo de la resolución de los conflictos. Podemos trabajar conjuntamente, de hecho tenemos

La titulación siempre genera una garantía adicional para quien recaba los servicios profesionales

convenios con otros Colegios Profesionales mucho más distantes del contenido que vosotros, como son arquitectos o médicos. También podemos intercambiar nuestros conocimientos para formarnos en aquellas materias que no nos son tan comunes.

¿Cómo podemos ayudar los colegios profesionales para dar soluciones o apoyar problemas sociales?

Los colegios estamos obligados a apoyar a la sociedad civil porque somos voces cualificadas. Tenemos la independencia que garantiza que no tenemos ningún tipo de sesgo político ya que somos técnicos y somos sociedad civil, es decir, opinamos para nuestro colectivo al que pertenecemos. ¿Cómo lo podemos hacer? Alzando la voz en las cuestiones que preocupan a los ciudadanos siempre desde el aspecto técnico y en nuestro caso jurídico. Tenemos la obligación de hacerlo y de tener una voz fuerte. ■



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...)

 GRUPO GTG
Servicios Integrales al Administrador

¿POR QUÉ UN PORCENTAJE DE VIVIENDAS VACÍAS NO SE PONE EN VENTA NI SE ALQUILA?

389.000 viviendas permanecen vacías en España, según el informe Radiografía del stock de vivienda 2015 elaborado por Tinsa. Y es que, pese a la crisis, en España se han construido 1,56 millones de viviendas desde 2008, una cifra equivalente al 6,4% del parque total inmobiliario. Este estudio, que cuantifica la bolsa de viviendas nuevas vacías existente, asegura que tardarán una media de 2,5 años en liquidarse.

“Existe una importante correlación entre la intensidad de construcción (vivienda construida sobre parque) y la bolsa de stock”, destaca Tinsa. En la provincia de Toledo, por ejemplo, el volumen de vivienda construida representa un 10,6% del parque total inmobiliario de la provincia, muy por encima del 6,4% de la media española. Le sigue en intensidad de actividad constructora en estos últimos siete años Guadalajara, con una tasa del 10%. Las dos provincias presentan o han presentado en los últimos años un importante excedente de vivienda nueva vacía.

La tasa de inmuebles desocupados se sitúa en un 22% de media en las capitales y grandes ciudades, con importantes diferencias entre unas localizaciones y otras. Así, Madrid y Barcelona, las más

habitadas, sólo cuentan con un 15% de vivienda vacía sobre la construida y, por tanto, se hallan muy cerca del stock técnico necesario para el buen funcionamiento del mercado. Tinsa ha detectado que en el caso de la capital española y

teniendo en cuenta un período medio de maduración por promoción de dos años, puede ser necesario empezar a construir con objeto de evitar el desabastecimiento.

Pero, ¿cuáles son las razones por la que un porcentaje importante de vivienda nueva vacía sigue sin venderse o ponerse en alquiler? Para empezar y con respecto a la propiedad de este stock vacío, la compañía destaca en su informe que apenas un 14% de las viviendas nuevas desocupadas continúa en manos de la figura del promotor tradicional. “No

todo el stock pendiente de venta tiene colgado el cartel de venta o alquiler”, asegura. Con todo, puntualiza que es difícil estimar qué parte de la bolsa de vivienda nueva vacía no se está comercializando, ya que depende de los operadores. Entre las causas que explican que parte del stock se mantenga al margen del mercado el informe apunta que ante la bajada de precios el propietario prefiere esperar a que los valores se recuperen. Otros motivos son: problemas con licencias de ocupación, proceso de cambios de titularidad por adjudicaciones e, incluso, el mal estado de las viviendas por ocupación o vandalismo.

Entre las causas por las que las viviendas en venta no logran venderse o alquilarse, la red técnica de Tinsa identifica la insolencia de la demanda (el elevado índice de paro, la inseguridad laboral y las dificultades de financiación); la mala ubicación/localización en algunos casos;

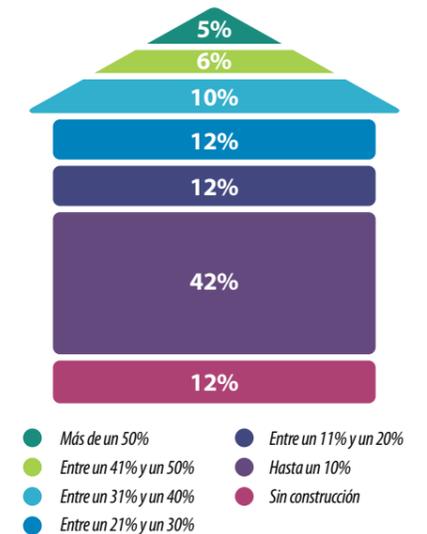
los altos precios (el ajuste de valores no ha terminado de producirse en determinadas zonas) o la falta de consolidación del entorno (las zonas que apenas se han consolidado carecen de servicios, dotaciones y comercio).

¿Cuál es el verdadero stock de vivienda vacía en Madrid?

Solo en Madrid, y desde 2008, se han levantado cerca de 50.000 viviendas, de las que un tercio se encuentran dentro del casco consolidado de la ciudad. “Tanto las viviendas en casco como las desarrolladas en las zonas de expansión presentan un nivel de desocupación similar a la media (en torno al 15%), aunque cabe destacar algunas diferencias particulares en el Ensanche de Vallecas, donde el índice de vivienda vacía, superior al resto, se encuentra próximo al 30%”, dice el estudio. En el otro extremo, los PAU de Montecarmelo y Sanchinarro presentan un nivel de desocupación inferior al 10%, que puede considerarse

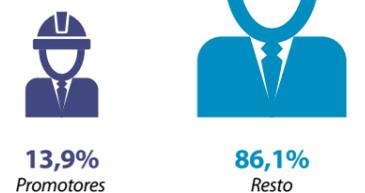
¿Cuál es el nivel de concentración del stock entre los municipios españoles?

Reparto de los municipios españoles en función de su nivel de stock sobre viviendas construidas desde 2008



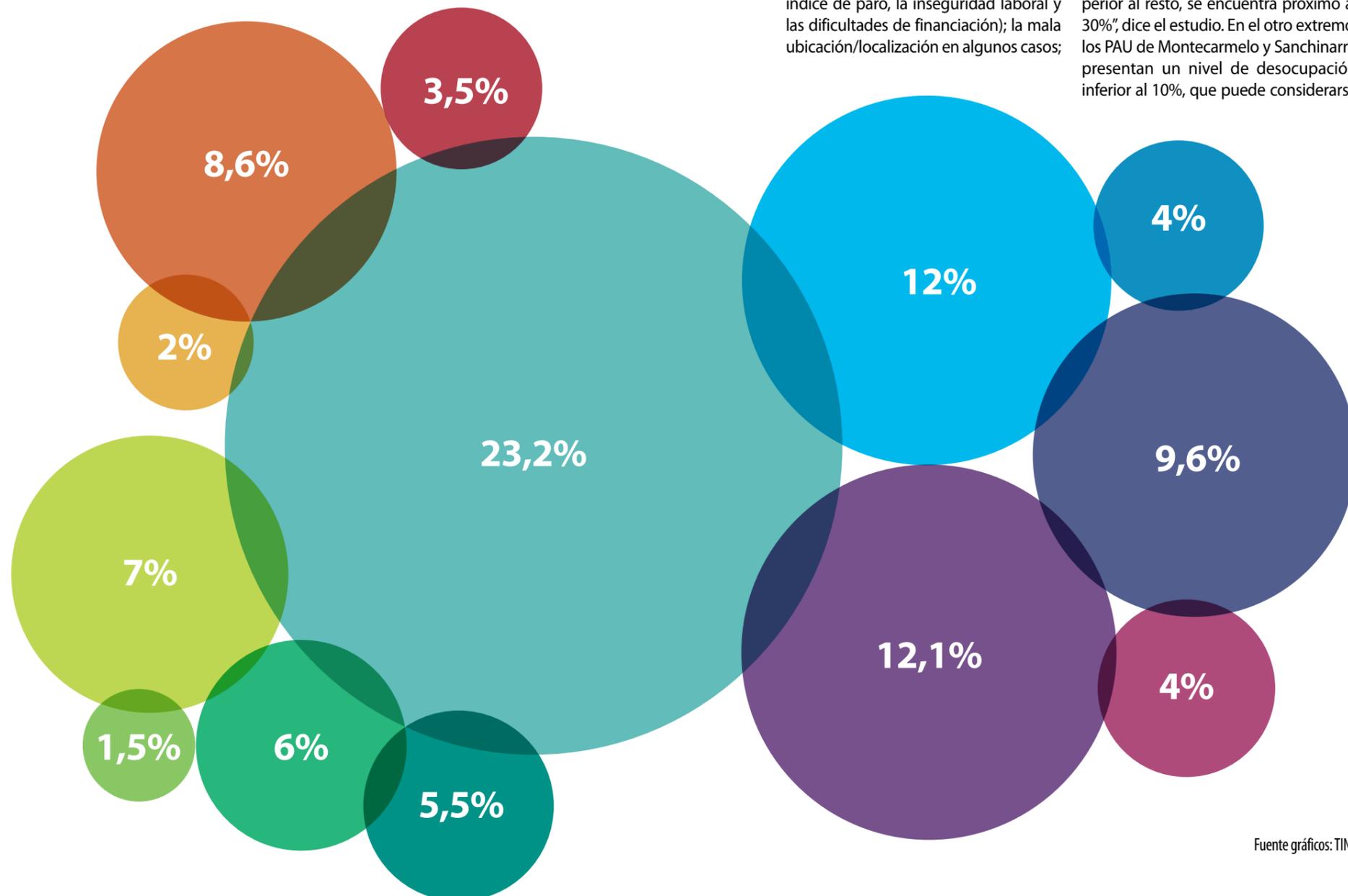
El 80% del stock de viviendas nuevas vacías se concentra en 900 localidades. Un 12% de los municipios españoles no construyó nada durante la crisis y otro 42% de los algo más de 8.000 municipios existentes en España tiene un nivel bajo de stock, equivalente a menos del 10% del parque de viviendas construido desde 2008. Solo un 11% de las localidades registran niveles de concentración de stock superiores al 40%.

