

# administración de **fincas**

Revista • Colegio Profesional • Administradores de Fincas • Madrid • Febrero • Nº 153



## #OrgullosodeserAFC



## #OrgullosadeserAFC



## 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

## ¡OJO! Personas jurídicas, responsables penalmente

Aunque lo trataremos más profundamente en el interior de este número de la revista, he considerado importante traer hasta esta sección la importancia que tiene para nuestros despachos la última modificación del Código Penal.

**En la medida** en que va siendo común que los administradores de fincas nos organicemos al amparo de una entidad mercantil, es ésta a la que le puede afectar la aplicación del art. 31.bis del actual Código Penal. Un artículo que recoge 21 supuestos delictivos tasados (es decir, son los que son y ninguno más), conducta delictiva imputable a la "persona jurídica". A los administradores de fincas, cuya actividad está constituida en "persona jurídica" nos afectarían, salvo mejor opinión, los siguientes: acceso ilícito a datos y programas informáticos, estafa, insolvencia punible, blanqueo de capitales, delitos contra la hacienda pública y la seguridad social, cohecho, tráfico de influencias.

**El objetivo** que pretendo es llamar la atención sobre las obligaciones que se nos imponen, como empresarios para atenuar o eximir a nuestra sociedad mercantil de cualquier responsabilidad penal, por actos cometidos por nosotros mismos, colaboradores o empleados.

**El delito**, tradicionalmente, procede del acto positivo de la voluntad humana, el dolo o la culpa, es decir, la intención de causar daño a otro o la actuación irresponsable que genera ese daño. Son actos humanos. Hasta fechas recientes imperó este principio procedente del derecho romano.

**A partir** del año 2003, que evoluciona hasta la última modificación del Código Penal, en julio de 2015, este principio se rompe y el legislador elimina la partícula negativa del aforismo latino y establece el "Societas delinquere potest", esto es, que las sociedades mercantiles pueden delinquir.

**La pregunta** que surge es: ¿una sociedad mercantil puede ser encarcelada? Indudablemente no; la pena tiene contenido esencialmente económico o de clausura parcial o total de la actividad (la máxima pena es el cierre de la empresa), pasando por la pérdida de subvenciones, inhabilitación, etc.

**La tendencia** del legislador evoluciona desde un derecho "correctivo" a un derecho "preventivo".

### La tendencia del legislador evoluciona desde un derecho "correctivo" a un derecho "preventivo"

Fijémonos en el elevado número de inspecciones (principalmente impuestos en el derecho administrativo) que nuestros clientes están obligados a cumplir periódicamente. Estas inspecciones, que generan costes burocráticos y costes de inversión, tienen como finalidad un adecuado mantenimiento del bien inspeccionado, detectando anticipadamente cualquier deficiencia que, de evolucionar, pudiera causar siniestro.

**En este sentido**, el art.31.bis CP establece la obligación de la elaboración de un programa, dentro de nuestra empresa, que debe protocolizar un "modelo de organización y gestión" de actuación preventiva, cuyos requisitos son: (i) identificar las actividades en cuyo ámbito puedan ser cometidos los delitos que han de ser prevenidos, (ii) establecer protocolos de formación, adopción de decisiones y de ejecución, (iii)

obligación de información ante cualquier supuesto y obligación de vigilancia, (iv) establecimiento de un sistema disciplinario empresarial, (v) verificación periódica, control de cumplimiento, (vi) actualización de normas empresariales, adecuadas a su evolución.

**Para establecer** este programa es imprescindible elaborar previamente un "mapa de riesgo" que defina qué actividades de nuestra empresa son las más sensibles, las más frágiles, las que deben tener una especial vigilancia.

**Las grandes empresas** se ven obligadas a recurrir a elevados costes dotacionales, que permitan ejercer este control de manera eficaz (generalmente, mediante contratación externa); las pequeñas y medianas empresas pueden habilitar a personal propio para que cumpla la función de vigilancia, control, seguimiento y documentación de las actuaciones y comportamientos tipificados como delito imputable a la persona jurídica.

**En cualquier caso**, la doctrina es insistente. Acreditar ante un juez que la empresa ha elaborado y cumplido su "programa preventivo" de acuerdo con el "modelo de organización y gestión", de forma documentada, servirá para atenuar e incluso eximir de la posible sanción penal a la persona jurídica, sin perjuicio de la suerte que corra la persona física infractora.

(Bibliografía: Guía para prevenir la responsabilidad penal de la empresa (autores: Don Leandro Martínez Puertas - Magistrado - y Doña Purificación Pujol Capilla - Doctora en Derecho).

Por **Pedro Ureta**  
Vicepresidente segundo del CAFMadrid

# 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](http://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 Torrejoncillo . **CÁCERES**  
927 192 019

 **Tejafer**  
Soluciones integrales constructivas

Con una rehabilitación energética se reduce el gasto del edificio

## “Tejafer® le ayuda a ahorrar en la factura de la luz”

**Jose Luis Fernández Gómez, Gerente de Tejafer®**, empresa de soluciones constructivas integrales, destaca en esta entrevista la **importancia de mejorar los aislamientos en fachadas y cubiertas**. “La rehabilitación energética de un edificio puede ser una obra sencilla si se confía a los profesionales adecuados”.

**Hace años nadie hablaba de la eficiencia energética de los edificios. ¿Estamos ante una moda pasajera o ha venido para quedarse?**

Sin duda es algo que ha venido para quedarse. La conciencia ecológica, pero sobre todo los crecientes costes de la luz, hacen imprescindible pensar en términos de eficiencia energética. Continuar con nuestras formas de consumo habituales conduce inexorablemente a unos gastos fijos inasumibles o a que los vecinos se vean obligados a perder calidad de vida. Además, conforme la sociedad se vaya concienciando, en edificios dedicados al alquiler o de próxima venta, puede producirse una devaluación si el obligatorio certificado de eficiencia energética arroja malos resultados.

**¿El problema afecta por igual a todos los edificios?**

Afecta especialmente a los edificios más antiguos, porque se construyeron en muchos casos sin aislamientos. El problema es que el parque edificado de nuestro país está muy envejecido. Gran parte de nuestras casas se construyeron cuando no había ninguna clase de regulación de la eficiencia.

**¿Qué se puede hacer ante un edificio de este tipo?**

Lo primero que hay que hacer es un estudio del mismo. Cada edificio es distinto y no se pueden aplicar soluciones estándar. En Tejafer tenemos un departamento técnico propio y disponibilidad inmediata para estudio y realización de presupuestos, sin compromiso. Habitualmente, lo básico es mejorar aislamientos, fundamentalmente en fachadas y cubiertas, para evitar perder energía. Dependiendo del edificio se pueden proponer unas soluciones u otras. Nosotros trabajamos tanto con el sistema SATE como con fachadas ventiladas. También se pueden realizar mejoras en instalaciones. Por ejemplo, nosotros instalamos energía solar térmica en cubiertas, lo que supone un ahorro importante en el consumo de agua caliente.

**¿En qué consiste el sistema SATE?**

Es un sistema de aislamiento térmico por el exterior, que permite conseguir unos resultados muy destacados con una instalación relativamente sencilla. Consiste en un panel aislante prefabricado, adherido al muro, cuya fijación habitual es con adhesivo y fijación mecánica. El aislante a su vez se protege con un revestimiento constituido por una o varias capas de morteros, una de las cuales lleva una malla como refuerzo y se aplica directamente sobre el panel aislante, sin intersticios de aire o capa discontinua.

**“Cada edificio es distinto y no se pueden aplicar soluciones estándar. En Tejafer® tenemos un departamento técnico propio y disponibilidad inmediata para estudio y realización de presupuestos, sin compromiso”**

**¿Cuánto podríamos ahorrar aislando adecuadamente un edificio?**

La escala de calificación energética va desde la letra A a la G. Mientras que alimentar energéticamente una casa G cuesta 2.500 euros al año, abastecer una vivienda A supone 200 euros (este cálculo teórico se hace sobre un piso en Madrid capital de 100 metros cuadrados útiles con una antigüedad próxima a 50 años). Pero no debemos pensar que las casas son como electrodomésticos.

La A apenas la tienen algunos edificios modernos construidos específicamente para batir records de eficiencia. El gasto en un edificio de calificación E se situaría en unos 1.200 euros anuales. Lo importante aquí es que pasar de una calificación energética G a una E sí es perfectamente factible con una rehabilitación adecuada, y estamos hablando de que podríamos reducir nuestra factura de la luz a menos de la mitad, de los 2.500 euros de la calificación G a 1.200 euros tras la rehabilitación.

**¿Una obra de este tipo es muy costosa?**

Nuestro objetivo es ayudarle a ahorrar en la factura de la luz. En términos económicos, el ahorro a largo plazo que se produce con una obra de rehabilitación energética merece la pena.

**¿Y las incomodidades para los vecinos?**

La ventaja de Tejafer es que nos tomamos muy en serio nuestras señas de identidad: calidad, simplicidad y rapidez. Nos apoyamos en un grupo de colaboradores habituales, con los que tenemos un alto grado de acoplamiento. No buscamos al proveedor más barato, sino al que más se ajusta a nuestra filosofía de trabajo, con lo que conseguimos un ahorro de tiempos que redundan en la optimización de la gestión de la obra. Actualmente trabajamos con una veintena de colaboradores con los que cubrimos todas las partes del proceso, desde los estudios iniciales del edificio a ofrecer servicios de decoración e interiorismo. En una obra con nosotros nada se deja al azar. La rehabilitación energética de un edificio puede ser una obra sencilla si se confía a los profesionales adecuados.

**“El sistema de aislamiento térmico por el exterior permite conseguir unos resultados muy destacados con una instalación relativamente sencilla”**

**¿Cuanto tardan, por ejemplo, en mejorar una cubierta?**

Depende de muchos factores. A modo de ejemplo, con nuestros sistemas de cubierta, podemos conseguir ejecutar un tejado con estructura ligera, sustitutiva de tabiques palomeros, aislamiento, placa y teja de 1.200 metros cuadrados aproximadamente, en tan sólo 3 semanas con 4 operarios. En Tejafer calculamos, diseñamos e instalamos sistemas de cubierta con doble impermeabilización en todos los puntos y encuentros. Este servicio integral nos da unos resultados de cero reclamaciones por goteras o humedades.

**¿Qué hago para conocer las posibilidades de mejora de mi edificio?**

Contactar con nosotros sin ningún compromiso en el teléfono **927 402 009** o la web [www.tejafer.com](http://www.tejafer.com). Nuestra sede central está en Cáceres pero trabajamos toda la zona centro, con especial implantación en Cáceres, Madrid, Toledo, Salamanca, Ávila y Segovia. Tenemos disponibilidad inmediata para estudio y realización de presupuestos, para todo tipo de proyectos. Para nosotros es igual de importante una gran comunidad de propietarios que una pequeña vivienda unifamiliar. Tejafer tiene más de quince años, y con nuestra matriz, FERGO, llevamos casi treinta años en el mundo de la construcción. Toda esa experiencia la ponemos al servicio de nuestros clientes.

**Treinta años son muchos en este sector. ¿Qué les hace especiales?**

Nos gusta nuestro trabajo y por eso siempre estamos creciendo y evolucionando para ofrecer a nuestros clientes las mejores soluciones constructivas y el equipo humano más adecuado, tanto a nivel técnico como en el trato personal. Contamos con profesionales cualificados y altamente comprometidos con los objetivos de la Empresa, un departamento técnico propio con cálculo y diseño de estructuras de cubierta, forjados, muros y fachadas, arquitecto interiorista en colaboración externa, etc. En definitiva, nos encargamos de todo para que quienes nos contraten tengan la tranquilidad de saber que su obra va a salir bien. ■ ■ ■



**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.vigilamosucomunidad.com](http://www.vigilamosucomunidad.com)

**ASG10** UNA NUEVA DIMENSIÓN EN  
SERVICIOS A COMUNIDADES



**NUESTROS SERVICIOS:**

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



**SUMARIO**

- 8 ACTIVIDAD COLEGIAL**  
**CAF MADRID DESPIDIÓ 2015 BRINDANDO POR LA PROFESIÓN**
- 18 NOVEDADES JURISPRUDENCIALES**  
**¿ES POSIBLE ELIMINAR UN ASCENSOR DE UN EDIFICIO RESIDENCIAL?**
- 22 EN PRIMERA PERSONA**  
**JOSÉ MARÍA EZQUIAGA** // Decano del Colegio de Arquitectos de Madrid (Coam) **LAS EXCEPCIONES EN URBANISMO SON CORROSIVAS**
- 26 A FONDO**  
**LA INSTALACIÓN DE REPARTIDORES DE COSTES TENDRÁ QUE ESPERAR**
- 36 FORO TÉCNICO**  
**NUEVA RESPONSABILIDAD PENAL DE LAS EMPRESAS DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS**
- 44 TRIBUNA LEGAL**  
**DIVORCIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ¿UN TÁNDEM MAL AVENIDO?**

Administración de Fincas **Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid - Febrero - Nº 153**  
 FUNDADOR - Jaime Blanco Granda - Presidente de Honor del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid  
 CONSEJO DE REDACCIÓN - Manuela Julia Martínez Torres - Apolonio Dorado Muñoz - Benjamín Eceiza Rodríguez - Esteban López Bermudez - Mª 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  
 Ilustración portada: Luis Sánchez  
 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.

# CAF MADRID DESPIDIÓ 2015 BRINDANDO POR LA PROFESIÓN CELEBRADO CON ÉXITO EL CÓCTEL NAVIDEÑO

Coincidiendo con el día de la ilusión, el pasado 22 de diciembre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF Madrid) organizó, en colaboración con FFG & Eventos, un Cóctel Navideño abierto a todos los colegiados. Este encuentro, celebrado en el Teatro Goya, se convirtió en el mejor marco posible para una nueva entrega de los Títulos de la Profesión que, expedidos por el Consejo General (CGCAFE) a petición del Colegio de Madrid, recogieron 45 administradores de mano de los distintos miembros de la Junta de Gobierno.

Salvador Díez, presidente del CGCAFE, abrió el acto destacando la importancia de la institución a la que pertenecen más de 3.600 colegiados: "Para el Consejo General, el Colegio de Madrid es especialmente importante ya

**Manuela J. Martínez:**  
"Nuestro primer objetivo en 2016 será el cambio de la Ley de Propiedad Horizontal"

que uno de cada cinco colegiados españoles pertenecen al mismo, por lo que es una pieza clave para la institución".

