administración de
FINCAS

Abril / Mayo 2017 | Número 159

Un edificio con ascensor revaloriza un 30% la vivienda

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

CARTA

Los convenios, una herramienta para seguir creciendo

ÁLVARO ORTEGA ALONSO
VOCAL NOVENO DEL CAFMADRID

Como todos los colegiados sabemos, corren tiempos en los que debemos seguir defendiendo el ejercicio de la profesión colegiada por encima de todo, para salvaguardar los intereses de las Comunidades de Propietarios, de sus integrantes y de la propia labor que día a día realizamos.

Los Convenios de Colaboración son un elemento adicional que aporta CAFMadrid para diferenciarnos de aquellos que ejercen la profesión fuera del ámbito colegial, porque nos permiten demostrar la importancia de nuestra figura.

Son muchos los Convenios de Colaboración que, dentro del ámbito económico, permiten a las Comunidades de Propietarios que administramos beneficiarse de acuerdos que conllevan, por ejemplo, la inexistencia de comisiones bancarias, la obtención de financiación para la realización de obras de rehabilitación, el cumplimiento de las obligaciones de la Ley Orgánica de Protección de Datos a un coste muy reducido, la aplicación de tarifas de electricidad y gas a un precio competitivo, la instalación de líneas de teléfono para ascensores y calderas a precios muy accesibles o desbloquear la gestión de todas masas hereditarias sin reclamar que generan morosidad por falta de herederos designados

De igual manera, para poder seguir remarcando la importancia de la Colegiación, desde CAFMadrid se ha venido trabajando en la firma de importantes Convenios de Colaboración con Organismos como:

- La Agencia Tributaria que, a través de un certificado digital de firma avanzada, nos permite presentar declaraciones por cuenta de terceros como colaboradores sociales.

- La Tesorería General de la Seguridad Social, posibilitando la incorporación de los Colegiados al Sistema Red que establece un contacto directo con la Seguridad Social y facilita muchas de las gestiones administrativas que se realizan.

- La Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid para que CAFMadrid sirva de apoyo a los servicios de información, asesoramiento, tramitación y gestión de expedientes de rehabilitación en calidad de Agentes Colaboradores.

Y para facilitar nuestra labor diaria, se negocian y firman Convenios de Colaboración que nos permiten, por ejemplo, almacenar y destruir de una forma segura los documentos que desechamos en nuestros despachos, disponer de equipos de impresión profesionales de forma asequible, etc.

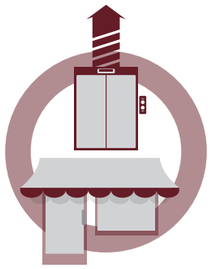
Pero no todos los Convenios de Colaboración deben ir enfocados estrictamente al ámbito profesional, porque desde CAFMadrid de igual manera se busca el beneficio directo del Colegiado en cuestiones como la obtención de importantes descuentos en carburante o en entradas de cine o teatro.

En definitiva, desde CAFMadrid, con cada Convenio de Colaboración que se firma, se pretende dotar al administrador de fincas colegiado de un elemento de diferenciación frente a los profesionales no colegiados, la puesta a disposición de medios y herramientas que faciliten la realización diaria de nuestra profesión y cualquier ventaja dentro del ámbito personal.

> "Con cada Convenio de Colaboración que se firma se dota al administrador de fincas colegiado de un elemento de diferenciación"

SUMARIO

25 A FONDO
¿Con o sin ascensor?



18 EN PRIMERA PERSONA
Entrevista a Vicente Magro, magistrado de la AP de Madrid

12 JURISPRUDENCIA
La exoneración de los locales de contribuir a la bajada del ascensor a cota cero

CÓDIGO CONSUMIDOR
La fiebre del kilovatio.....14

ASESORÍA JURÍDICA
¿Puede una comunidad excluir del acceso a la piscina a los locales u oficinas?..... 31

TRIBUNA LEGAL
El fin de las certificaciones en papel.....46

TATAMI INMOBILIARIO
¿Estamos preparados para los edificios de bajo consumo energético? 16

administración de FINCAS
Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Abril-Mayo 2017 • Nº 159

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**

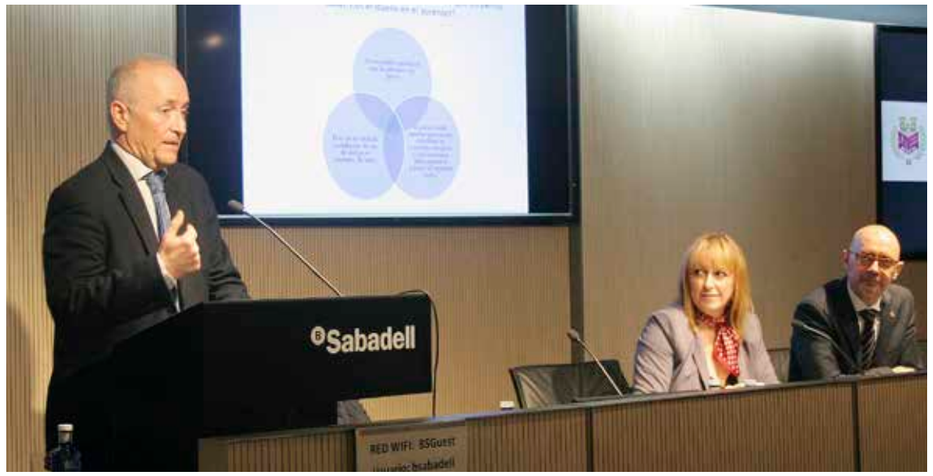
REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

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 • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

IMPRESIÓN • Grafidax • Depósito Legal: M-07003-1985

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.