¿Qué parte del stock está en manos de promotores?



La paralización de las compraventas durante la crisis ha llevado a la insolencia de un gran número de promotores, incapaces de hacer frente a los compromisos derivados de los créditos asumidos. Las entidades financieras han hecho su aparición como nuevos propietarios de inmuebles y, como segunda derivada, la Sareb y los *servicers de la banca* surgen como nuevos actores del sector. De acuerdo a la información aportada por la red técnica de Tinsa, solo un 14% de la obra nueva vacía estaría en manos del *promotor tradicional*.

- Problemas judiciales
- Procesos de embargo o adjudicación
- Quiebra promotora
- Problemas con las licencias de ocupación
- Esperan a que se reactive el mercado porque los precios se mantienen bajos
- Incapacidad de los propietarios para gestionar la comercialización
- Vandalismo / Ocupas / Mal estado de conservación
- Malas comunicaciones Ubicación / Calidades
- Mercado saturado de viviendas
- Falta de demanda
- Retenidas por Sareb o Entidades financieras
- Particulares que no necesitan vender
- Otras causas



Fuente gráficos: TINSA

► dentro del nivel de stock técnico necesario para el normal funcionamiento del mercado, lo que es comprensible tratándose de zonas ya bastante consolidadas.

Respecto al área metropolitana, son los municipios del sur metropolitano los que se hallan en peor situación de viviendas desocupadas, entre los que cabe destacar Alcorcón, Móstoles, Arroyomolinos, Parla y Pinto con un índice de pisos nuevos vacíos que oscila entre el 30% y el 40% de la construida; Fuenlabrada entre un 40% y un 50%; y ya en la periferia más lejana Aranjuez, cuya tasa de desocupación rebasa significativamente el 50%.

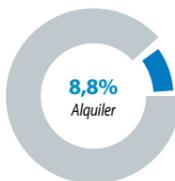
Los menores niveles de stock del área metropolitana, en la línea con el de la capital, con un índice de desocupación de entre el 10% y el 20%, se situarían Pozuelo y Majadahonda en la zona oeste; San Sebastián de los Reyes, en el norte, así como Torrejón, Rivas y Alcalá de Henares en el este. Según Tinsa, Alcobendas destaca por una escasa concentración de vivienda vacía, con un stock inferior al 10% de las viviendas construidas desde 2008, en línea con los PAU del norte de la capital: Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro y Parque de Valdebebas. ■

¿Qué parte del stock está fuera de comercialización?



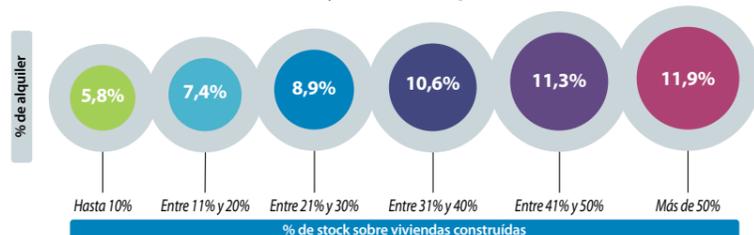
No todo el stock pendiente de venta tiene colgado el cartel de venta o alquiler. Es difícil estimar qué parte de la bolsa de vivienda nueva vacía no se está comercializando, pero representa una parte relativamente reducida del total. De acuerdo a la situación existente en las localidades españolas con mayor bolsa de obra nueva por vender o alquilar, en esta situación de fuera de mercado se encontraría en torno al 4% del stock.

¿Qué parte del stock se comercializa en alquiler?



Cerca de un 9% de la vivienda nueva vacía se comercializa en régimen de alquiler. Existe una correlación entre el uso de esta fórmula y la proporción de stock. En aquellas ubicaciones donde existe un mayor porcentaje de vivienda nueva vacía sobre construida, la comercialización por alquiler es más elevada. En aquellas zonas en las que el índice de desocupación de la vivienda nueva es superior al 50%, la tasa media de alquiler roza el 12%. Y, al contrario, en ubicaciones donde el stock es inferior al 10% de la vivienda construida, la tasa de alquiler no alcanza el 6%.

Relación entre el stock de vivienda y la ratio de alquiler



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



Expertos en Rehabilitación de edificios.

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

Financiación Hasta 60 Meses
Sin entrada ni Intereses.

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



¿CÓMO CONVOCAR UNA JUNTA CONSTITUYENTE?

Normalmente cuando se dirigen a vuestro despacho para solicitar la administración de una comunidad, podéis encontraros con dos situaciones:

1. Que la comunidad ya se encuentre en funcionamiento y os encarguen su administración bien porque han cesado al anterior administrador o éste ha dimitido bien porque hasta ese momento eran los propietarios quienes se hacían cargo.

2. Que la comunidad esté sin constituir y tengáis que ponerla en marcha.

Pues bien, es en este último supuesto en el que vamos a centrarnos.

Para el inicio de una comunidad de propietarios, debemos partir

Por **Patricia Briones**

Abogada. Asesora permanente del CAFMadrid



convocando una junta de primera constitución, también conocida como "junta constituyente" que, como su propio nombre indica, no es más que constituir formalmente la comunidad.

¿Cuándo se constituye la comunidad?

Existe discrepancia doctrinal en relación a si debe entenderse como el día de constitución de la comunidad el de la celebración de la junta constitutiva o el día de otorgamiento de la escritura pública.

A este respecto, el Tribunal Supremo en sentencia de 10 de mayo de 2012 afirma que "(...) aunque formalmente puede sostenerse que la Comunidad de Propietarios nace con su primera junta constituyen-

te, la realidad jurídica no es esa, puesto que se constituyó por escritura de 28 de diciembre de 1993 en régimen de propiedad horizontal y división, disolviendo el condominio existente y dotando de estatutos a la comunidad.

Se constituye, por tanto, con anterioridad a la suscripción del contrato de ejecución de obra. Por todo ello, no procede entender que el día de la constitución de la comunidad es el de la primera junta constitutiva, sino el de otorgamiento de la escritura pública (...).

La convocatoria puede realizarla tanto el promotor o propietario único del edificio como cualquiera de los propietarios. También será válida la constitución de la comunidad, aun cuando no medie una convocatoria al efecto, si así lo decide la totalidad de los propietarios y todos ellos están presentes el día de la celebración de la junta (art. 16.3 LPH).

Conviene recordar que el art. 13.8 de la LPH señala que "Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos."

En consecuencia, a partir de cinco propietarios podemos entender que es obligatorio constituirse en comunidad de forma que si no se adoptase un acuerdo al efecto, los propietarios interesados podrían acudir a la vía judicial.

Notificación de convocatoria

En cuanto al plazo de notificación de la convocatoria, dado que la Ley de Propiedad Horizontal no la regula en su artículo, no puede calificarse ni como junta ordinaria ni extraordinaria aunque algún sector doctrinal se inclina por calificarla como extraordinaria. Por lo tanto, no serán

de aplicación los plazos de notificación previstos en el art. 16.3, a saber, al menos seis días para la junta ordinaria y con el tiempo necesario para que llegue a conocimiento de los interesados, en el caso de que se trate de una junta extraordinaria.

No obstante y, con independencia de que estos plazos se encuentren recogidos o no en la LPH, siempre la convocatoria debe notificarse a los propietarios con tiempo más que suficiente para que llegue a su conocimiento y sin apurar los plazos legalmente previstos. En consecuencia, convoquemos en tiempo y forma de manera que se garantice la recepción de todos los propietarios y de



La convocatoria de "junta constituyente" puede realizarla tanto el promotor o propietario único del edificio como cualquiera de los propietarios

esta forma evitaremos futuras impugnaciones de los acuerdos adoptados.