A continuación y previo a la entrega formal de los Títulos, el secretario del CA-

Asimismo, Eceiza tuvo un emotivo recuerdo para los despachos de administradores generacionales, entre ellos el suyo, citando a los administradores de fincas y a sus padres que con ilusión y

Recogieron su Título de Administrador de Fincas: Elisa Andrés, José L. Arenas, Rubén Barroso, Simona G. Blindu, Juan F. Calahorra, Manuel E. Carrasco, José M. Cerezo, Silvia Condado, Rocío Cruz, Marta Díaz, María Soledad Dionisio, Mónica Fernández, Enrique S. Flores, David Freire, José M. Gallego, Julia García, Jesús M. González, Juan P. Gutiérrez, Ignacio Heredero, M. Asunción Hernández, Miguel Á. Melchor, Carlos Navarro, Fernando Niño, Esther Ortiz, Miguel Pascual, M. Rosario Pereda, Ramón Á. Rey, Eva Ruiz, Jorge L. San José, Cristina M. Sánchez, Pedro M. Sánchez, Oscar S. Saz, Raquel Serrano, M. Jesús Sevillano, Diego Silvarrey, Jesús Á. Torcal, David Velázquez, Víctor Yuste, Daniel Manzanares, Antonio Continente, David Martín, Alberto Fernández, Sandra Vallejo.



FMadrid, Benjamín Eceiza, dirigió unas palabras a los administradores homenajeados: "La elección que habéis hecho es una decisión afortunada y de futuro. Afortunada porque es una profesión constructiva y de futuro porque el que se nos presenta es ilusionante, lleno de retos que tan sólo se pueden conseguir con una adecuada formación y con una necesaria dosis de pasión".

no poco esfuerzo han mantenido viva la profesión fuera y dentro de sus hogares.

### Retos en 2016

Tras la entrega de Títulos, Manuela Julia Martínez, presidenta del CAF Madrid, acompañada por María Ángeles Marín, vocal de la institución, hicieron entrega de los premios del III Concurso Fotográfico "Retratos" patrocinado por Remica, representado en la sala por su director comercial, Antonio Ocaña. El primer

premio, dotado con 800 euros, fue para la instantánea "En sus manos", realizada por María Isabel Fernández Álvarez; el segundo, de 500 euros, recayó en la obra titulada "Teo", de Carlos Vicente Vogel; y finalmente, el tercer premio, fue para "Familia Moya", un retrato familiar elaborado por Paloma López.

Como no podía ser de otra manera, la clausura corrió a cargo de Manuela Julia Martínez: "Por primera vez empezamos a sumar, uniendo cada uno de los puntos que forman el logo, que además de ser la

representación de los distintos colegios territoriales de administradores de fincas, por ende, cada uno de vosotros que lo hace crecer cada vez más".

**Salvador Díez:** "Para el Consejo General, el Colegio de Madrid es especialmente importante ya que uno de cada cinco colegiados españoles pertenecen al mismo"

"Nuestros mejores deseos para 2016 será apostar por la consolidación del Colegio en los diferentes estamentos de la sociedad que aporten valor a nuestra

profesión, teniendo en estos momentos un primer objetivo, el cambio de la Ley de Propiedad Horizontal", manifestó la presidenta del CAF Madrid.

Para finalizar, y tras brindar por un nuevo año, los asistentes pudieron disfrutar de un cóctel y visitar los diferentes stands de los patrocinadores de este encuentro navideño: Ullastres, Branco Brajalica, Esvision, Fin Humedades, Grupo GTG, José Silva y Mutua de Propietarios, NVR Rehabilitación de Edificios, Kone e Inter Pools Piscinas.

Más de 200 administradores de fincas e invitadores se dieron cita en este evento que, organizado por la Comisión de Relaciones Personales entre Colegiados y FFG & Eventos, puso el broche de oro perfecto para despedir 2015.

**Benjamín Eceiza**  
a los nuevos titulados:  
"La elección que habéis hecho es una decisión afortunada y de futuro"

A la izqda. los miembros de la Junta de Gobierno brindando por todos los Administradores de Fincas. (Foto: JB). A la dcha. ganadores del Concurso de Fotografía: María Isabel Fernández, Vicente Vogel y Paloma López.





## ACTO DE BIENVENIDA A NUEVOS COLEGIADOS

El pasado 28 de enero tuvo lugar en la sede colegial el acto de bienvenida a nuevos colegiados. En total, más de 30 administradores de reciente incorporación acudieron a conocer su nueva casa, porque como aseguró el secretario del CAFMadrid, **Benjamín Eceiza**, "la Profesión la formáis cada uno de vosotros".

El coordinador de la Comisión de Relación con Nuevos Colegiados y vocal de la Junta de Gobierno, **Miguel Fernández**, que estuvo acompañado en este primer acto por compañeros de dicha Comisión como **Álvaro Ortega**, vocal también del

CAFMadrid, **Silvia Cotillas**, **Agustín de las Heras** y **Antonio M. García**, quiso destacar la importancia de esta primera jornada informativa, que se celebrará mensualmente e irá acompañada de un curso con periodicidad trimestral.

Por su parte y para finalizar, **Antonio M. García**, asesor de Gestión Empresarial, acercó a los nuevos colegiados allí presentes las herramientas y servicios de que disponen a través del CAFMadrid, destacando el Escritorio como plataforma de conocimiento y Colmadwin, programa informático de gestión integral propiedad de la Profesión.

## PASE PRIVADO DE CINE: STAR WARS



Un año más, los administradores de fincas de Madrid pudieron disfrutar del Pase Privado de Cine que para celebrar las fiestas navideñas organiza Grupo Calordom. El pasado 20 de diciembre, "Star Wars. El despertar de la Fuerza", reunió a cientos de invitados, entre administradores y familiares, en las distintas salas de los Cines Cinesa Méndez Álvaro. Un evento muy esperado que llegó a su decimosexta edición, motivo por el cual la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Martínez**, entregó una placa grabada a **Juan Cabello**, director general de Grupo Calordom, como agradecimiento por hacer de este encuentro una cita familiar muy especial.

## ALCORCÓN, PRIMER MUNICIPIO EN ACOGER UNA JORNADA FORMATIVA DEL CAFMADRID

El pasado 21 de enero Alcorcón se convirtió en el primer municipio del sur de Madrid en acoger una jornada práctica del Colegio Profesional de Administradores de Fincas (CAFMadrid), que tuvo lugar en el salón de actos del IMEPE. La primera teniente de alcalde y concejal responsable del área de Empleo y Comercio del Ayuntamiento de Alcorcón, **Silvia Cruz**, fue la encargada de presidir la Jornada sobre Unificación de Criterios Profesionales en Propiedad Horizontal impartida por el administrador y abogado **Alberto Cano**.

### Más de 50 administradores presentes

Durante la presentación de la Jornada, a la que acudieron más de 50 administradores y colaboradores de despacho Cruz agradeció al CAFMadrid la "elección, de forma pionera de Alcorcón, como gran ciudad del sur, para llevar a cabo el desarrollo de esta acción formativa y por su voluntad para ofrecer una formación más especializada a todos los administradores colegiados". También agradeció a la secretaria general de la Asociación de Empresarios y Profesionales de Alcorcón (AEPA), **Marina Sánchez**, administradora de fincas, su asistencia a dicho acto.

El primer acercamiento entre el Ayuntamiento de Alcorcón y el CAFMadrid tuvo lugar cuando la primera teniente de alcalde puso a disposición de **Pedro Manuel Ureta**, vicepresidente segundo de la institución y moderador de la mesa, las instalaciones y recursos del IMEPE para volver "siempre que lo deseéis". Ureta recogió el guante y, tras agradecer el gesto a Cruz, manifestó su deseo de colaborar con el Ayuntamiento en cuantos actos se celebren, especialmente en materia de vivienda, y que redunden en beneficio de todos.

La Jornada, organizada por la Comisión de Formación del CAFMadrid, que estuvo representada por **Gema Lovelle** e **Ines María Navarro**, vocal y contadora-censora del Colegio respectivamente, fue del agrado de todos los asistentes. Más de medio centenar pudieron conocer de la mano de **Alberto Cano**, director del Máster Executive de Derecho Inmobiliario del Instituto Superior de Derecho y Economía (ISDE), las soluciones a las cuestiones que sobre la Ley de Propiedad Horizontal generan más dudas en el administrador de fincas.

En los próximos meses, el CAFMadrid llevará esta misma temática a otros municipios de la región, siempre con ánimo de acercar el Colegio a todos los administradores de fincas.



# COLMADWIN: UNA APUESTA SEGURA DE FUTURO PARA LA PROFESIÓN

Varias son las cuestiones a considerar a la hora de apostar por un programa de gestión para un despacho profesional, entre otras, destacaremos tres grandes apartados: **dependencia, confianza y garantía de futuro.**

La dependencia, en el ámbito profesional, es una consecuencia de una decisión que tomamos a la hora de contratar los servicios de alguien o adquirimos algo, y que nos convierte, de alguna forma, en "cautivos" de ese alguien o algo. Todos dependemos en nuestra vida personal o profesional de personas y empresas, siendo una cuestión que no es ni buena ni mala, simplemente es un hecho ob-

y profesionalidad a la sociedad. ¿De quién queremos depender?

Cierto es que cuando en el anterior párrafo hablamos de servicios, valor añadido y profesionalidad, lo compartimos todos los que ofrecemos programas de gestión, pero la "defensa de la profesión colegiada" es exclusiva nuestra porque no se ofrece ni a intrusos ni piratas de la profesión.

## Garantía para el profesional

La confianza en un producto es un dato importante a la hora de tomar ciertas decisiones, y se basan fundamentalmente, en la experiencia demostrada

suelen estar encriptados, cumplen con la LOPD y lo garantiza las cláusulas de un contrato firmado por ambas partes.

Desde el Colegio queremos recordar para qué estamos y su trayectoria lo avala; estamos para prestar servicios, encontrar oportunidades de negocio y dotar al administrador colegiado de herramientas, informáticas o no, diferenciadoras y profesionales y Colmadwin está en ese mismo objetivo, sin intereses secundarios y de rendimiento económico que no sea el del administrador de fincas colegiado.

La garantía de futuro de un producto informático tiene tres vertientes: la



jetivo, cuyo resultado positivo o negativo, depende del acierto en la decisión tomada.

Aplicándolo a la hora de decidir qué programa de gestión voy a utilizar en mi despacho, las alternativas son claramente dos, o dependo de una empresa privada, adquiriendo cualquiera de las ofertas del mercado, o decido que sea mi Colegio quien me proporcione las herramientas de gestión. Sin menoscabar la calidad y servicios de las aplicaciones del mercado controladas y dueñas por empresas privadas y desde el mayor respeto a los profesionales que han decidido utilizarlos, lo positivo de la segunda opción es que la gestión integrada Colmadwin es del Colegio, un valor que no posee ningún otro colegio a nivel nacional.

Se trata de un programa que comparte los mismos objetivos que tienen marcados la institución en sus estatutos, la defensa y prestigio de la profesión colegiada, ofreciendo servicios de valor añadido diferenciador, dando garantías

que todos tenemos en nuestra relación con instituciones o empresas que nos proporciona dicho producto. La forma de prestar servicios a nuestros clientes ha cambiado, el uso de las nuevas tecnologías vienen a suplir la relación personal cercana, por la virtual que gana cada vez más porcentaje; entre otras razones porque cada vez nos exigen más y necesitamos un número mayor de clientes para tener unos ingresos dignos y el día solo tiene 24 horas.

En esta circunstancia los programas de gestión están dejando de ser aplicaciones cliente, donde los datos solo están en equipos locales, por almacenamiento en la nube, portales de descarga de facturas, despacho 24 horas, agregadores financieros, alta y seguimiento de siniestros, APP de comunicación, etc. Todo ello para ayudar al administrador en ese acercamiento virtual en la prestación de sus servicios. La duda es ¿qué uso se le va a dar a esos datos? Se supone un uso adecuado al servicio que se va a prestar,

primera es una decisión de la empresa o institución que facilita el producto, la segunda es la garantía de prestar la infraestructura humana y medios técnicos para su mantenimiento y actualizaciones futuras en base a las exigencias del mercado, y la tercera es que la tecnología con la que está elaborada sea actual, moderna, que garantice su compatibilidad con sistemas operativos, bases de datos y suite de terceros.

Colmadwin cumple con todas estas vertientes. La Junta de Gobierno ha tomado una serie de acuerdos de respaldo, apoyo y garantía de futuro para convertir al programa de gestión de su propiedad en el mejor del mercado. En este mismo sentido ha decidido poner una cuota de mantenimiento, como fija el artículo "Séptimo" de las condiciones de la licencia, para proveer a Colmadwin de infraestructura humana, medios técnicos y nuevas prestaciones externas; el compromiso es convertir un buen producto, en el mejor del mercado.

## 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**

# Servidor en el despacho

Un servidor es un equipo informático que forma parte de una red, diseñado para procesar la información, los programas y servicios de manera que puede distribuirlos entre otros equipos que estén conectados a él. Están pensados para soportar mayores cargas de trabajo, tiempo continuado de la actividad, más programas en ejecución, etc. Entre otras cosas nos permiten crear perfiles de usuario, administración remota, contraseñas o copias de seguridad. Un servidor deberá estar siempre encendido, ya que si se apaga dejará de dar servicio a los demás, no permitiendo disponer de los servicios que proporciona.

## Tipos de servidores

Algunos tipos de servidores que existen son:

**Servidores de correo:** son los que hacen todas las operaciones relacionadas con e-mails para los clientes de la red; almacena, envía, recibe y los transfiere.

**Servidores de impresión:** controlan una o varias impresoras, se encargan de poner en cola de impresión aquello que solicitan los clientes de la red. Por medio de estos servidores se puede trabajar con la impresora como si ésta estuviese directamente conectada a la computadora.

**Servidores de base de datos:** estos servidores realizan tareas como el análisis de los datos, servicios de almacenamiento y gestión de bases de datos a sus clientes.

**Servidores web:** estos servidores proporcionan contenidos estáticos a los navegadores. Envían

**Un servidor deberá estar siempre encendido, ya que si se apaga dejará de dar servicio a los demás**

los archivos que cargan por medio de la red al navegador del usuario. Los archivos pueden ser imágenes, texto, video, documentos HTML, etc.

**Servidores del acceso remoto:** permiten la administración del acceso a internet en una determinada red. Se puede negar el acceso a ciertos sitios web, ofrece servicios de seguridad y controla los canales de comunicación de las redes.