▲ **Vicente Magro durante su ponencia en el Auditorio Banco Sabadell.** Fotos: Juanjo Bueno

Ponencia de Vicente Magro sobre las últimas novedades en Propiedad Horizontal

El pasado 7 de marzo, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) acogió en el Auditorio Banco Sabadell, entidad patrocinadora, una interesante conferencia de Vicente Magro, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid y colegiado de Honor del Consejo General de Administradores de Fincas de Madrid, en la que analizó y ofreció soluciones a aquellas cuestiones más polémicas que surgen en las comunidades de propietarios y que forman parte de la doctrina jurisprudencial.
Este experto en Propiedad Horizontal comentó para un auditorio de más de 120 administradores de fincas las últimas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo fijando criterio en la materia.
Entre otros temas despertó mucho interés entre los asistentes las obras en comunidades, las actividades prohibidas y molestas o el tema de la ocupación ilegal de viviendas. Pero, sin lugar a dudas, el tema estrella fue la reciente sentencia del Tribunal Supremo que ha dictaminado que la marca de Administrador de Fincas es exclusiva para la profesión colegiada. "A partir de esta sentencia, un presidente puede incurrir en responsabilidad civil por contratar a un administrador no colegiado", destacó Magro.
El magistrado estuvo acompañado por la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez Torres, a quien agradeció "su apuesta por que la profesión sea reconocida en Madrid", y durante la clausura por Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de Madrid, quien recordó que "estamos trabajando en una nueva Ley de Propiedad Horizontal". Y es que, como remarcó Magro, "es ilógico que las comunidades de propietarios tengan una herramienta legal con sólo 24 artículos".

MAGRO: "ES ILÓGICO QUE LAS COMUNIDADES TENGAN UNA HERRAMIENTA LEGAL CON SÓLO 24 ARTÍCULOS"

LA FORMACIÓN SE MUEVE a Leganés

▲ **La formadora Patricia Briones resuelve las dudas de los asistentes a la jornada.**

Nuevamente y con el compromiso que se fijó el Colegio de Administradores de Fincas (CAFMadrid) por ser una institución para toda la Comunidad de Madrid, el plan formativo "La formación se mueve" llegó el pasado 28 de marzo hasta la localidad de Leganés.

En esta ocasión, y patrocinada por **Endesa**, esta jornada sobre temas de actualidad de especial interés para el administrador de fincas, fue impartida por la abogada y asesora jurídica del CAFMadrid Patricia Briones.

Durante esta jornada de formación, los administradores de fincas asistentes, muy participativos e ilusionados por que el Colegio se acercará a su ciudad, plantearon sus dudas y casos prácticos aplicables a la materia objeto de estudio.

Dentro de los temas que completaron el programa, suscitaron mucha atención las obras inconsentidas, el pago de las deudas por el adquirente de la vivienda y las actividades molestas.

Sin duda, muchos de los problemas a los que se enfrentan a diario los administradores es resolver también las quejas que los propietarios les transmiten por los ruidos causados por otros. La ponente Patricia Briones, en relación a esto último, resaltó "la importancia de preconstituir la prueba de cara a una futura reclamación judicial por actividades molestas a través de denuncias, notificaciones fehacientes o cámaras de seguridad".

Mayor protección jurídica para el colegiado

El Colegio ha incorporado una nueva protección jurídica para el administrador de fincas colegiado. Se trata de un nuevo amparo legal y patrimonial ante aquellos sucesos por los que puede quedar expuesto la actividad del profesional.

Este seguro de protección jurídica, suscrito de forma colectiva e incluido en la cuota colegial con la aseguradora Arag, tiene como garantías la defensa de la responsabilidad penal y también subsidiaria de la responsabilidad civil; reclamación a clientes por denuncias o querellas profesionales infundadas; asesoramiento jurídico a distancia; reclamación de daños y perjuicios; reclamación en contratos sobre bienes muebles, de servicios y obras, y de suministros en el desarrollo de la actividad profesional.

Este convenio, cuyo seguro tiene una suma asegurada por colegiado con un límite individual máximo de 6.000 euros, fue ratificado por la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez Torres, y los representantes de Arag, Mariano Rigau y Juan Carlos Muñoz.

El Colegio participa en el II Congreso de la Abogacía Madrileña

La presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), Manuela J. Martínez Torres, participó el 25 de abril en el II Congreso de la Abogacía madrileña, que con más de 1.500 asistentes organizó el Colegio de Abogados de Madrid (ICAM).

Moderada por Fernando López-Orozco, abogado y administrador de fincas, el coloquio, que tuvo como eje temático la vivienda en su dimensión social y jurídica, contó con las intervenciones de José María García, director General de Vivienda de la Comunidad de Madrid; José María Ezquiaga, decano del Colegio de Arquitectos de Madrid; Jaime Cabrero, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria; y Beatriz Moreno, secretaria del Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid.

▲ **Fernando López-Orozco, José M. Ezquiaga, José M. García, Manuela J. Martínez, Beatriz Moreno y Jaime Cabrero.**

Durante su intervención, la presidenta de los administradores de fincas colegiales madrileños abogó por una nueva Ley de Propiedad Horizontal, ya preparada y que pronto el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España presentará a los distintos partidos políticos para su aprobación.

Asimismo, Martínez Torres mostró nuevamente la colaboración del CAFMadrid en la nueva convocatoria de ayudas para la rehabilitación que recientemente ha lanzado la Comunidad de Madrid con los presupuestos del Plan de Vivienda prorrogado en 2017.

Calordom y el Colegio, juntos por las energías renovables

Para celebrar la firma del convenio que hace meses ratificaron la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez Torres, y Juan Cabello, gerente de Calordom, el pasado 27 de abril reunieron a más de 50 administradores de fincas en un evento exclusivo en el que participaron la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y la Asociación Española de Valorización Energética de la Biomasa (Avebiom).