En el caso de que se desconozca el domicilio a efectos de notificaciones, utilizaremos el sistema previsto en el art. 9.1.h, es decir, el domicilio de la finca y, en si la comunicación es fallida, el tablón de anuncios de la comunidad o un lugar visible del edificio.

¿Qué puntos pueden o deben formar parte del orden del día?

Al no encontrarse regulada en la Ley este tipo de junta, tampoco enumera qué puntos deben incluirse en el orden del día pero dado que la finalidad de esta junta es constituir la comunidad, al

menos, tiene que figurar el punto relativo a la "Constitución de la Comunidad de Propietarios" así como el "Nombramiento del presidente y demás cargos de la Junta de Gobierno".

Otros puntos que pueden incorporarse a la convocatoria son los siguientes:

- Autorización de apertura de cuenta corriente a nombre de la comunidad de propietarios.

- Autorización al presidente o administrador para la legalización del Libro de Actas en el Registro de la Propiedad así como la solicitud del NIF ante la Agencia Tributaria.

- Contratación de servicios y suministros comunitarios.

- Aprobación de una provisión inicial de fondos o fondo de maniobra provisional. Así como del fondo de reserva.

No es aconsejable incluir puntos que tengan un carácter permanente y trascendente para la comunidad al desconocer su funcionamiento y sus necesidades futuras como por ejemplo la aprobación estatutos o cláusulas exonerativas de pago.

El acta de la junta deberá incorporarse al Libro de Actas previamente diligenciado en el Registro de la Propiedad y con esa acta se acudirá a la Agencia Tributaria para obtener el número de identificación fiscal de la comunidad.

En el mercado encontrarás tantas pólizas como colores...

JOSÉ SILVA
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

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

SEGURO COMPARADOR

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

Compromiso con CAF Madrid y sus colegiados:

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

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

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

INSTALACIÓN • REPARACIÓN • MANTENIMIENTO

- ANTENAS COLECTIVAS Y UNIFAMILIARES
- TELEDISTRIBUCIÓN, TV DIGITAL TERRESTRE Y SATÉLITE
- ANTENAS PARABÓLICAS UNIFAMILIARES Y COLECTIVAS
- PORTEROS AUTOMÁTICOS Y VIDEOPORTEROS
- 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

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

FERMAX

IKUSI

Televés

ALCAD

TEGUI

En España, a lo largo de los últimos años, muchas comunidades de propietarios que optaron por renovar sus instalaciones térmicas decidieron emplear calderas de gas natural.

¿Cuál es la razón? Frente a otros combustibles como el gasoil, el gas natural ofrece varias ventajas, entre ellas, una combustión energéticamente más eficiente, precisa de un menor mantenimiento, no necesita almacenar combustible ya que el suministro es continuo y el pago del combustible se realiza una vez que se ha consumido.

Éstas son, a mi juicio, los principales pasos a seguir en la elección de este tipo de combustible.

1 Elegir la tarifa más adecuada

Tras la instalación de la nueva caldera de gas, la primera elección importante es decidir con qué compañía comercializadora se contratará el suministro de combustible. Existen multitud de tarifas y de ofertas, por eso, antes de contratar no hay que dejarse "deslumbrar", sino sopesar con cuidado en qué

TRES CONSEJOS PARA SACAR EL MÁXIMO PROVECHO AL SUMINISTRO DE GAS

Por Víctor Rodríguez Muñoz • Trader en gas

Contratar sólo suministro de gas



Negociación con múltiples agentes (suministro de gas, mantenimiento, individualización...).

Suelen producirse discrepancias en las lecturas al aplicar individualización de consumos.

Si se produce un bajo rendimiento de la instalación el coste lo asume el cliente.

La empresa de suministro no está vinculada con la reducción de la factura energética.

Trabajar con una ESE



Negociación con un único interlocutor para varios servicios (suministro y gestión energética, mantenimiento, individualización...).

Integración y coordinación entre suministro de energía e individualización.

Si se produce un bajo rendimiento de la instalación, el coste lo asume la ESE

La ESE tiene como misión social y primer objetivo el ahorro energético y económico del cliente.

consisten los descuentos que ofrecen, para verificar que se trata de una tarifa realmente competitiva.

Así, por ejemplo, algunas compañías comercializadoras de gas que *a priori* ofrecen grandes descuentos, se olvidan de mencionar "o solo lo mencionan en letra pequeña" que esos descuentos se realizan sobre el término fijo de la factura, que es una pequeña cantidad del total.

También es necesario distinguir si los descuentos se aplicarán durante toda la vigencia del contrato, o si serán temporales. En caso de que los descuentos se apliquen durante un periodo de tiempo determinado, conviene estar atentos a la fecha del vencimiento de la oferta, con

el objetivo de renegociar las condiciones o buscar una tarifa mejor entre las que ofrezcan otras compañías comercializadoras.

2 Mejor pagar por energía útil

Tras elegir la tarifa de gas, hay que tener claro qué supone contratar solo el mantenimiento de la sala de calderas o, por el contrario, optar por contratar una gestión energética. ¿Cuál es la diferencia? ¿En qué se nota en la factura?

Contratar un mantenimiento preventivo y correctivo de la sala de calderas asegura que la caldera pasará unas revisiones periódicas. En este caso, el cliente paga por "kWh de gas", que se calcula

teniendo en cuenta el poder calorífico superior, que incluye toda la energía "bruta", que llega antes de ser introducida en el sistema de calefacción o climatización.

En cambio, las empresas de servicios energéticos (ESEs), además del servicio de mantenimiento, ofrecen a las comunidades "energía útil", es decir, el calor que verdaderamente se consume. En este escenario cualquier pérdida energética por bajo rendimiento que se pudiera producir nunca va a afectar al bolsillo del cliente, ya que dicha ineficiencia es asumida por el gestor energético que es quien paga la factura del gas. Este hecho hace que las ESEs desarrollen un control y vigilancia diaria para velar por la máxima eficiencia y menor gasto de combustible, lo que además redundará en aumentar la vida útil de las instalaciones.

3 Simplificar los trámites

Otro criterio fundamental a la hora de contratar el suministro de gas es que la compañía elegida pueda ofrecer también otros servicios adicionales: servicio de averías,

¿CUÁL ES LA TEMPERATURA IDEAL?

"Queremos disfrutar de nuestro hogar en todo momento. Sentirnos siempre a gusto. Elegir la temperatura a la que queremos estar en cada habitación. Y sin gastar demasiado en calefacción ni derrochar energía"

PROMOCIÓN INVIERNO
Dto. 10 €/ud. válvula instalada
Dto. hasta 10% en MAEs
Para instalaciones REALIZADAS antes del 30 de abril de 2016



SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

La temperatura que tú quieras. La más agradable para ti. La tuya y solo tuya. La podrás regular a tu gusto en cada habitación, y pagar SOLO por lo que TÚ consumas.

Según Normativa, 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



remica
Servicios Energéticos

RESOLVEMOS

su proyecto de arriba a abajo

Aportamos **SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS** reales, eficientes y de gran calidad, simplificando y optimizando la gestión de la obra



■ **Tramitación de los expedientes** de calificación energética para la solicitud de **subvenciones**.

■ **Financiación para comunidades** con un plazo máximo de 10 años, y carencia de amortización el primer año.

Rehabilitación de **VIVIENDAS** ■ Instalación de **TEJADOS** ■

FACHADAS ventiladas y Sistema SATE o ETIC ■ Obra **COMPLETA**

■ **OF. TÉCNICA Y COMERCIAL:**

Plaza del Conde Valle de Suchil 78,1º
28015 **MADRID** 620 821 300

www.tejafer.com

■ **OF. TÉCNICA Y VENTA**

Ctra. de Plasencia Km. 9
10670 Carcaboso . **CÁCERES**
927 402 009

■ **ALMACÉN Y VENTA**

Parador del Santo s/n
10830 Torrejuncillo . **CÁCERES**
927 192 019

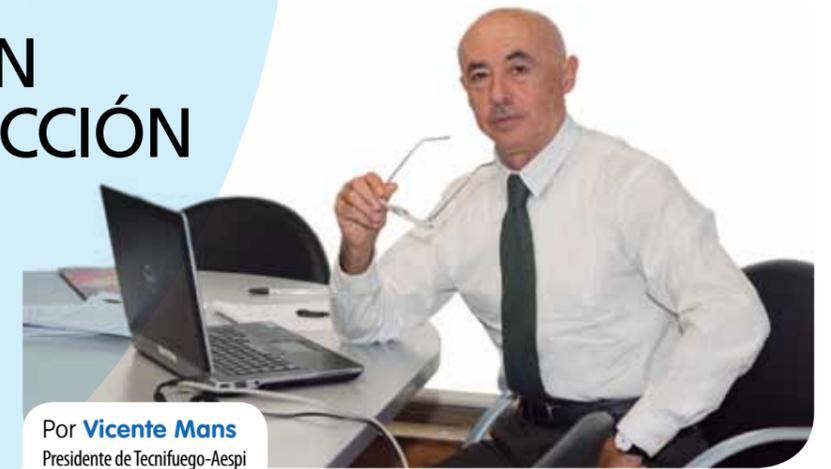
 **Tejafer**
Soluciones integrales constructivas

FORO TÉCNICO

¿PREVENCIÓN O PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS?