**Servidores telnet:** servidores que permiten iniciar sesión en cualquier ordenador y realizar cualquier tipo de actividad. Podemos trabajar con nuestro ordenador de forma remota, como si estuviéramos trabajando directamente en ese ordenador.

**Servidores de FTP:** se utilizan para realizar una transferencia de archivos entre distintos

ordenadores proporcionando seguridad y organización de los archivos así como control de la transferencia.

**Servidores Proxy:** los servidores actúan de intermediarios. Se utilizan para administrar una red, permitiendo el acceso o no a los clientes. Suelen incluir protección de la red como por ejemplo un firewall (cortafuegos).

Existe gran cantidad de tipos de servidores. Sin embargo, de acuerdo al rol o roles que asumen dentro de una red, se dividen en *servidor dedicado* (es aquel que dedica toda su potencia, recursos a administrar los recursos de la red, es decir, a atender las solicitudes de

Por **Alejandro Pantoja**

Técnico en Sistemas Microinformáticos y Redes Locales Informático del CAFMadrid

procesamiento de los clientes) y *servidor no dedicado* (dedica toda su potencia a los clientes, aunque también puede ser utilizado por un usuario para procesar solicitudes de forma local).

## ¿Por qué puedo necesitar un servidor en un despacho de administrador?

Organizar y almacenar los datos será más fácil al centralizar todo en un mismo ordenador donde todos los usuarios de la red pueden acceder a él, pudiendo compartir datos, evitar tener varias versiones de documentos, etc. En programas instalados en red, como por ejemplo Colmadwin, todos los usuarios pueden trabajar simultáneamente sobre el servidor, donde está toda la base de datos del programa y del despacho.

Podremos crear diferentes perfiles de usuarios como por ejemplo el Administrador que podrá acceder a todo, y establecer diferentes usuarios con diferentes políticas para el uso de los datos, programas, impresoras, conexiones desde fuera de la oficina, etc. Podrá conectarse de forma remota al servidor y acceder a todo los datos, programas, etc.

Para ubicar el servidor lo ideal sería escoger una estancia que se pueda tener cerrada con llave y donde también tengamos espacio para ubicar las conexiones de red de la oficina, el Switch donde van conectados todos los equipos del despacho e impresoras.

Un servidor es un ordenador que atiende las peticiones de clientes a los que envía información u ofrece un servicio. El mundo de los servidores es muy complejo y realmente es difícil conocer la gran variedad de nomenclaturas, tipos y términos que se utiliza para referirse a todos ellos.



ACUERDO DE COLABORACIÓN



LÍDERES EN INSTALACIÓN DE CÁMARAS Y CONTROL DE ACCESOS EN COMUNIDADES

ESTAMOS SIEMPRE VIGILANDO



CENTRAL RECEPTORA DE ALARMAS

CONTROL DE ACCESOS

CÁMARAS DE VIGILANCIA

SERVICIOS DE ACUDA

VIGILANTES DE SEGURIDAD

CONSERJES-AUXILIARES

INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO DE SIST. DE SEGURIDAD

VISITA NUESTRA WEB

Cámaras y control de accesos. Instalación y equipos **sin coste**

[esvisionseguridad.com](http://esvisionseguridad.com)  
**Oferta ESVision 100**

Oferta válida hasta el **30 junio de 2016** o hasta completar las **150 primeras instalaciones**

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

PIDA INFORMACIÓN EN  
**91 670 20 71**  
[info@esvisionseguridad.com](mailto:info@esvisionseguridad.com)  
[esvisionseguridad.com](http://esvisionseguridad.com)

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

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

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

Grupo **ESV**



[gruposv.com](http://gruposv.com)

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](mailto:gruposv@gruposv.com)





Por Arantxa Castaño • Periodista

## VIVIENDAS FLEXIBLES A GUSTO DEL CONSUMIDOR

Un conjunto de viviendas que evolucionan a la medida del usuario ha hecho realidad en Barcelona una antigua aspiración tantas veces ensayada como desechada. El estudio Vilablanch y la inmobiliaria Solvia estrenan en Sant Andreu de Llavaneres diez viviendas unifamiliares flexibles inspiradas en "La Herencia", un proyecto inacabado de Juan

Antonio Cordech (1913-1984) que las arquitectas e interioristas Elina Vilá y Agnès Balanch recuperaron en 2015 para una exposición promovida por el espacio MINIM.

La muestra 'La Herencia de Cordech', que ellas comisariaron, ha inspirado a Vilablanch un tipo de vivienda flexible que evoluciona en función de las necesidades de sus habitantes. La inmobiliaria Solvia ha construido diez prototipos para que otras tantas familias puedan disfrutar de una casa que crece con el usuario.

podiera evolucionar mediante el intercambio de espacios con las colindantes en ambos sentidos, horizontal y vertical. El diseñador de la célebre lámpara DISA (1957) falleció sin conseguirlo, aunque alumbró la idea que Elina Vilá y Agnès Blanch retoman y convierten en casas que los propietarios configuran sobre plano al comprar y que pueden

las cómo y cuándo deseen, con parquet, alfombras, baldosas".

De serie, paredes, techos, puertas y divisiones interiores vienen en blanco roto con el objetivo de "crear un sutil contraste con el color del hormigón". Para conectar visualmente toda la planta, "se ha elegido una escalera de estructura metálica con peldaños de madera de roble macizo y con un diseño ligero". Luces y lámparas aportan calidez a las distintas estancias en contraste con la sensación industrial del hormigón. Finalmente, en sintonía con los elementos arquitectónicos, se ha optado por un mobiliario en color blanco y madera de roble.

Las viviendas flexibles de Vilablanch constituyen la puesta en práctica de lo que otros denominan vivienda progresiva o vivienda adaptable, que, en definitiva, busca conciliar los desajustes entre las necesidades reales del usuario y los elevados costes del sector residencial. Una vivienda con ocupación plena es también mucho más rentable económicamente, tanto del punto

de vista energético como social. Sin embargo, para exportar el modelo unifamiliar de Llavaneres a las comunidades de propietarios sería preciso revisar normativas urbanísticas y de registro, entre otras, además de realizar una intensa labor pedagógica que fomente el desapego a la propiedad inmobiliaria. Todo un reto para arquitectos, interioristas, administradores de fincas y la prolongada lista de agentes del sector.

Cordech buscaba un bloque residencial flexible en el que cada vivienda

variar en usos y tamaños con el paso del tiempo y con el asesoramiento de especialistas en interiorismo en cada adaptación.

Los promotores han querido convertir estas viviendas en hogares, dejando el hormigón a la vista como "elemento esencial del proyecto". Por eso entregan las viviendas sin aderezos que puedan inmiscuirse en esa flexibilidad de la que hacen gala. "De esta forma los clientes pueden vestir-



REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS

Individualice los gastos de calefacción

Fácil Instalación Sin obras Lectura Vía Radio

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

Mas información en:

[www.gomezcontadores.com](http://www.gomezcontadores.com)

Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



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



## ¿ES POSIBLE ELIMINAR UN ASCENSOR DE UN EDIFICIO RESIDENCIAL?

La antigua Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establecía la posibilidad de establecer o suprimir, entre otros, el servicio el de ascensor.

Sin embargo, la modificada Ley no incluye de forma expresa la supresión del servicio de ascensor. Ante esta nueva situación, ¿la mayoría aplicable para suprimir el servicio de ascensor sería la de los 3/5, como el resto de servicios, o por el contrario habría que ir a la unanimidad que prevé el art. 17.6 LPH -EDL 1960/55-?

Cuando de origen se ha dotado al edificio de ascensor nos encontramos ante un elemento o instalación exigida por la normativa urbanística en el planeamiento, así como las normas de edificación, que tiene por objeto garantizar la movilidad del edificio, por lo que constituye un requisito de funcionalidad que no se puede eliminar sin existe una persona minusvalorada y, por tanto, con necesidades especiales.

Es por ello que el art.3 de la Ley 38/1999 -EDL 1999/63355-, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, obliga a que los edificios garanticen estos principios de habitabilidad y



funcionalidad. En la misma dirección, cabe citar las ordenanzas urbanísticas de cada localidad que acompañan al plan general de ordenación urbana del municipio.

Al ser las normas urbanísticas antes citadas (LOE u Ordenanzas) normas de Derecho imperativo o necesario cualquier acuerdo de la junta o acto en sentido diferente serían nulos de pleno derecho conforme al art. 6 CC -EDL 1889/1-.

Cualquier persona con problemas de movilidad, también los mayores de 70 años, en caso de anulación o supresión del servicio se verían privados de su derecho de accesibilidad por lo que podría recurrir a los tribunales, exigiendo que dicha instalación permanezca vigente o su restitución.

Si se observa con detenimiento el texto de la LPH la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, al dar una nueva redacción al art.17.2 LPH -EDL 1960/55-, se ha cuidado de evitar cualquier mención a la "supresión" del ascensor, haciendo sólo referencia al "establecimiento".

Conforme al principio de especialidad, para el resto de supuestos, que no sean el ascensor, se aplica el art.17.3 LPH -EDL

1960/55- que se refiere al "establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general".

Por tanto, dicha instalación no puede ya eliminarse o condenarse, pues sería como eliminar un elemento estructural tal que las escaleras o la cubierta del inmueble.

**Normativa afectada según el CAFMadrid:**

**PGOUM 1997**

**Artículo 6.8.13** • Dotación de servicio de aparatos elevadores

1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.

**Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**

**Artículo 3** • Requisitos básicos de la edificación

1. a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

**Artículo 17 de la LPH motivada por Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas**

3.- Obras de supresión de barreras arquitectónicas. (17.2)

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

# Branco Bajalica S.L.

C/ Doctor Julio González Villasante, 6 • 28491 Navacerrada • Madrid



## LA EMPRESA LÍDER EN PODA Y TALA EN ALTURA Y JARDINERÍA GENERAL

- Poda y tala en altura
- Diseño, creación y mantenimiento de jardines
- Plantación. Disponemos de viveros propios
- Fumigaciones y saneamiento de arbolado
- Instalación de riego y drenaje
- Tratamientos fitosanitarios y ENDOterapia
- Desbroces y entresacas en fincas y parcelas
- Trasplante de árboles
- Cerramiento de fincas
- Instalación de pararrayos
- Cerrajería y forja
- Reformas de Alto Standing
- Camiones con contenedores propios
- Gestionamos las licencias y tramitamos los permisos en organismos oficiales

**Tel: 918 56 01 77 • 616 87 83 80**

e-mail: [bajalica@bajalica.es](mailto:bajalica@bajalica.es)

[www.podamadrid.es](http://www.podamadrid.es)

**SERVICIO DE URGENCIA 24 HORAS**



# ¿Es posible que pueda generarse una nueva burbuja inmobiliaria?

**P**ara que se pueda repetir una burbuja de la magnitud de la pasada, falta tela que cortar; es decir, materia prima -suelo a edificar y barra libre de abundante dinero barato-, pero seguimos usando los mismos patrones. Y, aunque parece pronto para ir hacia una burbuja inmobiliaria localizada, lo intentamos. Estos días, el periodista Xavier Vidal-Folch alertaba de que el 15% de los créditos concedidos superan el 80% de la tasación de la vivienda, "es un dato feucho porque se acerca a la media de los años locos", escribía.

Junto a los nubarrones sobre la economía global, hay datos claros de reactivación del mercado inmobiliario español (visados, compraventas, precios y préstamos, al alza) y, para la banca, dar hipotecas, que vinculan al cliente fuertemente y a largo plazo, sigue siendo una herramienta ventajosa. Empieza a tener dinero disponible a tipos de interés muy bajos, con un Euríbor en mínimos históricos, y competencia en la pelea por captar a los clientes solventes. "Tenemos ganas de dar créditos, de crecer. Los criterios de riesgos han dejado de ser tan estrictos y damos algunos que, en puridad, no deberíamos dar", reconoce una empleada de banca, aunque las estadísticas no lo detecten.

El factor psicológico es fundamental, con miedo no se compra, ni para vivir ni para invertir. Por eso, mientras que

los expertos del mercado inmobiliario piden cautela ante los buenos datos, los analistas ligados a la banca inyectan euforia, para animar las ventas: "El volumen de suelo vendido despegó con un 72% de crecimiento interanual; aumenta



habitantes) se pierde población. A lo que se suma el fuerte envejecimiento de esta y, lo decisivo, un mercado laboral que mejora, sí, pero a base de salarios bajos y precariedad.

Por el lado de los demandantes de crédito, ¿hemos aprendido como consumidores financieros prudencia, o hay que citar al humorista: "no pienso, luego insisto"? Hace unos meses, un registrador alertaba en Internet de que había vuelto a ver una hipoteca "loca": por el 100% del valor de compraventa a una pareja con solvencia relativa y con el aval de los padres en un entorno modesto.

Por otra parte, la última burbuja española fue generalizada y de vivienda nueva, a diferencia de otras de carácter local, como las parisinas. Y locales pueden ser las que se vayan a producir. Como se sabe, no hay uno

sino múltiples mercados de vivienda, entre los que encontramos desde ciénagas sin futuro a otros en plena escalada de precios del suelo, que podrían recordar el tiempo pasado (cuanto más subían los precios, más se compraba). En Valdebebas (Madrid) las parcelas han pasado, en los últimos meses, de 800 euros el metro

## Mientras que los expertos del mercado inmobiliario piden cautela ante los buenos datos, los analistas ligados a la banca inyectan euforia

el flujo de financiación hipotecaria un 32%; el precio de la vivienda crece...". El argumento final es: "Compre, y cuanto antes, porque el precio de la vivienda (ya da apuro decir que nunca baja) sube, y no va a parar de subir, en determinados lugares". La alegría, con tintes de marketing, contrasta con que en 65 de las 82 grandes áreas urbanas (más de 50.000

cuadrado, a 1.300 euros. Se debe, en este caso, más bien a la escasez que a la *exuberancia irracional* de otros tiempos, pero el peligro de la sobrevaloración de un inmueble o un solar, no debería ser descartado por los compradores.

Con una banca proclive, una mejora en el clima de confianza, el precio del dinero barato y sin alquileres accesibles, están servidos algunos de los ingredientes para que se produzcan burbujas locales y hacen que el fantasma siga sentado a nuestra mesa.