"Queremos poner en valor la profesión con convenios con empresas punteras como Calordom", manifestó Martínez Torres en la inauguración de la jornada.

Y es que la Comunidad de Madrid plantea medidas sobre las instalaciones térmicas para conseguir un mayor ahorro energético y una menor dependencia, como aseguró Fernando del Valle, jefe de la Unidad Técnica de Hidrocarburos e Instalaciones Térmicas de la CAM. En este sentido, la biomasa es una energía renovable con presente y futuro.

▲ **Fernando del Valle explica las medidas de eficiencia energética.**

En representación de Avebiom acudió Juan Jesús Ramos, que disertó sobre el uso que actualmente se da a la biomasa en el sector residencial, "la energía que más nuevos puestos de trabajo genera".

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y GAS NATURAL FENOSA firman un acuerdo

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y Gas Natural Fenosa han firmado un convenio de colaboración mediante el cual esta empresa ofrecerá ventajas comerciales exclusivas a los más de 3.600 colegiados de la comunidad autónoma, además de distintas soluciones energéticas destinadas a mejorar la eficiencia energética de las comunidades de propietarios con la tecnología más avanzada y la mejor gestión.

El acuerdo de colaboración fue firmado el pasado 7 de abril por la presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez Torres, y Rafael Benjumeda, responsable de Gas Natural Servicios de Zona Centro-Norte.

Para Martínez Torres, "este convenio facilitará que las comunidades de propietarios puedan acceder, a través de sus administradores de fincas colegiados, a precios muy competitivos de gas y electricidad, que sin duda redundarán en un mayor ahorro".

Gas Natural Fenosa, a través de su filial Gas Natural Servicios, asesorará a todos los colegiados en materia de suministro energético, confort, eficiencia energética, climatización, movilidad e iluminación. La compañía ofrecerá sus productos y servicios en las mejores condiciones existentes en cada momento a través de una propuesta personalizada y diferenciada.

Entre las soluciones energéticas que recibirán las comunidades de propietarios destacan Gasconfort, para la renovación y/o transformación de salas de calderas centralizadas para calefacción y agua caliente sanitaria; Ledplus, para la renovación de toda la iluminación mediante tecnología led; Reparto&Confort, servicio de reparto de costes que permite contabilizar individualmente los consumos de calefacción y agua caliente de cada vecino para que cada uno pague solo por lo que realmente consume; o Rehabilita&Confort, servicio integral que aúna los beneficios del aislamiento térmico del edificio y la gestión energética de un sistema de calefacción centralizado.

El próximo 31 de mayo, Gas Natural Fenosa celebrará una jornada para administradores de fincas en la que además de presentar el convenio, se abordará un programa técnico sobre cómo interpretar una factura de energía y de gas y los diferentes tipos de contrato.

▲ **La presidenta del CAFMadrid, Manuela J. Martínez, junto a Rafael Benjumeda, responsable de Gas Natural.**

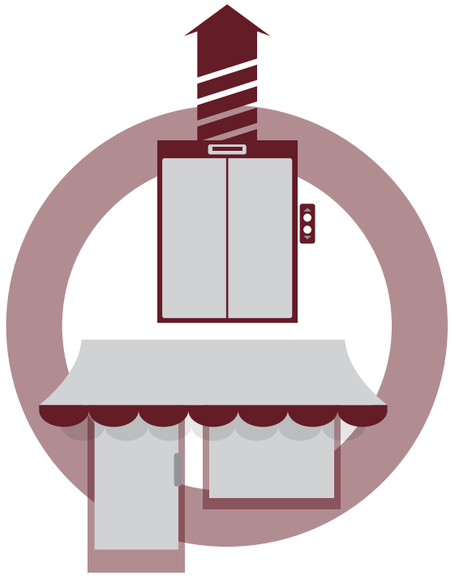
JURISPRUDENCIA

EXONERACIÓN DE LOS LOCALES DE CONTRIBUIR A LA BAJADA DEL ASCENSOR A COTA CERO

EDE 2017/1000263

Planteamiento

En una comunidad de propietarios formada por viviendas, locales y sótanos de garaje, se quiere bajar el ascensor a cota cero. En el título constitutivo se establece que los locales de sótano, semisótano y planta baja, no contribuirán a los gastos de limpieza, mantenimiento y reparación de portal, escalera y ascensor. ¿Estarían obligados los locales y garajes a contribuir a la bajada a cota cero del ascensor?



Respuesta

Sobre este particular existe una importante novedad en la jurisprudencia del Tribunal Supremo que hay que tener en cuenta.

En efecto, la reciente sentencia del TS de 17 de noviembre de 2016 intenta clarificar las dudas que se plantean cuando la comunidad de propietarios, existiendo cláusulas de exoneración estatutarias, desea realizar obras de modificación en el ascensor y en su entorno (las escaleras) para llevarlo a cota cero, eliminado con ello las barreras arquitectónicas existentes.

Tratándose de "exenciones genéricas" de gastos que afectan a los locales y garajes contenidas en las cláusulas estatutarias (por ejemplo, de limpieza, mantenimiento y reparación), con apoyo en el no uso del servicio, deben comprender tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están excluidos del coste supondría la reforma pretendida por la comunidad. (sentencia del TS de 18 de noviembre de 2009; 7 de junio 2011; 6 de mayo y 3 de octubre de 2013 y 10 de febrero 2014).