A sí como en otros países europeos, los respectivos gobiernos hacen un esfuerzo por integrar en los planes de estudio la prevención de incendios, evacuación de emergencias o ensayos con extintores en España, sin embargo, no se ha desarrollado en las escuelas la educación en la materia, por lo que los ciudadanos por lo general no están muy informados en lo relativo a la protección contra incendios.

La prevención lleva a la protección. Son dos conceptos que están muy ligados. Una vez se toma conciencia, se



Por **Vicente Mans**
Presidente de Tecnifuego-Aespi

extintor en la cocina o un detector en los dormitorios y salón.

En todo caso y en las zonas comunes, como pueden ser el portal, la sala de calderas o los trasteros... la mayor parte del parque inmobiliario lo conforman construcciones anteriores, y por lo tanto son edificios en los que no se contemplaron

puedan abandonar el edificio o ser rescatados por otros medios; y se tenga en cuenta la seguridad de los equipos de rescate. Éstas son unas exigencias que hay que pedir al promotor.

La protección activa y pasiva

La protección pasiva comprende el conjunto de medios materiales que instalados correctamente, evitan la generación de un incendio, su propagación y facilitan la extinción del mismo. De una forma más genérica, o comprensible, la protección pasiva reúne aquellos materiales y aplicaciones cuya función específica no es la lucha contra el incendio de forma activa y directa. La protección estructural es una parte relevante de la protección pasiva.

El efecto que produce esta protección equivale técnicamente a mejorar el factor de forma o masividad de la estructura para retrasar la aparición de tensiones estructurales y dilataciones, y mantener así su capacidad portante.

Las protecciones estructurales más usadas son las pinturas intumescentes, los proyectados de yeso con perlitas y las placas rígidas de silicato cálcico. Hay otros elementos en Protección Pasiva que atienden a la compartimentación de las zonas de fuego del edificio (puertas cortafuegos, sellado de penetraciones, etc.).

Por su parte, la protección activa tiene un papel esencial en la detección y extinción de incendios. Esta protección se realiza mediante una combinación de extintores portátiles, bocas de incendio equipadas, rociadores automáticos, sistemas de evacuación de humos, sistemas de inundación mediante gases inertes, sistemas de detección y alarma, etcétera.



Las protecciones estructurales más usadas son las pinturas intumescentes, los proyectados de yeso con perlitas y las placas rígidas de silicato cálcico

previene y prevenir significa actuar, es decir, protegerse con todas las medidas al alcance. Una acción más dentro de la prevención es proteger adecuadamente un edificio con los equipos e instalaciones necesarios en cada caso.

La protección contra incendios en los edificios ha evolucionado paralelamente a la legislación. Así, desde que se promulgó el Código Técnico de la Edificación (CTE), se ha mejorado notablemente en dicha protección, aunque aún existen ciertas carencias, sobre todo en el interior de las viviendas, donde se aconseja incluir equipos, como un

las medidas de protección contra incendios actuales.

Para salvar estas deficiencias, es aconsejable la consulta con un buen profesional y con unas pequeñas inversiones en la materia el edificio quedará correctamente protegido.

Por otro lado la seguridad de un edificio empieza durante las obras, que deben proyectarse y construirse de forma que, en caso de incendio, la capacidad portante del edificio se mantenga durante un periodo de tiempo determinado; la aparición y la propagación de fuego y humo estén limitados; los ocupantes

AISLAMIENTO ACÚSTICO ENTRE VIVIENDAS CON PAREDES DE LADRILLO

El aislamiento acústico entre viviendas suele ser una queja habitual en cualquier finca. La normativa aplicable desde 1988 hasta 2009 fue la "NBE-CA-88". Esta norma exigía que cada elemento delimitador de una vivienda (fachadas, paredes entre viviendas, tabiques, forjados, etc.) cumpliera en proyecto y de forma individual un determinado aislamiento acústico. Para las paredes entre viviendas se exigía que un aislamiento acústico de 45 decibelios (dB) y la propia normativa indicaba en sus tablas que



Por **Carlos Olivé**
Arquitecto

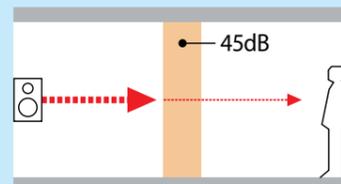
un cerramiento de ladrillo macizo de medio pie (11,5 cm) cumplía, motivo por el que encontraremos muchas paredes separadoras de este tipo entre viviendas (o entre viviendas y zonas comunes) en edificios posteriores al año 1988.

Pero los ruidos también se transmiten por otras vías no contempladas por dicha normativa: transmisiones indirectas y puentes acústicos estructurales.

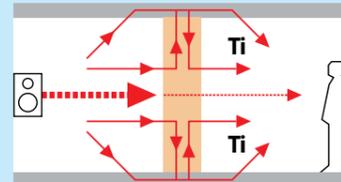
Para paliar estas carencias en el año 2009 entró en vigor el Documento Básico de Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-HR) que sustituyó y derogó a la NBE-CA-88.

Con esta normativa ya no se exige que cada elemento garantice un determinado aislamiento acústico sino que se imponen exigencias globales a todo

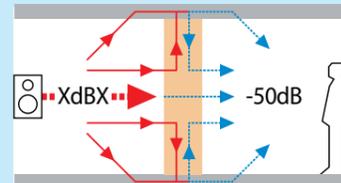
el conjunto construido. Por ejemplo, el aislamiento acústico global a ruido aéreo medido *in situ* una vez finalizada la obra entre dos recintos protegidos (salones y dormitorios) de dos viviendas contiguas (vertical o lateralmente) o entre dichas



La Normativa acústica vigente hasta 2009 (NBE-CA-88) exigía a las paredes entre viviendas un aislamiento teórico de 45dB

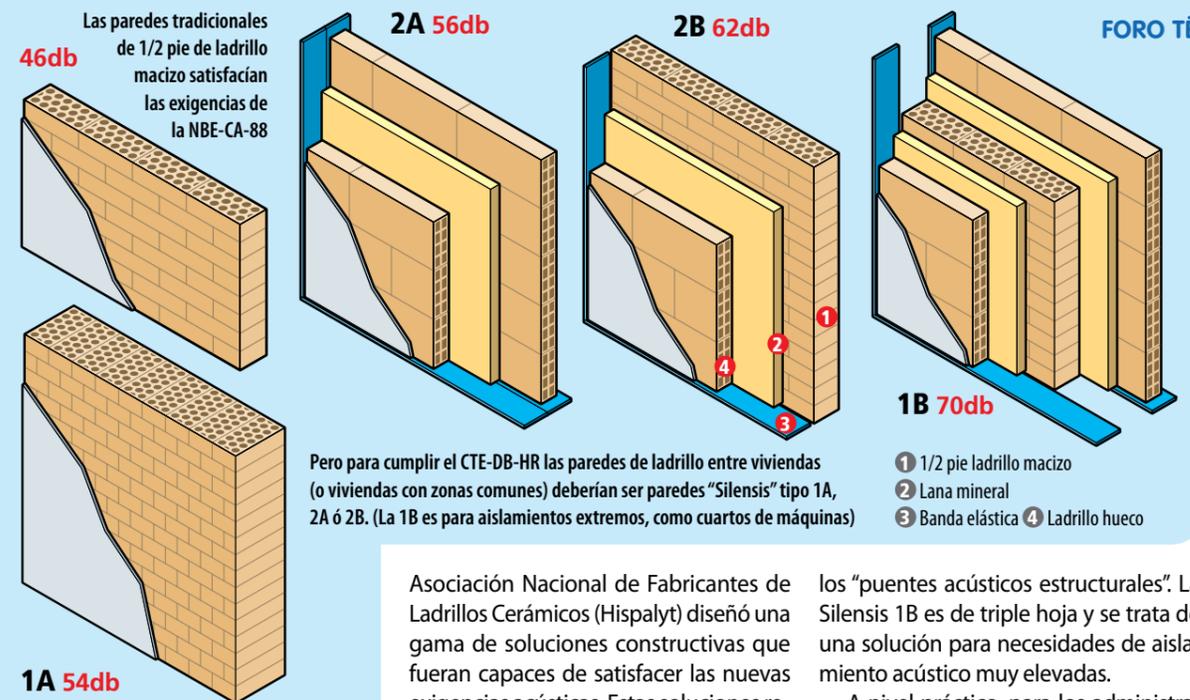


La NBE-CA-88 no contemplaba que también hay transmisiones de ruidos entre viviendas, que son indirectas (Ti)



La norma actual (CTE-DB-HR) exige mejor aislamiento entre viviendas: 50dB medidos *in situ*. Para ello hay que eliminar "Ti"

estancias y zonas comunes del edificio, debe ser de al menos 50dB. El arquitecto ha de prescribir soluciones que, todas juntas (forjados, más pavimentos, más cerramientos, etc.) consigan que el ruido



Cumplimiento de la actual normativa acústica con paredes de ladrillo

que llegue a una de estas estancias sea, al menos, 50dB inferior al ruido generado en la vivienda o zona común contigua.