Por **Inmaculada de la Vega**  
Redactora colaboradora de El País  
[@idelavega](#)



**A** finales de los años noventa, en una reunión con el arquitecto, economista y catedrático de Economía Inmobiliaria Ricardo Vergés, uno de los mayores expertos en este sector, me trasladó "con gráficos, cuadros y sobre todo con cifras oficiales como argumento" su análisis de que en España se estaba formando una gran burbuja inmobiliaria que podía traer nefastas consecuencias. Sus planteamientos eran tan irrefutables que, al igual que hizo algún otro colega, decidí canalizarlos a través de mi medio de comunicación con la pueril esperanza de que al difundirlos, quienes tenían que tomar decisiones políticas, económicas, jurídicas o empresariales se pondrían manos a la obra para parar la que se avecinaba. Nada de eso ocurrió, sino todo lo contrario.

El resultado es de todos conocido: se gesta una burbuja inmobiliaria sin precedentes que estalla en 2007 y que, como diría Vergés, "tiene el dudoso mérito de haber gastado más de un billón y medio de euros en "reconvertir" la decimoprimer potencia extractiva e industrial del mundo de los años 70 en un país arrasado por el huracán inmobiliario".

algunos perduran, pero otros muchos se han atenuado o han desaparecido: liquidez interbancaria "ilimitada" para financiar al inmobiliario, endeudamiento masivo y abusivo, laxitud o práctica inexistencia del control de



o interés geoestratégico por asignar a España exclusivamente el papel de "California de Europa".

Desde luego, nada tiene que ver la situación actual con los excesos de los años del boom. Por ejemplo, el control y sistemas de alarma de las autoridades monetarias europeas sobre los flujos de capital impiden hoy día no ya el ingente trasiego de dinero que dilapidó la burbuja, sino nada que se acerque ni de lejos a dichas "alegrías". Por otra parte, los bancos aún están depurando sus balances del ladrillo acumulado y, aunque han comenzado a abrir la mano a la financiación inmobiliaria, lo hacen estudiando cada operación con lupa.

La situación del mercado es hoy muy diferente: hay zonas en las que la vivienda empieza a despertar, pero persisten aún otras

muchas en las que sigue cayendo el precio de los inmuebles eso sin hablar del stock residencial aún pendiente de digerir.

También han aparecido otros actores que han aportado profesionalidad, racionalidad y estabilidad al mercado: fondos de inversión especializados, *socimis*, *servicers*... y los promotores que han quedado tras la crisis han tenido que cambiar en profundidad sus estrategias, procedimientos y estructuras.

Por lo tanto, la situación es radicalmente distinta a la que propició la creación y estallido de la burbuja pero siempre hay que tener en cuenta que la memoria es frágil y la carne débil.

## De los múltiples factores que desencadenan o alimentan la burbuja algunos perduran, pero otros muchos se han atenuado o han desaparecido

Ahora nos queda el lastre de una ingente deuda, cuyas sumas a devolver son inconmensurables y están blindadas.

El propio Vergés califica la burbuja de "antimercado" y ahí es donde creo que residen las claves para defender la hipótesis de que al menos en el corto y medio plazo (lo demás sería de bola de cristal) no creo posible que pueda generarse una nueva burbuja inmobiliaria.

De los múltiples factores que desencadenan o alimentan la burbuja

riesgos por parte de las entidades financieras, sector promotor poco profesionalizado y deslumbrado por el negocio especulativo, corrupción, falta de voluntad política por acabar con la burbuja, ausencia de reacción por parte de las autoridades monetarias, control de la información, silenciamiento de las voces disconformes

Por **Javier Martín**  
Editor y director de Observatorio Inmobiliario  
[@JavierMartnLpez](#)



# JOSÉ MARÍA EZQUIAGA

**LAS EXCEPCIONES EN URBANISMO SON CORROSIVAS**

Decano del Colegio de Arquitectos de Madrid (Coam)

**Testigos directos del cambio que en el plano urbanístico está experimentando Madrid, los arquitectos no se han mantenido impasibles en estos años de crisis.**

**Todo lo contrario. En su afán por hacer de Madrid un modelo de ciudad participativo, siguen colaborando con el Ayuntamiento en el estudio y la planificación del territorio. Hablamos con el decano del Colegio de Arquitectos (Coam), José María Ezquiaga, urbanista y sociólogo, "interesado en la investigación sobre las escalas espaciales y sociales de la ciudad", como se define en su cuenta de Twitter.**

¿Cómo se está viviendo desde el COAM la situación de paralización urbanística, sobre todo en lo que a las grandes operaciones se refiere? Madrid afortunadamente no está en una situación de

¿Cree que se debería abordar definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana? En el Colegio hemos señalado que era muy bueno que la ciudad tuviera una estrategia global. Sabemos que el Ayuntamiento es un poco refractario a la revisión del Plan porque probablemente lo ven como una mega estructura jurídica y técnica muy compleja, pero podrían también renovar el Plan poco a poco. Si no se desea hacer la revisión de una sola vez, que como profesional de urbanismo personalmente haría, sí hay temas que se pueden afrontar desde ya, como es la catalogación de edificios. Desde el COAM hemos reprochado que cada vez que se hace un gran proyecto haya excepciones en la catalogación, queremos que la ley sea universal y si no está bien se modifique ese catálogo para todos los edificios. Las excepciones en urbanismo son corrosivas. Revisar el catálogo se puede hacer de una manera tranquila sin necesidad de estar agobiado por dar respuesta a cómo arreglarlo, por ejemplo, el problema de la Plaza de España. Vamos a pensar en el catálogo desde el punto de vista de la sensatez y del valor real de los inmuebles, de forma participada, y con independencia de los promotores.

**Desde el COAM hemos reprochado que cada vez que se hace un gran proyecto haya excepciones en la catalogación**

parálisis sino más bien al revés. Por fin estamos empezando a ver los prometidos "brotos verdes"; hay una reactivación del mercado y se vuelve a mostrar interés por la promoción de solares, con un impulso muy interesante en la rehabilitación.

Ahora bien, hay que decir que se nota una reactivación de abajo a arriba, no está viniendo en primera instancia de los grandes proyectos, sino de los pequeños.

En relación a estos megaproyectos, la filosofía del Colegio de Arquitectos de Madrid es ayudar y promover a que se puedan materializar inversiones importantes en la ciudad, pero no sólo vemos la arquitectura como negocio sino también como parte de la calidad de vida de los ciudadanos.

En ese sentido, queremos que se encuentren soluciones para reactivar Campamento, Castellana, Villa Olímpica... pero creando ciudad de calidad.

Por ejemplo, el caso de la Operación de Castellana es particularmente interesante y será buena para Madrid si ayuda a unir los barrios.

¿Será 2016 el año de la rehabilitación energética de edificios?

Por fin el Gobierno ha centrado el grueso de su política en vivienda hacia la rehabilitación y la regeneración urbana. Si nos centramos en la ciudad no cabe ninguna duda que es la asignatura número uno en estos momentos, fundamentalmente en el ámbito interno de la urbe porque nos preocupa el consumo energético y su impacto ambiental en edificios y transporte.

La dimensión de eficiencia energética debería incorporarse como un elemento clave en cualquier proyecto urbanístico de gran magnitud. Ya no se puede plantear ni Castellana ni Chamartín sin pensar en este tema.

Además, 2020 está a la vuelta de la esquina, fecha en la que los nuevos edificios privados tendrán que ser de consumo de energía casi nulo. Tendremos que evolucionar hacia fachadas que no sólo sean energéticamente eficientes sino captadoras y productoras de energía. ►



► En cuanto a las ITES, ¿le parece conveniente que se mantenga el actual procedimiento, que se modifique sustancialmente o que vayamos a la implantación del nuevo informe de evaluación (IEE)? Se debería "deshomogeneizar" el enfoque de las ITE porque hay edificios que por su antigüedad necesitan pruebas diagnósticas más sofisticadas. No debemos quedarnos en la inspección ocular. Por ejemplo, se ha detectado en el interior de Madrid que problemas de cimentaciones tienen su origen en filtraciones de agua, arquetas rotas que terminan desestabilizando las zapatas, los muros de carga, etc. En todos estos casos, una cosa tan simple como poner unos robots que puedan monitorizar la situación de la pocería podría ser la solución, al igual que la realización de catas para poder acceder a la estructura. Se puede evolucionar poco a poco en la modificación de la ITE para no producir gastos inviables en las comunidades

## Se debería "deshomogeneizar" el enfoque de las ITE

de propietarios pero es necesario introducir pruebas diagnósticas y hacer catas más profundas. La conciencia de la gente va en el sentido de la seguridad y de la prudencia, aunque no olvidemos que es un tema que supone un desembolso económico. En este sentido, no se puede trasladar al Ayuntamiento el coste de las ITES ya que se trata de inmuebles particulares.

¿Qué campos de actuación cree que podemos tener los administradores de fincas y arquitectos para colaborar en el ámbito de la sociedad civil? Todas las profesiones representamos un brazo muy potente de la sociedad civil. La gente tiene que ver que no puede esperar todo de la Administración, ya que colectivos como los Colegios podemos hacer muchas cosas. Además, una sociedad es tanto más rica cuantas más instituciones de este tipo tiene. Por eso, ambos Colegios podemos colaborar especialmente en el sector que nos ocupa, el inmobiliario. ■



Benjamín Eceiza,  
Manuela Julia Martínez  
y José María Ezquiaga.

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

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

# LA INSTALACIÓN DE REPARTIDORES DE COSTES TENDRÁ QUE ESPERAR

Pagar sólo lo "justo" por lo que se consume en calefacción ya no es una prioridad del Gobierno. La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) informaba el miércoles 10 de febrero de la posibilidad de que el Ministerio de Industria, Energía y Turismo llevara al Consejo de Ministros un Real Decreto de Eficiencia Energética, por el que se transponía, tras dos años de espera, la Directiva Europea 2012/12. Hasta ahí bien. El problema ha surgido cuando, para sorpresa de los agentes intervinientes en el proceso de transposición, el nuevo texto, aprobado en el Consejo de Ministros y publicado en el BOE de 14 de febrero, excluye, entre otros artículos, el dedicado a la "Contabilización de consumos", que sí establecía el último borrador.

De esta manera, la obligación de instalar sistemas de medición individual, más conocidos como repartidores de costes, en edificios dotados con calefacción central, antes del 31 de diciembre de 2016, queda en una especie de "limbo". Mientras, miles de comunidades de propietarios ya han instalado estos dispositivos, alentados por campañas informativas lanzadas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y el propio Ministerio de Industria.

Así las cosas, el RD de Eficiencia Energética aprobado se ha limitado a legislar sobre Auditorías Energéticas, ya que, según fuentes del sector, sobrevolaba una nueva sanción de Europa a España por no cumplir con las directivas en materia energética. Fuentes del Ministerio de Industria insisten en que "se sigue evaluando la transposición de los contadores individualizados", pero todavía no saben cuándo estará preparada. Es más, manifiestan que España no es el único país que no la ha transpuesto: "Entre 15 y 17 países europeos todavía no lo han hecho". La patronal que integra a las empresas instaladoras de los repartidores, Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción

2016

¿2017?



Ilustración: VisualThinking

(AERCCA), también se ha pronunciado. "Nos explican (desde el Gobierno) que el Real Decreto de Eficiencia Energética no incluye este capítulo por encontrarse en funciones y con limitaciones en la aprobación de ciertas normativas, lo que nos lleva a pensar que se trata de una decisión temporal. Hay que instar a que el próximo Ejecutivo apruebe la transposición cuanto antes y no se espere a última hora para evitar sanciones a los consumidores", ha asegurado Ignacio Abati, presidente de AERCCA, en un comunicado.

## Postura del CAFMadrid

Por su parte, desde el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), que ha seguido el tema con especial interés durante el último año, organizando incluso jornadas y mesas redondas temáticas, se mantiene una postura crítica, dado que las Administraciones lo han presentado como una oportunidad de ahorro para las comunidades de propietarios de acuerdo a una exigencia que venía de Europa, y ahora esta falta de regulación lleva a una situación de descrédito que no se ha tenido en consideración.

## Ministerio de Industria: "Se sigue evaluando la transposición de los contadores individualizados"

El vicepresidente primero del CAFMadrid, Apolonio Dorado, cree que se ha perdido una oportunidad de crear confianza: "Sin duda da lugar a un clima de desconfianza en las comunidades de propietarios y en los consumidores que podría llevar a paralizar todo el proceso mientras no se tenga una normativa definida". Y añade: "No recomendamos a ninguna comunidad actuar hasta que realmente no se sepa cuál es la razón verdadera de no haber transpuesto toda la directiva, pues puede ser debido a problemas técnicos".

## Alcance económico de las "no transposición"

Con todo, esta decisión también es contradictoria, como todo lo que rodea a estos dos últimos años de trabajo legislativo en esta materia, ya que el Gobierno había aprobado el Real Decreto-ley 8/2014, que determinaba el régimen de sanciones en caso de incumplimiento en consumos energéticos. Esto es, típica como infracción grave, sancionada con multas que oscilan desde los 1.001 a los 10.000 euros, "no cumplir con la obligación de instalar contadores de consumo (de calor, frío y/o agua caliente sanitaria) individuales o soluciones alternativas siempre que sea económica y/o técnicamente viable". Mientras tanto, hasta la fecha se han instalado 400.000 repartidores de costes y unas 200.000 válvulas termostáticas aproximadamente en 50.000 viviendas en toda España (1.250 edificios), según estimaciones del sector instalador. ▶

► Cada vivienda ha invertido unos 28 euros por cada radiador (8 radiadores normalmente, lo que equivale a 224 euros) o, lo que es lo mismo, una media de 8.960 euros por edificio (40 viviendas por bloque). Esto es, la inversión realizada por el consumidor final es casi de 11,2 millones de euros.

Un Estudio de la Implantación de Sistemas Repartidores de Costes de Calefacción en Edificios, elaborado por la Universidad de Alcalá, estima ahorros de consumo del 24,9% de calefacción en las viviendas de edificios con calefacción central, lo que equivaldría a una media de 224€/año de ahorro

### CAFMadrid recomienda parar las instalaciones hasta que el Ministerio no dé una respuesta clara

anual por vivienda española. Confirma además que entre las medidas orientadas a ahorrar energía en las instalaciones de calefacción centralizada, el uso de repartidores de costes de calefacción central y válvulas termostáticas es la más eficiente (20%-30%), seguida de la disminución de la temperatura ambiental de la vivienda en un 1°C (5%-10%), el cambio de quemador (9%), la mejora de la envolvente del edificio (5%-8%) y el cambio de caldera (7%). Habrá que esperar a que se transponga de nuevo esta directiva, pero.. ¿hasta cuándo? ■



HACEMOS REALIDAD LO QUE OTROS PROMETEN



### Expertos en electricidad

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

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

+ información



grupo **LASSER**

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

## 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](http://www.eninter.com)

Especialista en mantenimiento de ascensores multimarca desde 1973.