Pues bien, el interés de la doctrina sentada ahora por la sentencia TS de 17 de noviembre de 2016 radica precisamente en manifestar que la exoneración también debe alcanzar a las obras de accesibilidad o bajada a cota cero del ascensor para suprimir barreras arquitectónicas. Así los propietarios de locales en planta baja del inmueble y garajes exentos de los gastos antes vistos del ascensor (elemento ya existe en el inmueble), "no tiene participación ni obligación de pagar gasto alguno" por las obras a realizar en la escalera ni en el ascensor, aunque la finalidad de la intervención sea la eliminación de barreras.

LEFEBVRE EL DERECHO

CÓDIGO CONSUMIDOR

LA FIEBRE DEL KILOVATIO

ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Desde principios de este año, las principales organizaciones de consumidores alertan sobre la escalada del precio de la luz y piden al Gobierno que intervenga en el sector eléctrico para proteger a los consumidores. A finales de enero, tanto la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) como FACUA-Consumidores en Acción alertaron sobre el record alcanzado por el precio de este servicio esencial, que cerraba el mes a 18,75 céntimos el kWh, el más alto desde 2008. En marzo se situaba en los 14,14 céntimos, lo que implica una subida interanual superior al 21 %.

Ante estas subidas, calificadas como "desproporcionadas" por estas organizaciones, algunas fuentes apuntan que la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha comenzado a investigar posibles irregularidades en la subida del precio de la energía eléctrica durante estos meses. Como precedente, la sanción impuesta en 2013 a Iberdrola tras ascensos similares por alterar voluntariamente su capacidad de producción hidráulica y encarecer el mercado.

La CNMC se atribuye en su blog como una de sus principales tareas "informar, divulgar, explicar, difundir y propagar a los cuatro vientos la necesidad de defender la competencia y procurar una regulación eficiente". En una de sus entradas presenta 10+5 cosas que hay que saber como consumidores de electricidad. Entre ellas, que desde 2014 existe el precio voluntario al pequeño consumidor (PVPC), que permite pagar únicamente el precio del mercado eléctrico por el consumo durante un periodo de facturación. Para saber si la factura del comercializador es correcta ha puesto en marcha un simulador online. También contiene un comparador de ofertas e información sobre la tarifa último recurso o el bono social para consumidores en situaciones de vulnerabilidad o con derecho a descuentos.

En este punto se ha manifestado recientemente la OCU, que, tras conocer los primeros detalles del borrador del decreto de próxima publicación, ha pedido al Gobierno que la nueva legislación mejore la protección de los consumidores y que se faciliten los trámites en la contratación y se favorezca la comunicación con la administración para evitar el corte del suministro en casos extremos.

De forma más concreta e incisiva, FACUA reclama al Ministerio de Energía medidas que protejan los intereses de los usuarios y la intervención en el sector eléctrico, de forma que el Ejecutivo "fije periódicamente una tarifa asequible, dado que el sistema de fijación de precios existente en el mercado de la generación español fomenta la especulación y los abusos". Ante esta situación, proponen actuaciones como bajar el IVA al tipo mínimo permitido por la normativa europea, entre otras.

Entre tanto, el blog de la CNMC ofrece varias recomendaciones para ahorrar en la factura de la luz. Además de ajustar la potencia de consumo, proponen contratar una tarifa de discriminación horaria, que puede suponer un ahorro de hasta 60 euros al año. Respecto al enigmático documento, ese que algún comercializador se ha empeñado en presentar como simple y accesible a través del mensaje publicitario, la normativa establece que el distribuidor realizará las lecturas con periodicidad y facturación bimestral, a menos que exista contador inteligente, en cuyo caso ambas serán mensuales, o, en caso de contador convencional, exista acuerdo expreso entre las partes para que la facturación sea mensual y, por tanto, menos impactante en las exiguas economías domésticas.

Branco Bajalica S.L.

C/ Dr Julio González Villasante, 6. 28491 Navacerrada (Madrid)

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

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- FUMIGACIONES Y SANEAMIENTO DE JARDINES
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACION DE RIEGO Y DRENAJE
- TRATAMIENTO DE PLAGA Y ENFERMEDADES
- INSTALACION DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- PROPIO VIVERO Y SUMINISTRO DE TODO TIPO DE
- PRODUCTOS DE JARDINERÍA
- CAMIONES Y CONTENEDORES PROPIOS
- GESTIONAMOS LAS LICENCIAS Y TRAMITAMOS LOS PERMISOS EN ORGANISMOS OFICIALES

918 56 01 77 - 616 87 83 80

BAJALICA@BAJALICA.ES WWW.PODAMADRID.ES

DESCUENTO EN MANTENIMIENTO DE JARDÍN PRESUPUESTO SIN COMPROMISO TRABAJOS DE URGENCIA 24 HORAS

TATAMI INMOBILIARIO

¿Estamos preparados para los edificios de bajo consumo energético?

SI

En el año 2010 se aprobó la Directiva Europea 2010/31/UE relativa a Eficiencia Energética de Edificios. En ella, apareció por primera vez el concepto de "Edificio de Consumo de Energía Casi Nulo", estableciéndose que todos los edificios que se construyan en Europa a partir de 2020 tendrían que ser de alta eficiencia energética, y que el poco consumo necesario para su funcionamiento, debería ser cubierto por energías renovables generadas en el propio edificio o en su entorno próximo.

El sector de la edificación en España recibió estas obligaciones en un momento donde la crisis económica ya acechaba, después de un período álgido donde la especulación, sobre todo en el sector residencial, era uno de los principales motores del mercado inmobiliario. Ya han pasado siete años y, desde la experiencia de quien ha vivido en primera mano los avances en la implantación de la directiva en nuestro país, estoy convencida de que España cumplirá los objetivos de Eficiencia Energética en la edificación planteados a 2020.