Productos más innovadores

Para encarar este nuevo escenario, diferentes asociaciones y fabricantes de materiales actualizaron su oferta para presentar nuevas soluciones constructivas que pudieran garantizar el cumplimiento del CTE-DB-HR. Las ya citadas paredes separadoras entre viviendas de medio pie de ladrillo macizo difícilmente cumplían las nuevas exigencias acústicas del CTE, motivo por el cual

Asociación Nacional de Fabricantes de Ladrillos Cerámicos (Hispalyt) diseñó una gama de soluciones constructivas que fueran capaces de satisfacer las nuevas exigencias acústicas. Estas soluciones recibieron el nombre de "Silensis" y existen varios tipos (1A, 2A, 1B, 2B) según sea su composición.

Las "Silensis" son paredes separadoras entre viviendas más complejas y de mayor espesor que el tradicional cerramiento de medio pie. La Silensis 1A es la más sencilla y consigue un mayor aislamiento acústico que la fábrica de medio pie, simplemente incrementando su masa y espesor (pasa a ser por ejemplo cerramiento de 1 pie, o de bloque cerámico o termoarcilla). La mayor novedad son las Silensis 2A y 2B: fábricas de 2 hojas de ladrillo (macizo o hueco según sean 2A o 2B) con lana mineral (absorbente acústico) entre ambas hojas y con bandas elásticas de "Poliestireno Expandido Elastificado" en los perímetros de las fábricas de ladrillo hueco doble para evitar

los "puentes acústicos estructurales". La Silensis 1B es de triple hoja y se trata de una solución para necesidades de aislamiento acústico muy elevadas.

A nivel práctico, para los administradores de fincas que reciban quejas de ruidos entre vecinos y como resumen de todo lo expuesto:

1) Los edificios cuyo proyecto haya sido visado con posterioridad a abril de 2009 están sujetos al cumplimiento del CTE-DB-HR: el aislamiento acústico a ruido aéreo entre salones y dormitorios colindantes debe ser de al menos 50dB y en cocinas, pasillos y baños, de 45dB (con ciertos márgenes de tolerancia ofrecidos por el CTE-DB-HR).

2) Si además en dicho edificio las paredes separadoras entre viviendas (y/o entre viviendas y zonas comunes) fueron ejecutadas con ladrillo, éstas deberían ser mayores de medio pie: tendrían que ser tipo "Silensis" para poder cumplir las exigencias del CTE-DB-HR.



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

Desinsectación y Desratización

ProFinal

Ecológico, Seguro y Eficaz

¡Sin Olor!
Sin Plazo de Seguridad



91 304 02 02

consultoria@profinal.es
www.profinal.es

- 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.

El pasado 30 de octubre de 2015 se aprobaba en Consejo de Ministros el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. El citado texto integra debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas la Ley del Suelo de 2008 y la Ley 8/2003 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que quedan derogadas en su práctica totalidad.

Estamos por lo tanto ante algo diferente que es, al menos, una declaración de intenciones por parte del Ministerio de Fomento. Así se expresó de hecho sobre la nueva Ley: "Permitirá impulsar un subsector de la economía española que tiene un alto potencial y, sin embargo, una escasa entidad si se compara con la media de los países europeos". Las leyes del suelo estatales que anteriormente únicamente se referían a este bien, quedan ahora unidas con el amplio concepto de la rehabilitación.

La construcción de nuevas viviendas, demandantes continuas de suelo, representa en la actualidad una actividad estancada o en lenta recuperación según dónde y cómo se mire. Por otro lado es absolutamente necesario y conveniente rehabilitar viviendas, con los adecuados incentivos.

Aportaciones del Texto Refundido

Si analizamos la nueva Ley y cómo afecta a las comunidades de propietarios es importante partir de la base de que es un Texto Refundido y que ya existía por lo tanto legislación precedente. **Los cambios son reducidos.**



¿QUÉ EFECTOS TIENE EN LAS COMUNIDADES LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA?

Por **Ignacio Ortiz de Andrés**
 Analista de mercado en
 Foro Consultores Inmobiliarios

A efectos del IEE (Informe de Evaluación de Edificios) y certificación energética, incluidas las posibles sanciones, debemos regirnos por la nueva legislación. Sin embargo, cabe destacar la disposición adicional primera de la reciente Ley cuyo título expone un sistema de información urbana al servicio de las políticas públicas para un

medio urbano sostenible definido por la Administración General del Estado en colaboración con las comunidades autónomas.

Se plantean una serie de instrumentos que beneficiarán a la rehabilitación de los edificios. Muy similar a la disposición que ha sido derogada con la diferencia de que ahora se

hace mención expresa a la información que aporten los IEE para realizar censos donde constarán edificios y viviendas con necesidades de rehabilitación. Y esto es un ejemplo más de la importancia de los mencionados Informes más allá del beneficio que conllevan para los propietarios. Entre otros objetivos está el plantear mapas de ámbitos urbanos deteriorados que precisen regeneración o actuaciones

mos los programas de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas y de apoyo a la implantación del IEE como especialmente significativo. Por parte del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, con el apoyo del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), existe como es conocido un Programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes (deno-

Es importante que los administradores de fincas den a conocer a las comunidades de propietarios las ayudas de las que pueden disponer para mejorar sus edificios y viviendas

de rehabilitación edificatoria. Se quiere facilitar al ciudadano también un mejor acceso a la información sobre suelo y urbanismo.

La Ley queda enmarcada en la Estrategia Española de Rehabilitación. Es importante que los administradores de fincas den a conocer a las comunidades de propietarios las ayudas de las que pueden disponer para mejorar sus edificios y viviendas.

Dentro del Plan Estatal 2013-2016 del Ministerio de Fomento encontra-

minado PAREER-CRECE). Se pretenden alcanzar los objetivos de eficiencia energética de la Directiva 2012/27/UE y el Plan de Acción 2014-2020.

Es decir, tenemos en nuestras manos un binomio formado por una Ley acompañada de determinadas ayudas. Debemos caminar hacia entornos más respetuosos con el medio ambiente y en el proceso de concienciarnos hacia hogares más sostenibles juegan un papel imprescindible los administradores de fincas.



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



ALC

Tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

91 719 99 00

24 HORAS

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

www.alcantarilladotecnico.es

El largo ciclo de desarrollo del sector inmobiliario requiere la participación de muy diversos profesionales y especialistas a lo largo de todas sus fases. Así, las administraciones públicas, urbanistas, técnicos y arquitectos intervienen desde la concepción misma de la ciudad a través de la planificación urbana, el diseño de las infraestructuras, dotaciones y servicios públicos o la elección de las ubicaciones y tipologías de las viviendas; en la fase de promoción y edificación, intervienen las entidades financieras, las empresas de desarrollo de suelo, las empresas constructoras y las compañías instaladoras, fabricantes de materiales y auxiliares; en la fase de comercialización y adquisición, es el turno de los intermediarios y, sobre todo, de



Por **Beatriz Corredor Sierra**
Directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores y ex ministra de Vivienda

proteger su uso y disfrute. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por tanto, el Registro determina, con la garantía del Estado, quién es el propietario y qué cargas pesan sobre los inmuebles, haciendo posible que dicha información -esencial para la toma de decisiones de tanta trascendencia económica- pueda conocerse en tiempo real y con plena seguridad jurídica, inmediata y eficientemente, y todo ello con un

LA NECESARIA COLABORACIÓN ENTRE LOS REGISTRADORES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS EN BENEFICIO DE LOS CIUDADANOS

los operadores jurídicos: APIs, abogados, gestores, notarios, registradores de la propiedad. Y en la fase de mantenimiento, las empresas suministradoras y reparadoras y, naturalmente, los administradores de fincas. Es en esta última fase, la más extensa en el tiempo, donde los operadores jurídicos y los profesionales inmobiliarios intervenimos más cerca de los ciudadanos para garantizar su derecho a la vivienda y ayudarles a

coste asequible para los ciudadanos. Así, da a los propietarios seguridad y confianza, pues no necesitan gastar más recursos en investigar la titularidad de un inmueble ni en proteger la posesión de sus bienes: basta la inscripción a su favor en el Registro, a través de un título público expedido por un notario, juez u órgano administrativo, para que puedan hacer valer sus derechos frente a todos. Además, el sistema registral hace po-

Expertos en electricidad

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

+ información

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

grupo LASSER

Llama al **91 327 11 11** www.grupolasser.com

sible que los inmuebles se usen como garantía, lo que disminuye el riesgo de insolvencia y abarata el crédito, permitiendo el uso de garantías reales, como la hipoteca, como medio de financiación accesible a amplias capas de la población. Para todo ello, y para el correcto desempeño del servicio público registral en beneficio del interés general, es muy importante la colaboración entre los registradores y los demás operadores jurídicos.