Siempre a su altura

## SERVIDUMBRE DE PASO: DERECHO DE LA COMUNIDAD VERSUS OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO



Por **Patricia Briones**

Abogada. Asesora permanente del CAFMadrid

**D**efine el Código Civil a la servidumbre como "el gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño".

Dentro de las obligaciones del propietario, el art. 9.1.c regula la obligación de "Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el ser-

### Una servidumbre es temporal cuando se produce por el paso de materiales o personas

vicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido

en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados".

### Servidumbre temporal o permanente

Debe entenderse que una servidumbre es temporal cuando se produce por el paso de materiales o personas a través de la finca para reparar elementos comunes.

Por el contrario, una servidumbre es permanente cuando es con carácter definitivo como es el caso de la instalación de tuberías comunes por el interior de una vivienda o local o el paso de la cabina del ascensor disponiendo de parte del techo de un local.

Existe discrepancia doctrinal sobre si la obligación de paso del propieta-

rio por su terreno privativo a la que se refiere el art. 9.1.c de la LPH de una comunidad sujeta al régimen de propiedad horizontal para poder acceder al adecuado mantenimiento de los elementos comunes es constitutiva de una servidumbre o más bien es una manifestación de las relaciones

de vecindad entre propietarios (STS 13/12/2001). En este sentido la STS de 16 de noviembre de 2015 afirma que " () no impide tal establecimiento la consideración de la norma como constitutiva de una regulación de las relaciones de vecindad y no de una servidumbre, pues si en aquellas se da una relación recíproca de servicio entre los predios nada impide que como hace la ley- se fije una indemnización para cada caso en que uno de ellos se sirva del otro ( )".

Los supuestos más controvertidos de la servidumbre de paso son los patios y las terrazas-cubiertas a las que sólo se pueden acceder a través de una finca particular (piso o local) y no tienen un paso directo por un elemento común del edificio.

Son muchas las ocasiones en la que la actitud hostil del propietario u ocupante impide o dificulta en mayor o en menor medida que la obra se ejecute en tiempo y forma causando un grave perjuicio que, en muchas ocasiones, no se limita únicamente al ámbito interno de la comunidad.

### ¿Qué pasos puede dar la comunidad?

**1.** Requerimiento fehacientemente mediante burofax con certificación de texto o requerimiento notarial. Se le apercibirá de la necesidad de acceder por su piso o local al elemento común

de que se trate advirtiéndole que si persiste en su negativa la comunidad acudiría a la vía judicial para solicitar amparo y que el juez autorice la entrada a su propiedad y, en su caso, se solicitará su responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados.

**2.** Si pese al requerimiento el propietario u ocupante se negase a facilitar la entrada, la comunidad deberá iniciar un procedimiento declarativo para obtener una autorización judicial. A la demanda, deberá acompa-

### Es aconsejable que la servidumbre se constituya en escritura pública ante Notario así como su posterior inscripción registral

ñarle un informe técnico que acredite la necesidad, urgencia y proporcionalidad de la medida de entrada en el piso o local.

**3.** Independientemente de los dos pasos anteriores, en caso de que la situación sea lo suficientemente grave que no pueda esperar al resultado de un procedimiento judicial la comunidad podrá solicitar la intervención de los cuerpos de salvamento y rescate (Bomberos, Protección Civil, etc.) quienes valorarán ésta y si es necesaria para su intervención la autorización judicial.

En el caso de que no permita la entrada y por este motivo se produzcan o agraven los daños, será responsable de ello por lo que la comunidad

podrá iniciar contra dicho propietario un procedimiento judicial no solo de reclamación de cantidad sino de los daños y perjuicios ocasionados.

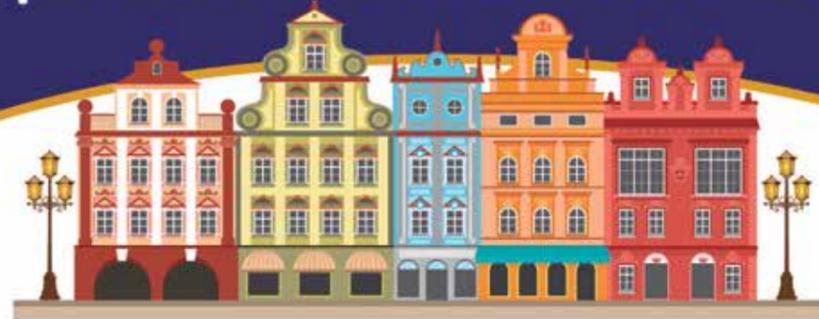
### Inscripción de la servidumbre

Lógicamente no tiene las mismas consecuencias para el propietario el paso por su finca acotado en el tiempo del que se produce de forma definitiva. En este último caso, de cara a evitar problemas con posibles nuevos titulares, es aconsejable que la servidumbre se constituya en escritura pública ante Notario así como su posterior inscripción registral aunque, conviene recordar, que no es necesaria elevarlo a escritura

como requisito *ad solemnitatem* que condicione su eficacia obligatoria y validez de los pactado (STS 2 de junio de 1969 y 26 de junio de 1981).

No sólo ésta es la forma de vincular al futuro titular sino que también es posible la constitución o ratificación voluntaria de la servidumbre creada con anterioridad mediante el correspondiente negocio jurídico en el cual deberá dejarse constancia de forma clara e indubitada la voluntad de los otorgantes de los predios dominante y sirviente así como la naturaleza del gravamen( STS de 30 de octubre de 1959, 8 de abril de 1965 y 30 de septiembre de 1970) ya que, en caso contrario, podría alegarse la presunción de libertad de fundo.

En el mercado encontrarás tantas  
pólizas como colores...



**JS JOSÉ SILVA**  
CORREDOR 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.





Buzones anti-vandálicos  
Rotulación  
Cestas de publicidad  
Tablones de anuncios  
Cajas fuertes  
Mobiliario urbano  
Productos para Comunidades

## Fabricantes de Buzones

**GOLDEN BOX MAIL**  
Calle Germán Pérez Carrasco, 47 - 28027 Madrid - T: 913 614 545 - F: 917 264 080  
www.goldenboxmail.es - goldenboxmail@goldenboxmail.es

# ¿CÓMO HA DE ACTUAR UNA COMUNIDAD SI UNA PERSONA SUFRE UNA LESIÓN EN SUS ZONAS COMUNES?

Ante un incidente que cause lesiones a personas en las zonas comunes de las comunidades de propietarios, se han de tener muy presentes las actuaciones, tanto sanitarias o de atención al lesionado, como las administrativas posteriores.

## Normas de actuación sanitaria

La actuación depende de la vinculación o no entre el accidentado y la comunidad de propietarios. Existen tres posibles situaciones:

### 1. Relación contractual directa.

Trabajador contratado por la comunidad, como pueden ser el portero, conserje, jardinero, limpiadora, etc. Se trata entonces de un **accidente de trabajo**. En este caso el trabajador debe acudir al centro asistencial más próximo perteneciente a la Mutua de Accidentes a la que se encuentre asociada la comunidad, para recibir la atención sanitaria precisa. Puede darse la circunstancia de que la comunidad no se encuentre asociada a ninguna Mutua, por lo que la asistencia sanitaria le sería prestada en el centro asistencial más cercano perteneciente a la Seguridad Social.

### 2. Relación Contractual Indirecta.

Trabajador de una empresa externa, bien de mantenimiento, bien de una contrata de obras, como trabajadores de empresas de limpieza, seguridad, mantenimiento de instalaciones, jardinería, contratista de obra, etc. Se trata igualmente de un **accidente de trabajo**, pero de un trabajador perteneciente a una empresa externa. En este caso el trabajador accidentado **debe comunicárselo a**



**su empresa** y acudir al centro asistencial más próximo perteneciente a su **Mutua de Accidentes** o al de la Seguridad Social, en el caso de no estar la empresa asociada a ninguna Mutua. A través de un eficiente desarrollo de la **Coordinación de Actividades Empresariales** entre la comunidad de propietarios y las empresas externas (R.D. 171/2004, R.D. 1627/1997), en algún lugar de la comunidad deberá encontrarse fácilmente las direcciones de los centros asistenciales de la diferentes empresas más cercanos a la misma, así como los teléfonos de asis-

tencia de sus Mutuas de Accidentes, en el caso de disponer de las mismas.

### 3. Ninguna relación contractual con la comunidad.

En este caso estudiamos la posibilidad de que cualquier persona que resida en la comunidad y/o visitante que tenga un incidente con lesiones en alguna de las zonas comunes como jardines, escaleras, pasillos, piscina, etc. En este caso **no se trata de accidente de trabajo**, por lo que la persona lesionada deberá acudir a cualquier centro asistencial.

## Normas de actuación administrativa

Distinguimos los siguientes supuestos:

- Si estamos ante un **accidente de trabajo de un trabajador contratado por la comunidad** (portero, conserje, jardinero, limpiadora,...). El trabajador lo debe comunicar al administrador para cursar el oportuno parte de accidente de trabajo, y al Servicio de Prevención Ajeno para su Investigación y registro.

- Si estamos ante un **accidente de trabajo pero de un trabajador de una empresa externa**. La empresa externa debe comunicarlo al administrador para su registro, de cara a una hipotética responsabilidad subsidiaria, y su tramitación al Seguro de Responsabilidad Civil, si procede, para su investigación, registro y cumplimiento de la Coordinación de Actividades Empresariales.

- Si estamos ante un **incidente con lesiones de una persona sin ninguna relación contractual con la comunidad**. La persona lesionada puede ponerlo en conocimiento del administrador ante una posible reclamación subsidiaria, que se tramitaría a través del Seguro de Responsabilidad Civil de la comunidad.

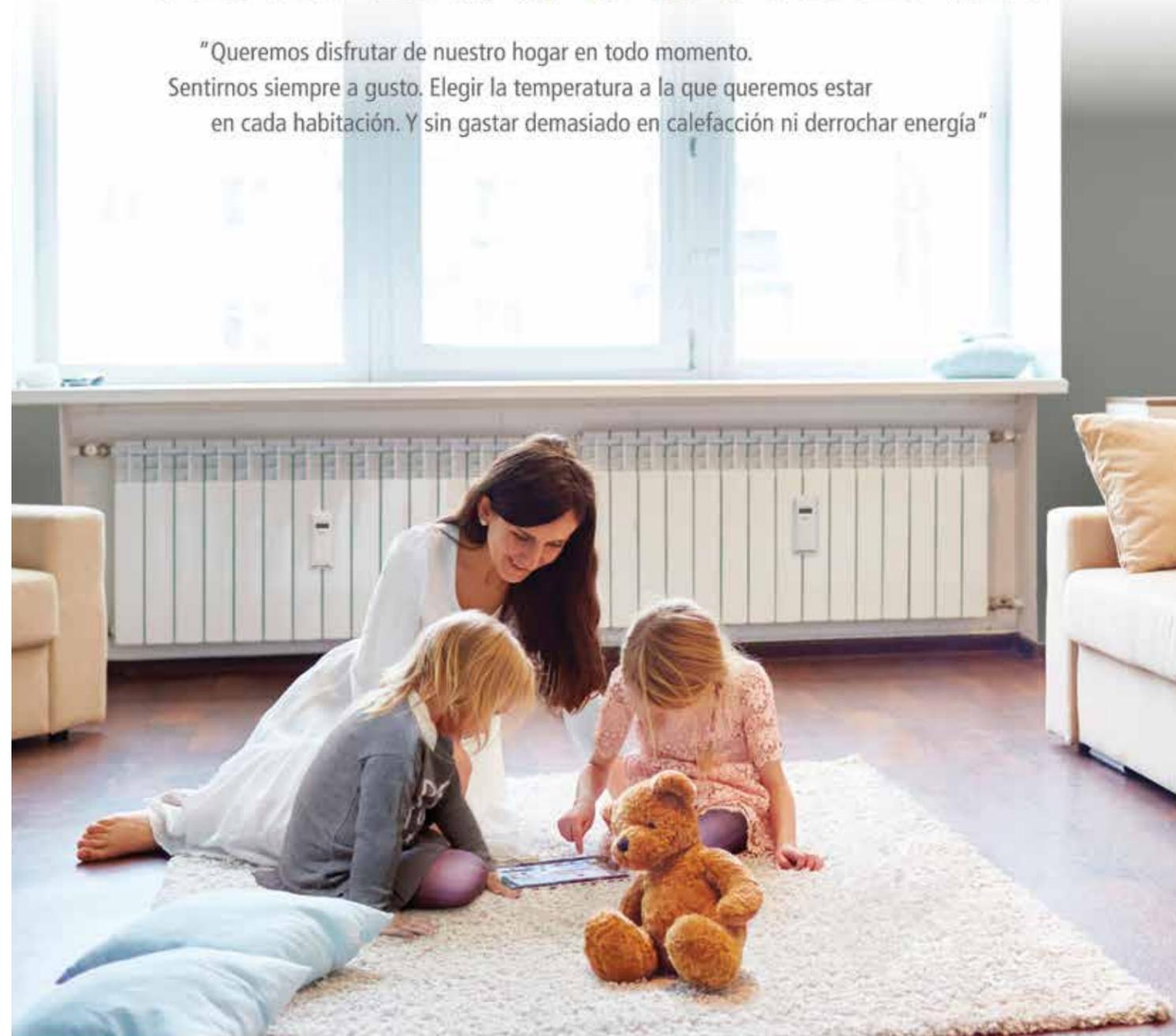
Por **Mariano Maldonado**

Técnico Superior en PRL. Asesor en Prevención de Riesgos Laborales del CAFMadrid



# ¿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"



## 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

# MÁS DE 1000

## ADMINISTRADORES de FINCAS de Madrid

NOS HAN CONFIADO YA LA SEGURIDAD DE SUS COMUNIDADES Y SEGUIMOS CRECIENDO...

### ¿SABÍAS POR QUÉ?



Porque somos la Empresa especialista en Seguridad para Comunidades de Propietarios en la Comunidad de Madrid con más de 10 años de experiencia.



Porque aunamos innovación tecnológica y calidad de servicio al mejor precio.



Porque somos la Empresa de Seguridad colaboradora de importantes colegios de administradores de fincas, ayuntamientos e instituciones desde 2006.



Porque todas nuestras instalaciones y revisiones se realizan con personal propio y cumplen con el Reglamento de Baja Tensión.



Porque cumplimos con la normativa referida a Prevención de Riesgos Laborales y estamos inscritos en el REA.