Actualmente, los profesionales están preparados, las soluciones constructivas y la tecnología existen y el trabajo de la Administración ya está en marcha. Las promociones inmobiliarias residenciales de consumo de energía casi nulo en nuestro país son ya una realidad, algunas de ellas ya habitadas por personas que están disfrutando de sus ventajas. Como ejemplo, la experiencia de la Cooperativa Arroyo Bodonal en Tres Cantos (Madrid), que apostó desde el inicio por la alta eficiencia energética y las renovables, con excelentes resultados.

> "Los profesionales están preparados, las soluciones constructivas y la tecnología existen y la Administración ya está en marcha"

También promociones de vivienda social de Consumo Casi Nulo en País Vasco o de vivienda privada en Navarra. En mi opinión, todos estos ejemplos nos indican que estamos preparados, que es viable económicamente incluso en vivienda social, y que en 2020 cumpliremos nuestros objetivos.

Aunque me gustaría indicar que a pesar de que vamos por el buen camino, está claro que debemos trabajar para que exista una mayor coordinación entre las diversas Administraciones, en base a sus competencias, para que todos trabajemos con el mismo objetivo y no se produzcan incoherencias normativas. Como ejemplo, la obligatoriedad de que la poca energía que deban consumir los edificios en 2020 sea de origen renovable y la dificultad de que esto sea así con la actual regulación del autoconsumo en nuestro país. Todos estamos ya interiorizando el concepto de Edificio de Consumo de Energía Casi Nulo y no tendría ningún sentido que desaprovechásemos esta oportunidad para, como sector, contribuir a la lucha contra el cambio climático y hacia el objetivo de una Europa libre de CO_2 en 2050.

ILUSTRACIONES: ALBERT BRULLET

INÉS LEAL
ARQUITECTO. DIRECTORA CONGRESO EDIFICIOS ENERGÍA CASI NULA
@LealInes

NO

Si nos atenemos a las certificaciones energéticas de edificios registradas, los edificios con calificación "A", que es la de más alta eficiencia, no llegan al 1%. Los Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (EECN), según los requisitos de la Comisión Europea, deberán tener una calificación "A++" resultado de la definición de la Directiva 2010/31/UE, como aquellos edificios que, teniendo una alta eficiencia, la energía que requieren la generan en el mismo edificio, preferentemente con energías renovables.

El EECN es el resultado de combinar la eficiencia energética y las renovables en los edificios. En España puede darse la alta eficiencia en la edificación, pero la integración de renovables para llegar a la calificación "A++" está plagada de barreras. En primer lugar, es un concepto que no existe en las normas de construcción que tienen en cuenta únicamente la energía no renovable. Será obligatorio a partir de enero de 2021 (2019 para edificios públicos), tanto en obra nueva como en rehabilitación, por lo que se tendrá que introducir en el Código Técnico de la Edificación, en la Estrategia nacional de rehabilitación y desarrollar un Plan Nacional, tal como prevé la Directiva de 2010.

En segundo lugar, la generación renovable en el propio edificio es el autoconsumo, que actualmente está penalizado en la regulación eléctrica, y el autoconsumo compartido, expresamente prohibido en el RD 900/2015. Según el Ministerio de Energía, el autoconsumo es un depredador del sistema eléctrico y, junto con el ahorro de energía, contribuyen a minorar los ingresos del sistema eléctrico y crean déficit de tarifa. La regulación eléctrica actual es un freno al desarrollo de los EECN porque parte del principio de que todo lo que es bueno para el consumidor es malo para el sistema.

En tercer lugar, en la regulación eléctrica no se reconocen los beneficios de la eficiencia energética de edificios ni del autoconsumo. Para la Comisión Europea, la eficiencia energética creará más de 400.000 empleos en Europa, ahorrará 70.000 M€ en importaciones de gas y petróleo y 100.000 M€ anuales a los consumidores o 465 euros en cada hogar. A la reducción de los costes energéticos hay que añadir la reducción de emisiones y 8.200 M€ de ahorro en costes para la salud.

No reconocer el valor económico de la eficiencia energética afecta directamente a las dificultades de financiación de las inversiones en rehabilitación y a la ausencia de un marco fiscal que incentive el ahorro de energía en los edificios, ignorando que es el mayor yacimiento de empleo y de reducción de costes energéticos.

En los últimos años han sido numerosos los expedientes que Bruselas ha abierto a España por incumplimiento de las directivas de edificios y de eficiencia energética. Aunque el EECN ha motivado alguno de ellos, aún carece de regulación en las normas de construcción y en el sistema eléctrico, lo que retrae la inversión y aumenta la inseguridad jurídica.

Los edificios que se construyan o rehabiliten a partir de ahora hasta 2020 sin cumplir los requisitos de EECN deberán rehabilitarse a partir de 2021 porque será la principal tendencia del mercado.

JAVIER GARCÍA BREVA
LÍDER DE OPINIÓN EN EFICIENCIA ENERGÉTICA Y PRESIDENTE DE N2E
@JGarciaBreva

Vicente Magro

MAGISTRADO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

"Debe institucionalizarse la figura del administrador de fincas como auténtico representante legal de la comunidad ante la Administración"

AUTOR DE 17 PROTOCOLES PARA MEJORAR LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS ENTRE LOS CIUDADANOS, VICENTE MAGRO, MAGISTRADO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID Y COLEGIADO DE HONOR DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIADOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID, SE PRESTA A INTENTAR SOLUCIONAR CON SU RETÓRICA ALGUNAS DE LAS CUESTIONES QUE MÁS PREOCUPAN A NUESTRA PROFESIÓN Y, POR ENDE, TAMBIÉN A LOS CIUDADANOS. A SABER: LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, OKUPACIÓN, ALQUILER TURÍSTICO, VIOLENCIA DOMÉSTICA...