El mantenimiento del patrimonio inmobiliario

El mantenimiento a largo plazo de los edificios residenciales y de las viviendas, las reparaciones y obras necesarias para garantizar su buen estado de conservación, así como las vicisitudes y conflictos inherentes a la convivencia vecinal, requieren en multitud de ocasiones el adecuado y riguroso asesoramiento que proporcionan los especialistas en la gestión de comunidades de propietarios, como son los administradores de fincas. La intervención de estos profesionales ayuda a facilitar la toma de decisiones en el seno de estas comunidades, tanto a la hora de celebrar las juntas de propietarios como en la ejecución de los acuerdos adoptados.

La labor profesional de los administradores de fincas facilita la gestión en cuestiones muy diversas que deben tener reflejo en el Registro de la Propiedad, especialmente en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, para garantizar adecuadamente los derechos de los copropietarios e inquilinos. Así ocurre, por ejemplo, sin ánimo de exhaustividad, con:

- La llevanza, expedición y legalización de los libros de actas de los acuerdos de la junta, o su sustitución en caso de pérdida, sustracción o deterioro.
- La expedición de la certificación de estar el piso al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad por los gastos generales de sostenimiento del inmueble, que debe aportarse al otorgarse la escritura pública de compraventa; o en caso de ser necesaria la reclamación judicial de cuotas impagadas, que gozan de preferencia de cobro en la parte vencida de la anualidad corriente y los tres años anteriores, y que obtienen su reflejo registral a través de un mandamiento judicial de anotación preventiva de embargo.

Con el asesoramiento en el proceso de modificación de los estatutos de la comunidad, que requiere que el representante de la comunidad, debidamente legitimado, comparezca ante un notario para otorgar la escritura pública en la que se recoja el acuerdo de la Junta de propietarios, adoptado con las mayorías que determina en cada caso la ley; estas modificaciones pueden referirse, por ejemplo, al cambio de destino de un elemento privativo, o de la vivienda del portero,

o a la modificación de las cuotas, o la alteración de elementos privativos por segregación o agrupación de varios de ellos, por realización de instalaciones comunes, etc.

La ayuda en la gestión y tramitación de las autorizaciones, licencias y documentos necesarios para la ejecución de las obras aprobadas por la comunidad, o que deben aportarse en caso de venta o alquiler de alguno de los pisos, como las certificaciones de eficiencia energética o la base gráfica catastral.

Hacia un mayor protagonismo

El papel de los administradores de fincas, además, está llamado a un mayor protagonismo e importancia a la luz de la legislación sectorial recientemente implementada, específicamente en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Esta norma, que armoniza e integra las anteriores leyes del Suelo (2008) y de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (2013), ratifica y potencia el papel de las comunidades de propietarios en la propuesta, tramitación e incluso ejecución de las actuaciones de transformación urbanística, rehabilitadoras y edificatorias que les conciernen.

El papel de los administradores de fincas está llamado a un mayor protagonismo tal como figura en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

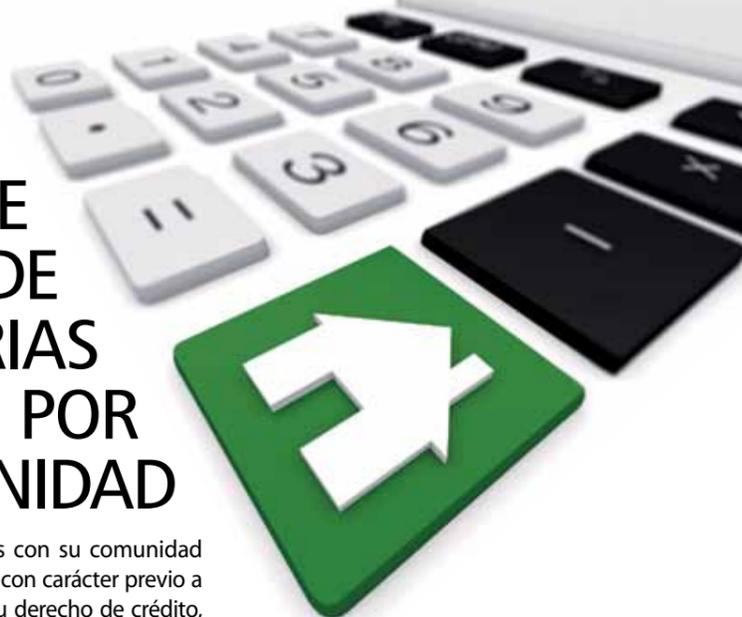
Así, entre otras determinaciones, se les reconoce plena capacidad jurídica para actuar en todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las crediticias, relacionadas con el deber de conservación de los edificios, y ser beneficiarias, perceptoras y gestoras de las ayudas públicas otorgadas a la comunidad o a los propietarios en el ámbito de dichas actuaciones. Podrán también ser beneficiarias de la expropiación de la parte de los pisos o locales de necesaria ocupación para la instalación de servicios comunes. En contrapartida, se les impone el deber de realizar y contribuir a los gastos de las actuaciones necesarias para la debida conservación y actualización, en los términos determinados por la propia ley, de los elementos comunes del edificio, y de obtener el preceptivo Informe de Evaluación del Edificio,

para acreditar la situación en que se encuentra el edificio y cada una de las viviendas o locales que lo integran en relación con la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

En todas estas actuaciones, y en el reflejo de los mismos en el Registro de la Propiedad, los ciudadanos, propietarios o inquilinos, necesitan el adecuado asesoramiento para el efectivo cumplimiento de las obligaciones y ejercicio de los derechos que la ley les impone y reconoce. Los administradores de fincas colegiados son profesionales con cualificación suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones, con la debida eficacia y responsabilidad, en beneficio de los ciudadanos.



COMPARATIVA DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS Y RECLAMACIÓN POR GASTOS DE COMUNIDAD



A la hora de reclamar cualquier débito o deuda, cobra especial relevancia conocer los plazos para que la misma pueda hacerse efectiva, y no nos archiven el procedimiento judicial por la conocida prescripción de las acciones, o período a partir del cual nuestro derecho de crédito resultará inviable, al haber decaído la acción judicial que nos asistía hasta ese momento.

En materia de deudas de propietarios de inmuebles con su comunidad, hemos de distinguir dos plazos que, en multitud de ocasiones, inducen a error:

• **El período que podríamos denominar de "garantía",** que es el plazo por el que puede quedar afectado el inmueble, incluso por delante de una hipoteca, por ser preferente el crédito que mantiene la comunidad de propietarios según se establece en el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal. Este plazo se corresponde con las deudas de la **anualidad vigente, más las de las tres anualidades inmediatamente anteriores.**

Es decir, si un inmueble se vende en pública subasta como consecuencia de una ejecución hipotecaria, y el propie-

tario tenía deudas con su comunidad (cosa presumible), con carácter previo a abonar al banco su derecho de crédito, se tendrá que hacer frente al abono de la anualidad vigente más las tres anteriores a la comunidad, por la propia afectación real existente durante ese plazo.

• **El plazo para la reclamación** de los derechos de crédito de la comunidad de propietarios, o deudas contraídas por el comunero por los gastos generales

El plazo para la reclamación de los derechos de crédito de la comunidad de propietarios se ha reducido de 15 a cinco años

para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Desde el pasado 6 de octubre de 2015, el mencionado plazo se ha reducido de 15 a cinco años, con la modificación operada del art. 1.964 de nuestro Código Civil, rompiendo de esta manera la inmutabilidad que dicho precepto legal ha mantenido durante 126 años, recogiendo dicha variación en la Disposición Final Primera de la Reforma de la Ley

de Enjuiciamiento Civil o Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Bien cierto es, que, con esta nueva regulación, se unifica el dispar criterio que se mantenía por parte de los Tri-

bunales sobre el plazo para reclamar las deudas contraídas como consecuencia de los gastos ordinarios de la comunidad de propietarios; criterios que se establecían, en unos casos, en el plazo de cinco años regulado en el art. 1.966 del Código Civil, y en otros, en el plazo de los 15 años del art. 1.964, precisamente el que ahora ha quedado reducido como consecuencia de la reforma operada.

Es de reseñar que este novedoso plazo de prescripción solamente será de aplicación para aquellas deudas

que se hayan contraído o se contraigan a partir del pasado 6 de octubre, fecha de entrada en vigor de la reforma del precepto legal, según dispone su Disposición Transitoria Quinta. Las anteriores a dicha fecha, seguirán estando sometidas al albur y distinta interpretación de los Tribunales, de los cinco o los 15 años, dependiendo de la provincia en que se generen. Por ejemplo, en Madrid y Jaén las respectivas Audiencias Provinciales sostienen que el plazo es de 15 años, y en Sevilla, su homóloga, sostiene que el plazo es el de los cinco años del art. 1.966 del Código Civil por ser obligaciones que han de exigirse en años o en plazos más breves.