Porque evitamos problemas legales a la Comunidad como expertos en LOPD, Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley de Seguridad Privada.



Porque somos una Empresa de Seguridad Homologada. D.G.P. 3182



Porque trabajamos por la excelencia como certifica nuestra ISO 9001:2000



Porque creemos en los derechos de nuestros clientes por lo que estamos adscritos voluntariamente a Arbitraje de Consumo y a la Asociación Europea de Arbitraje.



Porque somos una Empresa de Seguridad socialmente responsable.



Porque creemos en las relaciones a largo plazo.



Por nuestros valores: transparencia, honestidad y respeto.

### PERO SOBRE TODO

Porque creemos y apoyamos firmemente la labor que realiza el colectivo de AFColegiados por eso invertimos un 4% de la facturación en formaciones para vosotros.

Apoyando a los #AFColegiados



SOLICITA UNA AUDITORÍA DE SEGURIDAD GRATUITA

91 376 82 62  
info@prevent.es

# ¿CÓMO INFLUYE LA NUEVA LEY DE SEGURIDAD PRIVADA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS?



Por José Martín  
Ingeniero de Telecomunicaciones

A principios de abril de 2014 rompía el cascarón la nueva Ley de Seguridad Privada 5/2014 promovida por el Ministerio del Interior que sustituyó a la Ley 23/1992, de 30 de julio.

El ámbito de aplicación de esta nueva ley no sólo se extiende a las empresas de seguridad, sino también al usuario de los servicios de seguridad privada definido como "las personas físicas o jurídicas que de forma voluntaria u obligatoria, contratan servicios o adoptan medidas de seguridad privada". Y, por tanto, también alcanza a las comunidades de propietarios que contraten servicios de seguridad privada.

En el capítulo de sanciones, además de a las empresas y personal de seguridad, también encontramos a los usuarios de los servicios (art. 63). Las autoridades competentes podrán, en consecuencia, imponer a las comunidades de propietarios las sanciones por la comisión de las infracciones tipificadas en el art.59.

A este respecto, en el escenario que compete a las comunidades de propietarios, se considera infracción leve "el anormal funcionamiento de las medidas o sistemas de seguridad que se tengan instalados"; grave "el incumplimiento de las revisiones preceptivas de los sistemas o medidas de seguridad obligatorias que tengan instalados"; y muy graves "la falta de adopción o instalación de las medidas de seguridad que resulten obligatorias" y "la contratación o utilización a sabiendas de personas carentes de la habilitación o acreditación necesarias para la prestación de servicios de seguridad".

La Ley también desarrolla en su art. 6.2 los servicios y funciones que quedan fuera del ámbito de la Ley de Seguridad Privada siempre que no impliquen la realización de funciones de Seguridad Privada:

a) Las de información o de control en los accesos a instalaciones, comprendiendo el cuidado y custodia de las llaves, la apertura y cierre de puertas, la ayuda en el acceso de personas o vehículos, el cumplimiento de la normativa interna de los locales donde presten dicho servicio, así como la ejecución de tareas auxiliares o subordinadas de ayuda o socorro, todas ellas realizadas en las puertas o en el interior de inmuebles, locales públicos, aparcamientos, garajes, autopistas, incluyendo sus zonas de peajes, áreas de servicio, mantenimiento y descanso, por porteros, conserjes y demás personal auxiliar análogo.

b) Las tareas de recepción, comprobación de visitantes y orientación de los mismos, así como las de comprobación de entradas, documentos o carnés, en cualquier clase de edificios o inmuebles, y de cumplimiento de la normativa interna de los locales donde presten dicho servicio.

c) El control de tránsito en zonas reservadas o de circulación restringida en el interior de instalaciones en cumplimiento de la normativa interna de los mismos.

d) Las de comprobación y control del estado y funcionamiento de calderas, bienes e instalaciones en general, en cualquier clase de inmuebles, para garantizar su conservación y funcionamiento.

### Actuación del conserje

Desarrollados estos puntos, la duda más recurrente entre los administradores de fincas es... ¿pueden los conserjes visualizar las cámaras de seguridad en tiempo real? La respuesta es muy rápida... Depende de la finalidad del sistema.

### Los conserjes no podrán visionar las cámaras de seguridad en tiempo real cuando la finalidad de su instalación sea la de la seguridad

Debemos recordar que en la instalación de Sistemas de Seguridad en comunidades de propietarios convergen diferentes leyes como la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Seguridad Privada 5/2014. Estas leyes forman un "laberinto" legal en el que resulta realmente complicado encontrar la salida correcta. Seremos llanos, directos y daremos respuesta de una manera clara y concisa:

• Los conserjes no podrán visionar las cámaras de seguridad en tiempo real cuando la finalidad de su instalación sea la de la seguridad.

• Los conserjes sí podrán visionar las cámaras de seguridad en tiempo real cuando la finalidad de su instalación sea diferente a la de la seguridad, como ejemplo el control de los empleados, apertura o cierre de puertas o comprobación del estado de las instalaciones.

No debemos olvidar que la finalidad del sistema debe quedar registrada en la Agencia Española de Protección de



Datos y si utilizamos las imágenes con una finalidad distinta a la declarada, su uso puede resultar ilegítimo.

En definitiva, el único supuesto en el que un empleado de la comunidad puede mantener los monitores encendidos, es cuando la función de visionar las cámaras no sea la vigilancia.

# NUEVA RESPONSABILIDAD PENAL DE LAS EMPRESAS DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Actualmente la gran mayoría de empresas de Administración de Fincas son de pequeño tamaño, por tanto están autorizadas a presentar cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas, por ello el nuevo Código Penal, al reconocer esta característica, permite que el Órgano de Administración de la empresa asuma la función de supervisión que establece la Ley Orgánica 1/2015 que entró en vigor el pasado 1 de julio e introduce varias novedades en la regulación de responsabilidad penal de las Personas Jurídicas que ya venían recogidas en el artículo 31 bis del Código Penal.

Lo que representa una ventaja se puede transformar en un inconveniente al tener que protegerse mediante la suscripción de seguros de **Responsabilidad Civil de Directivos y Administradores (la denominada D&O)** que hasta ahora parecían dirigidos exclusivamente a las grandes empresas.

La nueva situación legal y la evolución de la profesión de Administrador de Fincas hacia organizaciones empresariales hacen necesario un nuevo marco de relaciones. Por si había alguna duda, la nueva ley refuerza el criterio de que para imputarse responsabilidad penal a las sociedades es necesario que el delito se cometa (por administradores o empleados) en nombre de la sociedad y en su beneficio, aunque sea indirecto y el autor material



Por **José Silva**

Director técnico Correduría de seguros

del hecho no haya sido identificado o no haya sido perseguido. Si éste es cometido por personas sujetas a autoridad es necesario que se hayan incumplido de forma grave los deberes de supervisión, vigilancia y control. **Aquí es donde se agrava la posición del Administrador de Fincas que actúa a través de sociedad y tiene empleados.**

Para que un depósito no explote hay que introducir vías de escape y esta ley las prevé, de tal forma que las personas jurídicas pueden quedar exentas de responsabilidad si se cumplen las siguientes condiciones:

- Si el Órgano de Administración de la empresa adoptó y ejecutó, antes de la comisión del delito, modelos de organización y gestión que incluyen las medidas de vi-

gilancia y control idóneas, para prevenir o reducir el riesgo de cometerlos.

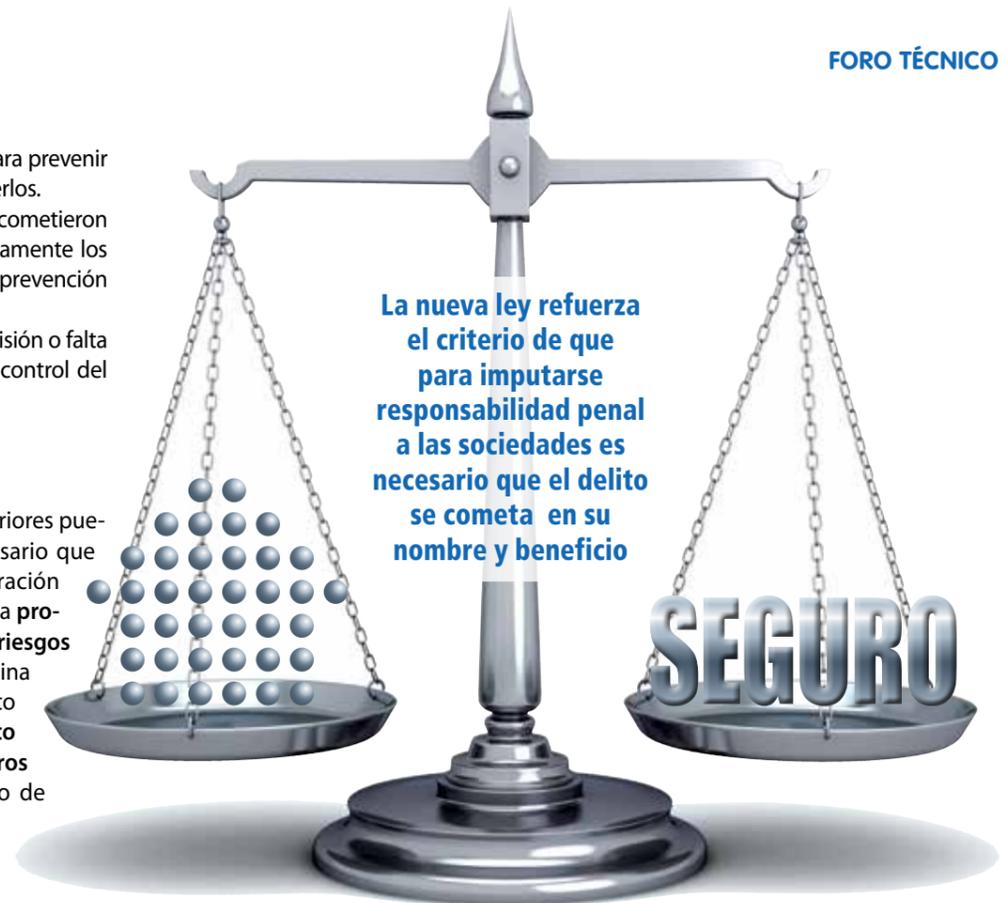
- Si los autores materiales cometieron el delito al eludir fraudulentamente los modelos de organización y prevención del punto anterior.

- Si no se produjo una omisión o falta de vigilancia, supervisión y control del Órgano de Administración.

## Programa de prevención de riesgos penales

Para que los puntos anteriores puedan ser invocados es necesario que las empresas de Administración de Fincas pongan en marcha **programas de prevención de riesgos penales** ( lo que se denomina Compliance) y por supuesto suscribir, **con asesoramiento profesional**, aquellos **seguros** que protejan el patrimonio de la empresas y sus directivos. Los programas de Compliance cumplirán los requisitos siguientes:

- Identificar las actividades susceptibles de producir delitos que pueden ser prevenidos.
- Introducir modelos de gestión de los recursos financieros que pueden impedir la comisión de los delitos.
- Establecer protocolos que concreten la voluntad de la empresa de adopción de decisiones y ejecución de las mismas. Han de ser verificados periódicamente y modificados si fuera preciso.
- Establecer un sistema sanciones adecuado al incumplimiento de las medidas adoptadas.



Para destacar la importancia de esta nueva Ley recordamos que las penas graves recogidas en el art. 33 del Código Penal son:

- Disolución de la empresa. Multas por cuotas. Suspensión de la actividad y clausura de sus locales temporalmente. Prohibición definitiva o temporal de realizar actividades futuras. Inhabilitación para obtener subvenciones o ayudas públicas. Intervención judicial.

Como el asunto es serio, recomendamos a los Administradores de Fincas que ejercen su actividad a través de

sociedades la adopción de programas (en el mercado existen empresas que se dedican a ello, algunos Colegios Profesionales lo están ofreciendo) o pidan consejo a su **Correduría de Seguros** con el fin de reducir o si fuera posible eliminar, el riesgo de verse incurso en una Responsabilidad Penal.

Es necesario recordar que el seguro de Responsabilidad Civil Profesional, colectivo o individual, salvo adaptación oportuna y sobreprima correspondiente, no ampara los riesgos anteriormente expuestos.



# FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

## Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



Acreditación de Calidad ISO 9001



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

Confort de Confianza

## CONTROL DE PLAGAS

# ProFinal

Ecológico, Seguro y Eficaz

**¡Sin Olor!**  
Sin Plazo de Seguridad

## Desinsectación y Desratización

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



**91 304 02 02**

consultoria@profinal.es  
www.profinal.es

# UNA NUEVA VERSIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA



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

La actualización del Documento Básico DB HE (Ahorro de Energía) del Código Técnico de la Edificación (CTE), así como una anterior del Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), han movido a las

Administraciones a revisar el procedimiento y las versiones de los programas con los que se realizan las certificaciones energéticas de edificios nuevos y existentes.

En el ámbito de las viviendas existentes (procedimientos simplificados para edificios), el programa Ce3X v2.1 es el más utilizado, aunque existe una versión Ce3 v 2375.1015 de la cual, aun siendo reconocida para la realización del certificado, es menos aconsejable su utilización.

Desde el 14 de enero de 2016 los respectivos registros de las Comunidades y Ciudades Autónomas, sólo admitirán certificados generados con estas versiones de los programas reconocidos, además y esto es nuevo, de la obligatoriedad de presentar un archivo digital en formato XML, que contiene todos los datos del certificado a fin de facilitar el tratamiento estadístico por las Administraciones.

Los certificados en vigor el día 14 de enero no necesitan ser actualizados hasta que no finalice su periodo de validez o se modifique alguna de las características del edificio que incida sobre la certificación. No obstante, si así se desea, se podrá volver a emitir un nuevo certificado acorde al nuevo procedimiento, sustituyendo al anterior, antes de la finalización del periodo de validez del mismo.

¿IBI bonificado según certificación energética? Ante la posibilidad de que en un futuro las Administraciones realicen bonificaciones en el IBI en función de la certificación energética del inmueble, como administrador de fincas colegiado se nos puede plantear que nuestros administrados quieran que se les asesore sobre qué medidas rehabilitadoras son las más beneficiosas enfocadas a mejorar la certificación energética o coloquialmente "subir una letra".

El resultado obtenido de la certificación energética (letra A hasta G), con las versiones nuevas puede suponer una

variación en el resultado obtenido de un mismo edificio o vivienda a los realizados con las anteriores versiones.