Producción: Juanjo Bueno

El reconocido jurista (Cruz de Honor de San Raimundo de Peñafort, Medalla Blanca de la Policía Nacional, Medalla Social Penitenciaria, Medalla Blanca de la Guardia Civil, Medalla al mérito a la seguridad vial, entre otras condecoraciones) recibe a Margarita Manchón, vocal del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, en la biblioteca de la Audiencia Provincial de Madrid.

PUEDES VER TODA LA ENTREVISTA EN NUESTRO CANAL DE YOUTUBE/THECAFMADRID

Recientemente afirmó en una jornada que hace tiempo redactó una Ley de Propiedad Horizontal acorde a la realidad social. De los pocos artículos que componen la vigente ley, ¿cuál es el que más urge modificar?
Desde mi punto de vista si hay un artículo clave es el 17 que disciplina el sistema de adopción de acuerdos. Un precepto poco claro y difuso que no quedó bien redactado con la Ley 8/2013, sino que muy al contrario lo complicó más al restringir el uso del voto presunto y con ello dificultar la toma de acuerdos en juntas por exigirse en muchos casos (10.3, 17,.1, 17,4) alcanzar el quórum en la junta, lo que es sumamente complicado.
Este artículo 17 con el 10 que también se refiere a acuerdos y obras exigen una inmediata clarificación porque en el tema de acuerdos se desarrolla gran parte de la vida de una comunidad y no puede quedar expuesto a preceptos difusos y poco claros.
El legislador de 2013 hizo una reforma de los arts. 10 y 17 en materia de obras y accesibilidad, pero sin contar con los profesionales de la administración de fincas, y expertos en Propiedad Horizontal (PH), a diferencia de lo que ocurrió en Cataluña donde se aprobó en el año 2015 una reforma adaptada a las necesidades actuales. Para ello se contó con la opinión de los administradores de fincas colegiados, quieres por medio del presidente en Barcelona Enrique Vendrell consiguieron una reforma adaptada a lo que la doctrina y expertos en PH venían señalando. Exactamente igual que se está haciendo ahora desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) donde desde su presidente Salvador Díez, su Junta de Gobierno y los presidentes de los colegios territoriales están reclamando una nueva Ley de Propiedad Horizontal desde el Congreso de Sevilla de 2016 y que debe ser el germen de una nueva ley que debe aprobarse de una vez por todas en la presente legislatura.
Es una de las primeras urgencias legislativas que los políticos deben acometer en la actualidad. Es decir, una ley actual que regule adecuadamente la vida en las comunidades y que afecta al 90% de los ciudadanos de este país.

¿Es partidario de que existan juzgados especializados para agilizar los pleitos de las comunidades de propietarios?
Por descontado que sí. Es una materia sumamente compleja que exige de una especialización adecuada y para ello sería preciso contar con juzgados especializados en derecho inmobiliario que conozcan de PH, arrendamientos urbanos, ejecuciones hipotecarias, contratos inmobiliarios, etc., a fin de dar una respuesta uniforme y especializada en la primera instancia, no teniendo que esperar a su unificación en las Audiencias Provinciales y con jueces especializados en los cambios legislativos que unifiquen la doctrina en cada provincia.
La especialización judicial en PH y arrendamientos daría un mejor tratamiento a la solución de los problemas del derecho inmobiliario y con una mayor seguridad jurídica habría una menor judicialización de los conflictos al conocerse el criterio judicial.

"DEBERÍA FIJARSE EN LA LPH LA EXIGENCIA DE QUE CADA COMUNIDAD CUENTE CON UN ADMINISTRADOR COLEGIADO"

¿Es necesaria una ley que evite la okupación? ¿Cómo debería de ser?
El fenómeno okupa provoca serios daños en el derecho de la propiedad. Los propietarios de inmuebles no son los obligados a que se cumpla el derecho constitucional a una vivienda digna. Debe ser la Administración y por ello debe existir un procedimiento civil ágil de desocupación por el cual se requiera al ocupante que exhiba su derecho posesorio; en caso de no hacerlo sería expulsado de inmediato en 24 horas. No puede utilizarse para ello la vía penal y estar a la espera de una sentencia firme para que el propietario consiga la posesión.
En la actualidad quien sufre una okupación puede estar un año sin poder recuperar el inmueble hasta la firmeza de un proceso penal, por lo que es preciso instrumentalizar un proceso ágil de recuperación y que en todo caso sea la Administración Pública la que se encargue de poder incluir ayudas de vivienda a quien lo necesite, pero nunca a costa de los ciudadanos.

¿El alquiler turístico está siendo demonizado o es realmente un problema de difícil solución en las comunidades de propietarios?
No puede prohibirse el alquiler vacacional como se ha hecho en alguna legislación, sino que debe regularse adecuadamente mediante un registro de arrendadores, pago de fianzas, obligaciones fiscales, etc. Es inconstitucional impedir que un propietario pueda alquilar su inmueble con la extensión que desee. Lo que sí que debe vigilarse es que esos inquilinos no causen molestias a la comunidad. Si no se respetan las normas de régimen interno la comunidad, sería la que por 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas podría prohibir el alquiler vacacional a aquellos comuneros que no se impliquen en la observancia de que sus inquilinos respetan dichas normas.

▲ **"Es inconstitucional impedir que un propietario pueda alquilar su inmueble con la extensión que desee".**

Quienes dedican su inmueble al alquiler vacacional deben también tener presente la necesidad de que sus inquilinos se comporten adecuadamente, y si no cumple esa labor de vigilancia y advertencia que le llevaría a rescindir él mismo su contrato, a la primera queja de la comunidad debería también ser inhabilitado por ésta para prohibir esa actividad. Pero a priori la Administración no puede fijar quién puede alquilar su inmueble y quién no.