Plazo de las acciones personales

Desde 1889, el art. 1.964 contenía dos plazos bien diferenciados:

- El de las acciones hipotecarias, de 20 años.
- Y el de las acciones personales, que no tuvieran un plazo especial, de 15 años.

La reforma lo único que modifica es el plazo de las acciones personales con una significativa reducción, ratificando, sin embargo, el plazo de los 20 años que



Por Carmen Giménez - Abogada

tienen los bancos para reclamar deudas derivadas de los préstamos hipotecarios.

Desde mi punto de vista esto es un desacuerdo del legislador que voy a ilustrar con un ejemplo. Es frecuente, en situaciones de crisis, como la que todavía seguimos experimentando, que un gran porcentaje de las deudas contraídas es consecuencia de la adquisición de un inmueble a través de un préstamo hipotecario.

Quien no puede pagar su hipoteca, difícilmente puede abonar la comuni-

dad de propietarios, por lo que, envueltas todas las partes (propietario, comunidad y entidad financiera) en un procedimiento judicial y, adjudicado el inmueble en pública subasta como consecuencia de una deuda hipotecaria, si bien es cierto que el primer importe a satisfacer será el de la comunidad por las tres anualidades anteriores y el "pico" de la vigente (por esa "afección real" o plazo de "garantía" mencionado), resulta que la diferencia del débito existente solamente se podría perseguir contra el propietario despojado del inmueble durante un efímero plazo de cinco años o lo que de él reste, incluso aunque la adjudicación del inmueble lo sea a favor del banco o entidad financiera. Mientras, el importe que le quedara en descubierto al banco, si no se satisface en su totalidad la suma adeudada con el precio pagado en la subasta, puede ser perseguido por dicho acreedor durante el plazo de 20 años.

La carrera de fondo está servida pero en distintas pistas y en desigualdad de condiciones. ¿Quién tiene más oportunidad de cobrar sus derechos de crédito? La respuesta es más que evidente.

La carrera de fondo está servida pero en distintas pistas y en desigualdad de condiciones. ¿Quién tiene más oportunidad de cobrar sus derechos de crédito? La respuesta es más que evidente.

La carrera de fondo está servida pero en distintas pistas y en desigualdad de condiciones. ¿Quién tiene más oportunidad de cobrar sus derechos de crédito? La respuesta es más que evidente.

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

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)

SEIS PASOS (LEGALES) PARA ACABAR CON LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LOS EDIFICIOS

Por **Marta Brox Huguet**
Administradora de fincas y abogada

La Ley de Propiedad Horizontal es muy concreta en su articulado, sobre todo en lo que a la ejecución de obras para la supresión de barreras arquitectónicas se refiere (artículo 10). Puestos a simplificar, esquematicemos de una manera práctica su contenido.

1. Las obras se realizarán de forma obligatoria.

Es decir, la ejecución de este tipo de obras no necesita de acuerdo previo de la Junta de Propietarios, ni siquiera cuando las mismas supongan la modificación del título constitutivo o los estatutos. En caso de que un propietario se oponga, demore u obstaculice su realización, responderá de forma individual de la sanción que pudiera imponerse en vía administrativa.

2. El objeto de las obras será garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.

Estas obras pretenden asegurar un correcto acceso y uso de los elementos comunes, y favorecer a personas con dificultades la orientación o comunicación con el exterior. Inconscientemente relacionamos este tipo de obras con las necesidades de una persona para acceder a su vivienda, sin embargo también deben realizarse las obras necesarias para que esta persona pueda acceder a cualquier punto

Las obras de supresión de barreras no pueden ser solicitadas por terceras personas que no ostenten la titularidad de la vivienda o local

de los elementos comunes. De este modo englobarán, por ejemplo, las obras necesarias para ensanchar las puertas de la comunidad (no sólo la de entrada al edificio), la adecuación del ascensor (y no únicamente su instalación), la colocación de guías visibles en las paredes, etc. El interesado deberá tener acceso adecuado al club social, instalaciones deportivas, piscina, trasteros y otras zonas comunes. Igualmente ha de incluirse todo tipo de discapacidad. Un invidente puede solicitar que se adecúen los escalones de un portal con bandas sonoras o una persona sorda instar a la instalación de un portero automático con un sistema de cámaras para identificar a quienes acuden a su vivienda o local. Incluso la comunidad puede tratar el acondicionamiento auditivo del cuadro del ascensor para las necesidades de una persona ciega, por ejemplo.

Con todo, también hemos de decir que es habitual encontrarse con la picaresca. En ocasiones un propietario ha intentado justificar la ejecución de obras en beneficio propio,



basándose en la argumentación general de que se realizan para la supresión de barreras arquitectónicas, sin que exista en la comunidad persona que lo necesite. Sin embargo, la jurisprudencia tiene declarado que la necesidad de supresión debe ser concreta, es decir, que realmente alguien necesite de estas obras.

3. Se realizarán a iniciativa de la Junta de Propietarios o a solicitud de un propietario.

Estas obras no pueden solicitarse por terceras personas que no ostenten la titularidad de la vivienda o local, y por lo tanto, siguiendo la literalidad del artículo, no podrán solicitarlas sus descendientes, usufructuarios o arrendatarios de la vivienda o local.

4. Los beneficiarios de esta medida.

A diferencia del punto anterior, el beneficiario de estas obras no será únicamente el propietario. Éste puede solicitar la ejecución de las obras de ser necesario para las personas que vivan en la vivienda, sin que se especifique que deban convivir con el propietario, por lo que también se incluirán usufructuarios, arrendatarios, o personas que por cualquier título residan en ésta; así como de ser necesario para las personas que trabajen o que presten servicios voluntarios en la vivienda o local.

5. El beneficiario debe ser discapacitado o mayor de setenta años.

Nuestra tendencia natural es pensar que estas obras serán obligatorias sólo en caso de discapacidad del beneficiario, pero el texto del artículo incluye a las personas mayores de setenta años, sin necesidad de que tenga declarada una discapacidad.

6. El pago de las obras.

Será obligatorio para los copropietarios siempre que el importe que se repercute anualmente, una vez descontadas subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El exceso, en caso de existir, será asumido por quienes hayan solicitado las obras, o por la Junta de Propietarios de aprobarse en forma.

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.

ENINTER
ASCENSORES

Siempre a su altura

MODELO 347: LOS PAGOS DE LOS VECINOS A LAS COMUNIDADES NO SE DECLARAN

El próximo mes de febrero les tocará de nuevo a las comunidades de propietarios informar a Hacienda sobre sus Operaciones con terceras personas que durante 2015 hayan superado los 3.005,06 euros (Modelo 347), aunque no todo debe declararse.

Una reciente **consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V2244-15 de 17/7/2015** ha señalado que “los pagos efectuados por los propietarios a las Comunidades de Propietarios por el simple hecho de ser propietarios” no tienen que declararse en el Modelo 347.

En nuestra opinión eso era muy evidente, pero para la declaración del Modelo 347 de 2014, la primera que las comunidades tuvieron que presentar con carácter general, los representantes de Hacienda sostenían lo contrario. Las Dependencias de Gestión Tributaria señalaron que los pagos satisfechos por los

vecinos “sí deben incluirse al no corresponderse con la relación de suministros excluidos de la obligación de informar”.

Otras operaciones que no deben declarar las comunidades

Recordemos que las comunidades no deben informar sobre determinados suministros destinados a uso y consumo comunitarios (agua, energía eléctrica y

Las comunidades no deben informar sobre determinados suministros destinados a uso y consumo comunitarios

combustibles), ni por los seguros relacionados con zonas y elementos comunes.

Tampoco deberán informar sobre aquellos pagos por los que deben practicar retención (a trabajadores a profesionales y a determinados empresarios que tributan por módulos) porque sobre estas operaciones ya se informa a Hacienda a través del Resumen Anual de Retenciones (Modelo 190).

No se declaran los alquileres de viviendas cobrados por las comunidades, al estar exentos de IVA y realizarse al margen de una actividad empresarial, y en nuestra opinión tampoco deben declarar los alquileres de

locales de negocio u otros elementos comunitarios (fachada, cubierta, etc.) sujetos a retención, porque los inquilinos deben informar sobre tales operaciones con el Modelo 180.

¿Qué pretende Hacienda con el Modelo 347?

Hacienda quiere que las comunidades informen sobre aquellas otras adquisiciones de bienes y servicios (de albañiles, fontaneros, electricistas, empresas de ascensores, etc.) que superen los 3005,06 euros al año, aunque no les exige la información desglosada por

trimestres y se conforma con recibirla en cómputo anual.