El procedimiento de calificación de un edificio o vivienda mediante los actuales programas varía respecto a las anteriores versiones. Destaca que el indicador es ahora el índice de consumo de energía primaria no renovable, y también se unifican los datos climáticos y escalas de calificación referidos al nuevo DB HE. Aparecen nuevos factores de paso a emisiones de CO<sub>2</sub> actualizados con los indicados en el RITE.

A modo de ejemplo la misma vivienda certificada con ambas versiones supone una variación en la letra, si bien en la antigua versión era una letra D baja (25,33 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año), ahora se encuadra en un valor intermedio (39,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año) de la certificación de la zona E.

En el ejemplo planteado, que afecta y empeora la calificación, es posible que esta revisión del procedimiento afecte a las futuras certificaciones, dando muestra de la necesidad real de acciones rehabilitadoras enfocadas a la eficiencia energética de nuestros inmuebles.

Todo certificado debe llevar consigo un apartado donde se refleje por el técnico calificador las recomendaciones que estima puede beneficiar y sean viables para mejorar la calificación, pero no necesariamente implican dar el salto a la letra superior de la escala.

En mi opinión de técnico, si se pretende mejorar al menos una letra en la calificación, una forma efectiva es el cambio de sistema de calefacción por uno más sostenible, eficiente y que reduzca las emisiones de CO<sub>2</sub>. Las mejoras enfocadas a cambios de carpinterías de huecos y mejoras

de aislamiento en la envolvente, no siempre mejoran la letra, aunque benefician al ahorro energético sustancialmente. Es por ello que se requiere de un estudio de cada caso e influyen factores como composición y orientación de las fachadas, antigüedad y localización de la vivienda o edificio, obstáculos del entorno que alteren la necesidad de un mayor consumo de energía, así como el valor de emisiones (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año) a salvar hasta la siguiente letra.

Cualquier actuación de mejora debe cumplir los requisitos actuales del CTE y RITE vigentes, no sólo superar las características de origen de la construcción de la vivienda. Es decir, si mejoramos la envolvente de un edificio con un sistema SATE (sistema de aislamiento térmico por el exterior), debe cumplir con los requisitos de transmitancia térmica del CTE de 2013. Es por tanto necesario contar con un técnico cualificado que nos asesore adecuadamente para evitar errores.

## Calificación energética obtenida



Emisiones de dióxido de carbono (KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año)

39.5 E

Versión CEXv2.1



Calificación energética global emisiones de dióxido de carbono (KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año)

25.33 D

Versión CE<sup>3</sup>Xv1.3

**Cualquier actuación de mejora debe cumplir los requisitos actuales del CTE y RITE vigentes**



## Lo que ThyssenKrupp Elevadores puede hacer por su Comunidad

### Un servicio a su medida

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

#### DELEGACIONES MADRID

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

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

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

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

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

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

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

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

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

# LOS "PSEUDOACUERDOS"

En ocasiones los acuerdos de las comunidades no se adoptan con las formalidades precisas, dando lugar a lo que suele denominarse "pseudoacuerdos". Se trata de decisiones que, o se han tomado sin respetar el régimen de mayorías previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, o incluso sin la celebración de junta. Se dice, en estos casos, que no hay acuerdo, sino un "pseudoacuerdo", lo que debe comportar su nulidad en caso de impugnación.

El catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha,

## Los "pseudoacuerdos" son radicalmente nulos o ineficaces por ser inexistentes jurídicamente

Ángel Carrasco Pérez, denomina "pseudoacuerdos" a las resoluciones colectivas que no reúnen los requisitos necesarios para ser considerados acuerdos de junta de propietarios, originando tan sólo una apariencia de tales, siendo ésta una categoría aceptada por la jurisprudencia posterior a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999 (por ejemplo, STS de 21 de julio de 2003, o SAP Madrid de 4 de mayo de 2007).

La SAP de Sevilla de 17 de noviembre de 2011 dice: «(...) Se trata de la cuestión de la formación de la

voluntad de la comunidad de propietarios de manera totalmente anómala, de manera que su plasmación es tan irregular que no cabe calificarla de acuerdo alguno. Por su ineficacia esa doctrina le asigna el nombre de "pseudoacuerdo"».

### Casuística

La casuística abarca decisiones de la comunidad o de algunos propietarios de la misma que no reúnen los requisitos necesarios para ser considerados verdaderos acuerdos de la junta de propietarios, decisiones adoptadas sin celebración de junta (reuniones informales) o decisiones sobre materias que no son competencia de la junta. Incluso cabría también integrar las decisiones adoptadas por la junta sin reunir los votos necesarios exigibles en cada caso concreto.

Por ejemplo, la SAP de Pontevedra de 14 de mayo de 2012 declara la nulidad de un "pseudoacuerdo" de

Por Fabio Balbuena  
Administrador de fincas y abogado

ratificación de constitución de una subcomunidad de propietarios, considerando que dicho acuerdo carece manifiestamente de valor porque se trataba de revalidar o confirmar lo inexistente, esto es, ratificar un acuerdo de constitución que fue declarado

nulo (por carencia de realidad) en otro procedimiento judicial.

Tales "pseudoacuerdos" son radicalmente nulos o ineficaces por ser inexistentes jurídicamente, y su nulidad se produce automáticamente. Por tanto, no necesitan de ninguna resolución judicial que así lo declare.



Por seguridad jurídica, hemos de velar por que se cumplan todas las formalidades legales

Como dice José Luis Navarro, abogado y vicepresidente del CAF Málaga y Melilla, «no serían susceptible de convalidación por considerarse radicalmente nulos o inexistentes, aquellos pseudoacuerdos que carecen de los más mínimos requisitos para su adopción (vgr. acuerdos adoptados por algunos vecinos en una reunión informal sin conocimiento de los demás; acuerdos sobre asuntos que no son competencia de la Comunidad de Propietarios, etc.)».

De ello se deriva que la inoperancia o inexistencia de tales decisiones deba poder obtenerse por vía de acción de nulidad o impugnación, o por

vía de excepción ante una demanda de ejecución.

Para curarnos en salud, por seguridad jurídica, los administradores hemos de velar por que se cumplan todas las formalidades legales para dotar a las decisiones de la condición de plenos acuerdos, válidamente adoptados. Y ¿cuáles son esas formalidades legales? Todos los administradores de fincas colegiados lo sabemos. Basta

considerar, como dice el abogado Carlos Gallego Brizuela, que «si coinciden unos vecinos en la piscina de la urbanización y deciden un régimen para su horario, la contratación de socorrista, etc., e incluso deciden hacerlo constar en acta porque entre ellos se encontraba el secretario, con vendremos que no se han seguido las formalidades legales.»

En conclusión, hay que tener especial cautela con estas situaciones, a fin de no incurrir en defectos formales que conviertan las decisiones en "pseudoacuerdos", susceptibles de ser anulados.

## 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 Línea 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)

En España en las últimas décadas ha aumentado la esperanza de vida. En la pirámide de población del año 2015 se observa cómo se ha incrementado el número de personas que se encuentran en edades comprendidas que van desde los 65 años en adelante. El resultado de estos cambios, nos lleva a determinar cómo las problemáticas sociales y sanitarias están puestas en relación -de un modo más marcado- con el deterioro psíquico de la edad.

Existe en nuestro país alrededor de un 3% de la población mayor de 65 años afectada por el síndrome de Diógenes u otros trastornos asociados, es decir estamos hablando de

Por **Inmaculada Cuesta** y **Erika García**

Trabajadoras sociales y Asesoras del CAFMadrid

una cifra que rondaría aproximadamente los 246.379 de habitantes. Por lo tanto existe una alta probabilidad de que estas personas formen parte de nuestras vidas, bien sea porque son un familiar, un conocido, un vecino, un cliente, etc.

Las personas aquejadas por esta problemática viven en una situación de aislamiento social, suciedad, falta de higiene personal, acumulación de basuras y objetos innecesarios, que provoca dificultades en las relaciones interpersonales y de convivencia. Dicho síndrome no necesariamente está vinculado a un diagnóstico de enfermedad

## EL VECINO "DIÓGENES", ESE GRAN DESCONOCIDO

mental, sino que podemos denominarlo un "problema social".

### Entre la suciedad y la soledad

Existe la creencia de que las personas que padecen este síndrome están aquejadas únicamente por un problema de acumulación de basura o de vivir en un entorno de suciedad. Esto, más bien es sólo la punta del iceberg de una difícil



tad mayor y más profunda, que está directamente relacionada con situaciones de soledad y aislamiento social.

Por lo general son personas que aunque tengan familiares cercanos, existe en ellos un sentimiento total de estar solos. En ocasiones han perdido a algún familiar y/o se han sentido rechazados, lo cual a su vez ha provocado un estado de cierta tristeza y depresión.

La mayoría de las fuentes consultadas agrupan los rasgos de quienes

sufren este síndrome, en: **aislamiento social** con tendencia a rehuir de la gente o situaciones de comunicación, **reclusión voluntaria** en el domicilio al que se aferran por muy ventajosas que sean las alternativas de acogida que se les ofrezca, **descuido** en la higiene y en la alimentación en el cuidado de la salud, en la limpieza y orden del hogar, **reacción de pobreza imaginaria**, que lleva a acumular no sólo dinero sino objetos de diferente índole y **rechazo** de las ayudas sociales o familiares y la tendencia a sus hábitos de vida después de una temporada de acogida o ayuda".

### De la denuncia a la ayuda

En cualquier comunidad de propietarios que administramos nos encontramos con vecinos que están afectados por esta categoría que hemos descrito hasta el momento.

El lugar del administrador de fincas resulta complejo, pues se debe a la tarea de gestionar de forma integral los problemas jurídicos, fiscales, de mantenimiento y en este caso también de este problema social, que puede generar graves dificultades en la convivencia entre los propietarios.

El procedimiento que debemos iniciar persigue un **doble objetivo**: por un lado informar a las autoridades competentes

tanto en materia judicial como de salud y, por otro lado, establecer un canal de ayuda para que las personas que están afectadas por el síndrome de Diógenes puedan mejorar sus condiciones y calidad de vida. Este comienza cuando la junta de propietarios solicita al administrador que incorpore en el orden del día el punto de que hacer con un vecino que presenta estas dificultades.

### Pasos a seguir

En primer lugar presentar un documento que recoja los hechos y la problemática que se está observando en la comunidad. Este escrito debe dirigirse a dos instancias dentro del ayuntamiento. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento en que esté ubicada la vivienda, dirigiéndolo por un lado a Salud Pública, para solicitar inspección sanitaria y se gire visita al inmueble y por otro a los Servicios Sociales de la zona, para iniciar una valoración social de ayuda y apoyo al propietario afectado por el síndrome de Diógenes.

En segundo lugar (y una vez agotada la vía que explicábamos en el punto an-

terior porque el propietario no admita la ayuda) se debería interponer denuncia en el juzgado.

Consideramos de una gran relevancia la figura del administrador de fincas como observador privilegiado de la vida y la convivencia dentro de la comunidad de propietarios en la que trabaja y como uno de los primeros agentes que puede detectar que "el vecino de al lado, sea síndrome de Diógenes".

La posición de privilegio puede ser utilizada no para denunciar, sino para ayudar. Se ha reconocido que en estos casos cuando la intervención social es precoz o se da en una fase inicial, las posibilidades de éxito y mejora del afectado por el síndrome son mayores. Por lo tanto al contrario de lo que inicialmente se podría pensar, es decir dejar pasar la situación y esperar a que el tiempo sea el que solucione el problema, parece que resulta mucho más recomendable intervenir cuando se detectan las primeras manifestaciones del "Diógenes".





## 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



calidad

rapidez

tecnología

medioambiente

servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.  
Avda. General Fanjul, 2 B Fax: 91 719 99 01

E-mail: alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24  
HORAS

# DIVORCIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ¿UN TÁNDEM MAL AVENIDO?

Visto para Sentencia, se escucha en la Sala del Juzgado. A partir de ese momento los implicados piensan, erróneamente, que todo ha terminado y que esa sentencia que llevan bajo el brazo será una especie de cura milagrosa para todos los conflictos pasados, y los que están por venir. Sin embargo, habitualmente, este escenario de calma aparente no tarda en desmoronarse cuando comienzan los problemas inherentes a la ejecución del fallo judicial.

Un problema asiduo en estos casos lo encontramos en el abono de las cuotas de comunidad del domicilio familiar siendo, seguramente, la situación más recurrente la de una vivienda en copropiedad que se ha adjudicado a uno de los cónyuges al atribuirle en exclusiva la guarda y custodia de los hijos menores de edad.

A lo largo de los últimos años, y casi con carácter mayoritario, las Audiencias Provinciales han venido pronunciándose a favor de que la obligación de pago de las cuotas ordinarias de comunidad de la vivienda deben recaer sobre el ex cón-

yuge que la usa y disfruta, ya que reconocer lo contrario resultaría excesivo y abusivo para aquél que no disfruta de la misma.

## Sentencia del TS de 25 de septiembre de 2014

Existiendo pronunciamientos judiciales contradictorios, y con la finalidad de adoptar un criterio unificado al respecto, nuestro Alto Tribunal, en sentencia con interés casacional de 25 de septiembre de 2014, ha establecido dos puntos esclarecedores y determinantes al abordar la legitimación pasiva de la deuda y, sin perjuicio de ello, las acciones de repetición entre copropietarios. En dicho sentido su pronunciamiento, al amparo del art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, resulta contundente al concluir que ambos cónyuges, siempre que los dos revistan la condición de propietarios, estarán obligados frente a la comunidad a su abono, sin perjuicio de los acuerdos privados o pronunciamientos judiciales



Por Delia M. Rodríguez  
Administradora de fincas y abogada

sobre atribución del uso de la vivienda tras el divorcio.

No obstante, ¿qué ocurre si como propietario de una vivienda, respecto de la cual no tengo el uso y disfrute de la misma porque se ha atribuido a mi ex pareja en virtud de un pronunciamiento judicial de atribución de vivienda contenido en una sentencia de divorcio, recibo una reclamación por impago de cuotas de comunidad?, ¿debo abonarla?, ¿en qué porcentaje? Pues bien, en virtud de la sentencia del Tribunal Supremo anteriormente referenciada las respuestas a estos puntos han quedado rotundamente definidas. En efecto, no sólo tendré que

hacer frente a la deuda que se me reclama por ser el propietario de la vivienda sino que también, llegado el caso, al ser una deuda solidaria tendré que asumir el 100% de lo reclamado, aunque a mi ex pareja le corresponda asumir un 50% por resultar copropietaria/o.