¿La violencia de género se puede combatir desde la propia comunidad de propietarios?
En efecto, las comunidades de propietarios por medio de sus administradores de fincas colegiados pueden implementar protocolos de vigilancia de aquellas situaciones donde exista maltrato, estableciendo cauces en la comunidad para que quien sea víctima reciba el apoyo y no sientan la soledad que en muchos casos tienen cuando ven que nadie les ayuda

y tienen que sufrir en su intimidad durante mucho tiempo actos de maltrato sin que los vecinos se impliquen. El administrador de fincas colegiado puede ser el coordinador de esa información en su comunidad.
La violencia de género es una violencia silenciosa y las comunidades de propietarios pueden colaborar en "visibilizarla", ya que es preciso evitar esa ocultación de un fenómeno delictivo que se comete en la intimidad del hogar. La víctima debe sentir la ayuda de sus vecinos para salir de ese túnel que es la violencia que sufre con la persona que es su pareja de hecho o matrimonial, ya que muchas mujeres viven en un infierno que los vecinos conocen porque no pueden cerrar los ojos y los oídos a hechos que seguro que escuchan y conocen. Con respecto a la violencia psicológica es mucho más sutil y difícil de detectar.
Recientemente he publicado una novela sobre maltrato psicológico titulada "Te querré siempre para mí" con la editorial ECU en la que trato este problema y al ser un maltrato casi imperceptible los vecinos pueden creer que tienen de vecino a una excelente persona pero que puede estar humillando a su mujer. Es tan difícil de detectar que ni la propia víctima lo sabe. Así lo detallo en esta novela en la que describo una historia de maltrato psicológico que sufre una abogada experta en derecho de familia, a fin de probar lo difícil que es detectarlo que hasta a una profesional le cuesta saber que es víctima.

¿Cree que el legislador infravalora la figura del administrador de fincas? ¿Qué papel debería ocupar?
Debería fijarse en la LPH la exigencia de que cada comunidad cuente con un administrador colegiado. Los administradores son el cauce directo en las comunidades que resuelven los problemas con la Administración y de esta manera la Administración Pública debe tener al administrador de fincas como a su interlocutor válido. No podemos olvidar que los colegios profesionales colaboran con la Administración para facilitar y potenciar las notificaciones electrónicas y trasladar a sus colegiados sus deberes profesionales, por lo que la figura de los colegios y los colegiados debe ser respetada por la Administración Pública, sobre todo para garantizarse ésta un verdadero interlocutor que le ayude en sus relaciones con los ciudadanos.

A partir de la sentencia del TS que establece que la marca de administrador de fincas es exclusiva para colegiados, ¿puede un presidente de una comunidad incurrir en responsabilidad civil por contratar a un administrador no colegiado?

▲ **En caso de existir un daño a la comunidad por defectos en la actuación de un administrador que no haya acreditado su cualificación profesional, el presidente podría incidir en responsabilidad por omisión de un deber fundamental de control.**

La situación ahora ha tenido un vuelco, ya que la sentencia del TS hace mención expresa del Decreto de 1968 referente a la colegiación obligatoria, por lo que los presidentes de comunidad deberían exigir y dar cumplimiento al art. 13 LPH en cuanto a la exigencia de que quien presente su presupuesto en junta de propietarios acredite su cualificación profesional además del Decreto de 1968. En caso de existir un daño a la comunidad por defectos en la actuación de un administrador que no haya acreditado su cualificación profesional podría incidir en responsabilidad por omisión de un deber fundamental de control de los aspirantes a ejercer el cargo de administrador de la comunidad lo que se garantiza en el caso de los colegiados.

¿Por qué nunca se materializó el registro central de inquilinos morosos?
Este era un registro fundamental que se incluyó en la reforma de la LAU última pero que todavía no ha visto la luz, quizás por el temor del legislador a crear un registro de personas que no van a poder alquilar más salvo que paguen sus deudas, pero ello se hace a costa de seguir manteniendo a los arrendadores en el riesgo de que no cobren sus recibos de renta. El fin y objetivo del registro es loable y debe ser implementado ya para conseguir una mayor seguridad en los arrendadores y así saber que con quien contratan no está inscrito en un registro de morosos del alquiler.

MUTUA DE PROPIETARIOS
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

¿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

¿CON O SIN?

UN EDIFICIO SIN ASCENSOR DEVALÚA UN 30% LA VIVIENDA EN MADRID

¿SUBES O BAJAS? NORMALMENTE EL ASCENSOR ES UNO DE LOS ELEMENTOS DEL EDIFICIO MÁS POLÉMICOS: ¿DEBEN PAGAR SU INSTALACIÓN LOS PROPIETARIOS DE LOS LOCALES O DEL PRIMER PISO? ¿QUÉ MAYORÍA ES NECESARIA PARA SU INSTALACIÓN? SIN EMBARGO, POCAS VECES NOS PERCATAMOS DE CÓMO, ADEMÁS DE FACILITAR NUESTRA VIDA, SUPONE UNA INVERSIÓN PARA NUESTRA PROPIEDAD.

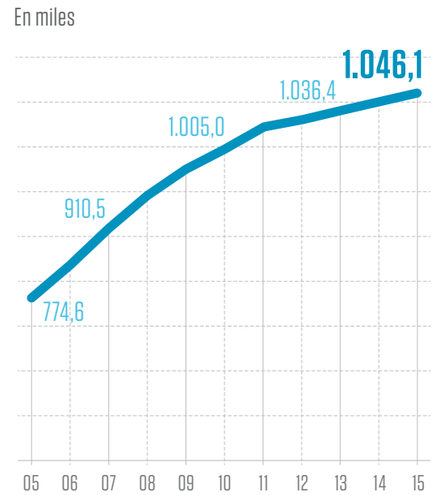
El precio de la vivienda queda condicionado por diversos factores intrínsecos del propio inmueble o edificio donde se encuentra, del contexto urbano y de factores externos o macroeconómicos. Es por ello que los análisis contemporáneos realizados con BigData e inteligencia artificial interrelacionan estos factores delimitando el peso que de forma dinámica tiene cada uno de ellos.