Para Hacienda esa información es muy valiosa porque las comunidades pagan cada año a sus proveedores varios miles de millones de euros y muchos escapaban del control del Fisco, bien porque no se hacía factura o bien porque se hacía pero la empresa no la declaraba al saber que las comunidades no presentaban el Modelo 347. Ahora, desde 2014, Hacienda tendrá más fácil controlar esa ingente facturación.

Además, el Modelo 347 permite a Hacienda conocer a los proveedores de las comunidades, y esto da lugar a que éstas reciban requerimientos y órdenes de embargo de créditos en relación con dichos proveedores. Me consta que tras la presentación del Modelo 347 de 2014

muchísimas comunidades recibieron notificaciones de Hacienda ordenando embargar cualquier cantidad que adeudaran a determinado proveedor que debía

dinero al Fisco. Eso supone, en definitiva, más trabajo de las comunidades (de sus administradores) para Hacienda, y en muchos casos ha sido problemático, provocando que esos proveedores dejaran de prestarles servicios.

Clave de la operación, la “D”

También es importante recordar que al cumplimentar el Modelo 347 las comunidades no tienen que informar de la adquisición de bienes y servicios consignando como clave de la operación la genérica “A”, sino que deben hacerlo con una clave específica, la “D”.

Para el Modelo 347 de 2014 hubo muchos nervios y confusión justo antes de la finalización del plazo (2/3/2015) porque muchos administradores descubrieron que ya habían cumplimentado e incluso presentado las declaraciones de sus comunidades indicando la clave “A” para todas las operaciones, y tuvieron que rectificar y presentar sustitutivas. Algunos programas comerciales de ayuda para esa declaración indujeron a ese error.

Es importante que los administradores de fincas tengan muy presente esta declaración fiscal que, desde 2014, afecta a la mayoría de las comunidades, para cumplir con la obligación de forma correcta y en plazo, y evitar así posibles sanciones tributarias. El plazo para presentar la declaración de 2015 finaliza el 29 de febrero de 2016.

Por **Alejandro del Campo Zafra**

Abogado-Asesor fiscal



ledplus

No dejamos de agradecer a nuestro administrador de fincas habernos ahorrado hasta un

70%¹ en iluminación

Con Ledplus sustituye toda la iluminación de tu comunidad de propietarios por tecnología led. Obtendrás un gran ahorro desde el primer día, siempre disfrutando de **primeras marcas** y todo con la **garantía** de Gas Natural Fenosa.



Sin inversión inicial



5% descuento²



Hasta 40% más de iluminación



50.000 horas de vida útil



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

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

gasNatural
fenosa



¹ Potencial estimado en base a más de 1000 proyectos realizados. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente y la tecnología concreta a implantar.

² Este producto ofrece condiciones especiales a clientes de electricidad de Gas Natural Fenosa.

¿Quieres aumentar un 50% los beneficios de tu negocio?

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

93 487 30 20 / 91 826 40 04

www.mutuadepropietarios.es



SALVAR BARRERAS ES POSIBLE

Con fecha de 10 de octubre se dio salida desde la Asociación de Sordos, sita en Pº de Santa María de la Cabeza número 37, una carta donde se indicaba que a petición de sus socios solicitaban al CAFMadrid una conferencia bajo el título "Derechos y Deberes de las Comunidades de Vecinos".



Por **Miguel Fernández**
Administrador de Fincas. Vocal 10º del CAFMadrid.

nos quedó la duda de haber generado el mismo entusiasmo que pusimos nosotros en las exposiciones. Afortunadamente, por la calidad de las preguntas que luego se formularon nuestras dudas quedaron pronto disipadas. Muchas de estas cuestiones

Mi compañera Inés María Navarro, censora de cuentas y el que suscribe, vocal 10º, decidimos impartir esa charla-coloquio por motivos muy diversos, pero sobre todo y de

iban dirigidas a que planteáramos soluciones para suprimir o instalar servicios necesarios para personas con deficiencia auditiva en las comunidades. "¿Qué

forma especial por la sensibilización que venimos mostrando a diario con los distintos tipos de discapacidad. Llegó el día 6 de noviembre, a las 20h, fecha y hora elegidas por la Asociación para dar la conferencia. Nada más llegar nos encontramos con un salón repleto, más de 70 personas en un silencio casi absoluto. Acostumbrados al runrún de las reuniones de vecinos, no teníamos la sensación de estar al frente de un auditorio. Nos miramos Inés y yo, hicimos un comentario sobre este tema y nos sonreímos. Pese a que era viernes y arrastrábamos una semana cargada de trabajo estábamos llenos de energía y con una paz interior inusual. La expectación creada pronto entró en sintonía con nuestras sensaciones. Aunque era la primera exposición que hacíamos ante un público entregado, intentamos tocar los temas más requeridos por ellos: la introducción a la LPH, las cuotas en función del coeficiente, las derramas, los derechos y también las obligaciones de un propietario, los órganos de gobierno existentes en una comunidad, la gestión de impagos y, por supuesto, la puesta en marcha de obras en el edificio, principalmente aquellas destinadas a la supresión de barreras arquitectónicas.

Los vecinos sordos, ciegos o con cualquier otra discapacidad física también pueden solicitar que su vida sea más fácil y sobre todo accesible

hacer si no puedo escuchar el pitido de cierre de las puertas del ascensor?", preguntó uno de los asistentes. Y es que, cuando normalmente tratamos las obras de supresión para personas con discapacidad, siempre nos viene a la mente el residente

Aconsejados por la organización intentamos que la conferencia, apoyada por un intérprete en lengua de signos, fuese también impartida con un lenguaje asequible y una interpretación visual. Con todo, a pesar de hacer un esfuerzo por no incluir demasiadas palabras técnicas,



mayor de edad o inválido. Nada más lejos de la realidad. Los vecinos sordos, ciegos o con cualquier otra discapacidad física también pueden solicitar que su vida sea más fácil y sobre todo accesible.

Si hubo un momento entrañable y de mayor satisfacción en la conferencia fue la despedida. Todos y cada de nuestros "oyentes"

levantaban las manos en ese aplauso silencioso que llegó a nuestros corazones. Y en esa carrera por eliminar las trabas a la accesibilidad nos hallamos los administradores de fincas colegiados.

LA ILUSIÓN DEL LEJANO OESTE

El Museo Thyssen-Bornemisza presenta una exposición que propone, por primera vez en España, seguir los pasos de los artistas que en el siglo XIX se adentraron en los territorios del Oeste norteamericano, asumiendo el reto de mostrar sus paisajes, desconocidos y exóticos, y de representar las formas de

Hasta el 7 de febrero de 2016

vida de los indios americanos que desaparecían ante sus ojos por efecto de un programa ideológico, político, militar y colonizador.

Estos artistas contribuyeron a crear desde muy pronto una "ilusión" del Lejano Oeste, combinando el entusiasmo romántico y la admiración genuina con los tópicos, prejuicios y expectativas que enturbiaban la mirada del hombre blanco; una imagen que en adelante se convertiría en el mito del indio salvaje, viviendo en las praderas en comunión con la naturaleza, muy alejado de la visión que el cine popularizaría años más



Edwar S. Curtis, *Un Oasis en las Badlands*, 1905.

tarde y que estuvo centrada en mostrar el punto de vista de los ocupantes y las fatigas y peligros a los que tuvieron que enfrentarse.

A través de una selección de pinturas y fotografías de artistas como Karl Bodmer, George Catlin, Henry Lewis, Albert Bierstadt, Edward S. Curtis o Carleton E. Watkins, entre otros, la exposición pre-

senta este apasionante capítulo, poco conocido aquí, de la historia del arte.

Algunos de los lienzos pertenecen a la propia colección permanente del Museo, la única en España con obra de estos pintores, reflejo de la pasión del barón Hans Heinrich Thyssen-Bornemisza por las narraciones literarias, cinematográficas y artísticas sobre el Oeste.



gashogar
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 - Bajo B - 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

gashogar@gashogar.info

www.gashogar.info

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



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

* Consultar condiciones en la web.



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

Y DESPREOCÚPESE, NUESTROS SERVICIOS INCLUYEN:

- Un departamento especializado en el cálculo de tarifas aplicables de precios de agua caliente y calefacción.
- Emisión de recibos claros y detallados a cada uno de los usuarios, así como soportes informáticos (Sepa, Gesfinas...)
- 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.

ullastres

¡Siéntase libre!



Que la movilidad reducida o una silla de ruedas no le impida subir, salir, o acceder a donde usted quiera. Siéntase libre y muévase con nosotros.

OTIS dispone de una amplia gama de productos para facilitar la supresión de barreras arquitectónicas, tanto plataformas como sillas salva-escaleras para tramos rectos o curvos. Estudiamos y desarrollamos soluciones que facilitan la movilidad de las personas, y ofrecemos asesoramiento gratuito para la instalación de equipos elevadores.

Llámenos e infórmese.

OTIS
United Technologies
ACCESIBILIDAD

Tel.: 901 24 00 24

www.otis.com



PLATAFORMAS SALVAESCALERAS - ELEVADORES - SOLUCIONES DE ACCESIBILIDAD