De presentarse la situación anteriormente descrita como propietario de la vivienda podré ejercitar un derecho de repetición contra mi ex pareja; pero, ¿sólo podré reclamarle el 50%? O, en caso de que se le hubiera adjudicado el uso y disfrute de la vivienda, ¿el 100% de lo abonado? Aquí el punto determinante radica en saber si se ha establecido, o no, una atribución de la vivienda familiar a

Hasta ahora, hemos desarrollado quizás la situación más común en un proceso de divorcio pero, ¿qué pasa si la vivienda es propiedad exclusiva del cónyuge no custodio? Pues en este caso la respuesta continúa en la línea de lo desarrollado: la legitimación pasiva frente al posible impago de una cuota de comunidad recaerá sobre el propietario de la vivienda, incluso cuando no tenga adjudicado su uso y disfrute, y sin perjuicio de las facultades de repetición que pueda ejercitar contra el cónyuge custodio conforme al contenido de la sentencia judicial de divorcio.

Y, ¿si la vivienda familiar es alquilada y

no encuentran respuesta clara en las resoluciones judiciales. Esta incómoda supervivencia del conflicto más allá del fallo tiene su explicación en que existen puntos de conexión entre las partes que perdurarán tras la ruptura emocional, tales como son los hijos o la copropiedad de bienes inmuebles. Es decir, que de alguna manera, e inevitablemente, las ex parejas continuarán vinculados no "hasta que la muerte les separe", pero sí durante bastantes años más.

Por ello también debemos orientar al cliente para que actúe diligentemente con aquellas personas, comunidades y organismos con los cuales haya contactado

## La legitimación pasiva frente al posible impago de una cuota de comunidad recaerá sobre el propietario de la vivienda, incluso cuando no tenga adjudicado su uso y disfrute

favor de uno de los cónyuges. Por tanto, de encontrarse atribuida la vivienda a mi ex pareja, tendré derecho a reclamarle el 100% de la deuda con la comunidad, aunque dicha obligación (abono de cuotas ordinarias de comunidad) no se encuentre expresamente reflejada en la resolución judicial.

### Tipos de gastos

Con todo, resulta ilustrativo definir los diferentes tipos de gastos relacionados con la vivienda y la proporción de obligación que deben asumir las partes, existiendo gastos derivados del uso de la vivienda (suministros, cuotas de la comunidad de propietarios ordinarias) y gastos comunes inherentes a la propiedad (cuotas de la comunidad de propietarios extraordinarias, los impuestos municipales, el seguro de la vivienda). Los primeros deberán asumirse por el usuario, y los últimos, por los propietarios en partes iguales, pues estos últimos se producen con independencia del uso de la vivienda y benefician a la propiedad.

De la misma manera diferenciaremos entre obras de simple conservación y uso, a las que tendrá que hacer frente el usuario, de obras de revalorización del inmueble las cuales, al beneficiar a la propiedad en su conjunto, deberán asumirse por los propietarios en partes iguales.



se la queda el cónyuge custodio? En este caso, el obligado ante la comunidad sigue siendo el propietario de la vivienda. Luego, habrá que determinar quién figura como parte arrendataria. Si constan ambos progenitores, y se ha pactado en el contrato que las cuotas de comunidad sean abonadas por la parte arrendataria, el propietario vendrá obligado a su abono pero podrá ejercer su derecho de repetición contra quienes consten como arrendatarios, sin perjuicio de que uno de ellos no disfrute del uso de la vivienda.

Para concluir, la experiencia en el ámbito familiar nos dice que tras finalizar un procedimiento contencioso se producen numerosas circunstancias que

como núcleo familiar, como es el caso de las comunidades de propietarios, a las que debemos informar para que tengan conocimiento fehaciente de nuevos domicilios donde tienen que notificar a la otra parte por deudas o compromisos inherentes a la vivienda.

Diariamente nos encontramos con escenarios en los que se hace necesario acudir a fórmulas alternativas de solución de conflictos, como pueda ser la mediación o la negociación, las cuales nos ofrecen la flexibilidad, la eficacia y la inmediatez que nuestros clientes necesitan. Pues está claro que hay algo que ni el dinero ni ninguna sentencia favorable les devolverá jamás: el tiempo perdido.



**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



## CAMBIO DE CERRADURA POR EL ARRENDADOR

La vigencia del contrato de arrendamiento ha terminado. No caben prórrogas. La tácita reconducción está expresamente excluida mediante pacto. Aún así el arrendatario, en contra de la voluntad del arrendador, no desaloja el inmueble, de modo que el arrendador procede al cambio de cerradura para impedirle la entrada y uso. Surge pronto la pregunta: **¿Actuó correctamente el arrendador al cambiar la cerradura?** O, por el contrario, ¿actuó ilícitamente? Este es el asunto que se procede a analizar.

Ante la falta de abandono del inmueble, vencido el plazo de arriendo, el mundo del derecho ofrece respuestas, prevaleciendo el desahucio que judicialmente pueda instar el arrendador. Pero, ¿es la única vía a utilizar para recuperar el inmueble?, ¿satisface los intereses del arrendador?, ¿existen otros cauces destinados al mismo fin?

En el caso expuesto al principio podría argumentarse válidamente que el arrendador obró incorrectamente al cambiar la cerradura, ya que la legislación prevé el desahucio como instrumento para alcanzar el desalojo. Aunque tal afirmación pudiera en determinados casos tener alternativas.

### La autonomía de la voluntad

Aviso previo. Con el propósito de evitar hipotéticos problemas derivados de la especial protección que la LAU otorga al arrendatario en el alquiler de vivienda, el planteamiento que seguidamente se realiza afecta primordialmente a otros alquileres, como el de temporada, lo que simplificará la comprensión de la materia.

El arrendamiento es un contrato que consiste en el acuerdo de voluntades de las partes generalmente presidido por el principio de la autonomía de la voluntad. A excepción hecha del alquiler

de vivienda la primacía de la voluntad es clara. Recordémoslo.

Hoy se aprecia un notable incremento del alquiler de casas, habitaciones o locales por temporada al existir una demanda de estudiantes nacionales y extranjeros. Lo mismo sucede en el ámbito laboral, donde es progresiva la movilidad temporal. Y frente a esa demanda se produce la oferta: muchas personas destinan fincas a tales arriendos temporales. Se profesionaliza la actividad, con la circunstancia de que el arrendador recibe con antelación peticiones de alquiler para temporadas acotadas, procediendo incluso a formalizar reservas de arrendamiento, con la natural consecuencia de que necesita que al finalizar cada arrendamiento el arrendatario desaloje el inmueble para que de inmediato pueda instalarse el nuevo arrendatario. Y si el anterior ocupante

no lo desaloja el perjuicio para el arrendador es múltiple: el llamado a ser el nuevo arrendatario puede demandarle por no facilitarle el piso o habitación reservado y además solicitarle una indemnización por perjuicios; tendría que instar el desahucio, procedimiento costoso y largo, durante cuya tramitación el anterior arrendatario podrá volver a su país sin estar localizado, etc.

### Autorización para el cambio de cerradura. ¿Pacto válido?

Conforme establece el artículo 1.255 del Código Civil, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre

que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Es lo que han hecho las partes al redactar los referidos párrafos e incluirlos en el contrato de arrendamiento. Han pactado con plena libertad acogiéndose al principio de autonomía de la voluntad.

Ahora bien, como indica dicho precepto sustantivo, la libertad de pactos tiene sus límites, entre los que se encuentra que no pueden ser contrarios a las leyes. Resulta obligado, pues, estudiar si la autorización dada

### La entrega de las llaves es el signo comúnmente aceptado para acreditar la entrega de la posesión

por el arrendatario a favor del arrendador para que cambie la cerradura del inmueble al finalizar la vigencia del contrato vulnera alguna norma. Por ejemplo, pudiera defenderse que admitir dicha autorización en la práctica supondría un lanzamiento extrajudicial del arrendatario que no tiene amparo en Derecho.

El Código Civil en su artículo 1.561 dispone que el arrendatario debe devolver la finca al concluir el arriendo, imposición que exige la puesta de ésta en posesión del arrendador. La entrega de las llaves es el signo comúnmente aceptado para acreditar la entrega de la posesión. Pero ahora la cuestión reside en si el pacto que comprende la autorización de cambio de cerradura, a falta de devolución de las llaves, equivale al cumplimiento de aquella obligación.

Cualquier respuesta procederá del Código Civil, que no limita a la material entrega de las llaves las modalidades de entrega del inmueble o "poner en posesión del mismo". La circunstancia de que el arrendatario haya autorizado de modo inequívoco el cambio de cerradura denota la voluntad de entrega o devolución de la posesión, coincidente con la voluntad de recuperarla por parte del arrendador, lo que unido a que llegado el vencimiento de la duración del contrato el arrendatario queda sin título de ocupación, son indicios de la voluntad de cumplimiento de la obligación de poner la finca en posesión del arrendador.



Por **Gabriel de Alvear** - Abogado

ledplus

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

**70%**<sup>1</sup> 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% descuento<sup>2</sup>



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](http://www.gasnaturalfenosa.es/ledpluscomunidades)  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)

gasNatural  
fenosa



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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](http://www.mutuadepropietarios.es)




## “La comunicación en Redes Sociales debe ser transversal y empapar a la organización”

**“En Internet ya no hay que estar, hay que ser”. Este axioma resume el lugar que debe ocupar cualquier organización, por pequeña que ésta sea, en la red, asegura el manual “La Comunicación integral en el sector colegial”, editado por Unión Profesional (UP), que agrupa a todas las profesiones colegiadas.**

El sitio web debe transformarse en una plataforma de comunicación, y una de sus muchas herramientas son las redes sociales (RRSS), temerosas por unos, seguidas por otros. Dotando de contenido a nuestra web, y creándonos una identidad digital capaz de participar, podremos ser y no sólo estar en Internet. Y una de las RRSS que más adeptos tiene en el mundo de la comunicación es Twitter, un servicio de microblogging,

septiembre de 2011, muchos han sido los contenidos que se han compartido, no sólo con el administrador de fincas integrado en el Colegio sino con toda la sociedad, porque si algo caracteriza a este servicio de microblogging es su carácter social: “La organización tiene que estar comprometida con los valores de la red social para que no sea tan solo un hecho aislado”, explica Nachawati en la práctica guía editada por UP.

Por todo ello queremos, desde el CAFMadrid, animar a los #AFColegiados (Hashtag o etiqueta común a todos los administradores de fincas colegiados que quieran transmitir y compartir por Twitter), utilizar las distintas campañas en beneficio de la divulgación del nuevo logo, identidad común a todo el colectivo.



que “hace las veces de red social y, como muchos blogs hasta el momento, altavoz del tan controvertido periodista ciudadano, uno de los mejores ejemplos de lo que alguien puede crecer simplemente diciendo adquirir una identidad digital, de forma que no sólo puedas estar sino, y sobre todo, ser en Internet”.

Pero no basta con crear, abrir y difundir nuestro Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) en las redes, concretamente en YouTube ([www.youtube.com/TheCAFMadrid](http://www.youtube.com/TheCAFMadrid)) y Twitter (@CAFMadrid), es necesario compartir. Y es aquí donde entran en escena los administradores de fincas a través de las RRSS en las que participan, pues como dice la experta Leila Nachawati “el valor de la comunidad está en las relaciones que en ella se generan”. Y para ello, continúa, “la comunicación debe ser transversal y empapar a la organización”. Desde que CAFMadrid iniciara su andadura en Twitter, en

Si empezamos la campaña con #Únetealrojo, proseguimos con #Ponlacasa, para continuar con #Muestralacasa, ahora lanzamos #OrgullosodeserAFC y #OrgullosadeserAFC. ¿Por qué? Porque entendemos que la proyección de la imagen del profesional debe partir también de uno mismo. En este sentido, como dice el consultor Esteban Mucientes, “hay que trabajar la reputación, pero también la difusión de los valores

inherentes a las profesionales colegiadas para hacer llegar al regulador, al consumidor, al ciudadano qué hacen los colegios profesionales y cuál es su función social”. Os necesitamos como vehículo de transmisión de nuestro trabajo porque, de esta forma, redundará también en beneficio de los despachos. ¿Y tú, por qué estas #orgullosodeserAFC y #orgullosadeserAFC? **Cuéntanoslo... pero a través de Twitter ;)**

Por **Juanjo Bueno** - Periodista





## ESCAPE ROOM

### UNA NUEVA FORMA DE ENTRETENIMIENTO

En pleno corazón de Madrid, en la calle Orense, 4 (Semi-sótano AZCA), existe un sorprendente y emocionante espacio de ocio, **Escape Room Madrid**, una novedosa actividad que, como apunta su eslogan, es ¡Mucho más que un juego!

Los juegos de escape que se realizan en este espacio representan una vuelta al "mundo real" tras el aislamiento y soledad que provocan los juegos virtuales.

Son una nueva forma de entretenimiento y formación de trabajo en equipo donde se demuestra la capacidad de observación resolviendo enigmas, rompecabezas y retos que dan la clave para conseguir salir de un espacio, ambientado según el tema del juego, en menos de 60 minutos. No se usa

la fuerza física, sólo se necesita ingenio, sentido común y ganas de disfrutar viviendo una experiencia única.

Se juega en grupos de 2 a 5 personas (a partir de 10 años), que pueden ser amigos, familias o grupos de empresa para formación de equipos. No importan las diferencias de edad dentro del grupo porque la experiencia de los mayores a menudo se complementa con la intuición de los más jóvenes. Todos pueden aportar su granito de arena para conseguir escapar a tiempo.

Escape Room Madrid ([www.escaperoommadrid.com](http://www.escaperoommadrid.com)) ofrece, además, el entorno ideal para sesiones de coaching o team building.



**gashogar**  
ENERGÍA

C/ Zurbano, 87 - Bajo B - 28003 Madrid

Tel. 900 102 045 (gratuito)

[gashogar@gashogar.info](mailto:gashogar@gashogar.info)

[www.gashogar.info](http://www.gashogar.info)

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



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

\* Consultar condiciones en la web.



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

**Y DESPREOCÚPESE, NUESTROS SERVICIOS INCLUYEN:**

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



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

**ullastres**

# Un portal sin escaleras con el mismo ascensor



La nueva tecnología Gen2 Mod de **Otis**, elimina los escalones de acceso al ascensor sin necesidad de cambios en la instalación.

**Otis** dispone de un departamento de Modernizaciones dedicado exclusivamente a estudiar y desarrollar soluciones que eliminen las barreras arquitectónicas.

**OTIS**  
United Technologies

Tel.: 901 24 00 24  
[www.otis.com](http://www.otis.com)