Y uno de esos factores es, cómo no, la tenencia o no de ascensor en la finca. El ascensor es el elemento principal que hace que un potencial comprador se decante por una u otra vivienda en Madrid. No hay discusión alguna sobre la influencia que ejerce en la decisión de compra. Ahora bien, también el ascensor es objeto de deseo a la hora de fijar el precio de un inmueble.

Urban Data Analytics (uDA), empresa digital especializada en analítica de datos (Big Data) y dedicada al conocimiento en tiempo real del mercado inmobiliario, ha elaborado para "Administración de Fincas" un estudio que refleja la influencia y desviación individual del precio de las viviendas respecto al factor de poseer o no ascensor en la finca.

Así, entre los barrios madrileños donde las viviendas sin ascensor están más penalizadas en precio respecto a la media del propio barrio se encuentran, de mayor a menor devaluación, Cuatro Vientos (-37%), Legazpi (-35%), Horcajo (-32%), Valverde (-31%), Casa de Campo (-31%), Adelfas (-30%), Buenavista (-29%), Castillejos (-28%), Rosas (-26%) y Arcos (-26%).

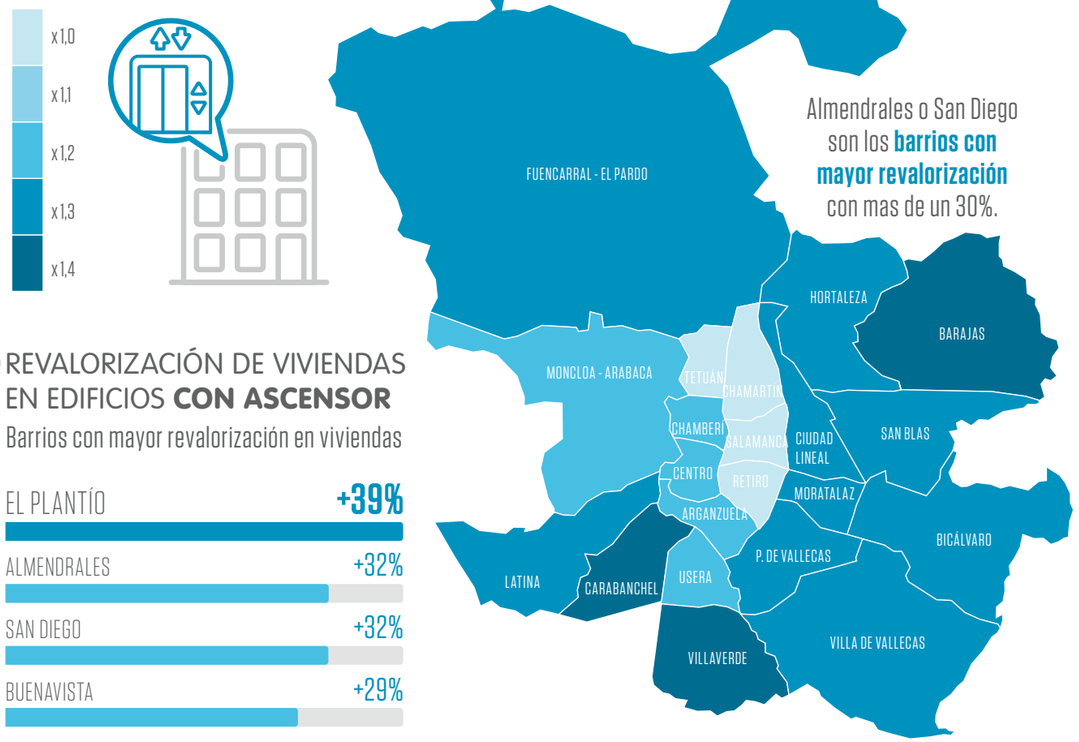
▪ EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ASCENSORES EN ESPAÑA



TENER ASCENSOR APORTA VALOR

▪ PRECIO DE LAS VIVIENDAS **CON ASCENSOR**

DIFERENCIA DE PRECIO CON LA MEDIA DEL BARRIO



Almendrales o San Diego son los **barrios con mayor revalorización** con mas de un 30%.

▪ REVALORIZACIÓN DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS **CON ASCENSOR**

Barrios con mayor revalorización en viviendas

EL PLANTÍO	**+39%**
ALMENDRALES	+32%
SAN DIEGO	+32%
BUENAVISTA	+29%

En el otro extremo, nos encontramos con las viviendas que al tener ascensor afecta más al alza en el precio. Los barrios con mayor revaloración son El Plantío (39%), Almendrales (32%), San Diego (32%), Buenavista (29%), Ambroz (26%), Arcos (23%), Puerta Bonita (22%), Casco Histórico de Barajas (21%), Vista Alegre (20%), Los Rosales (19%):

En este informe uDA destaca sobre todo las zonas cercanas a los nuevos desarrollos de Madrid, donde se combina vivienda nueva (con ascensor) y vivienda vieja, "que hace que la diferencia de precio sea alta y se exprese en esta característica de la tenencia o no de ascensor", explica Enrique Toribio, partner y Director de Desarrollo de Negocio en uDA.

EN ALMENDRALES O SAN DIEGO SE REVALORIZA EN MÉS DE UN 30% EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EDIFICIOS CON ASCENSOR

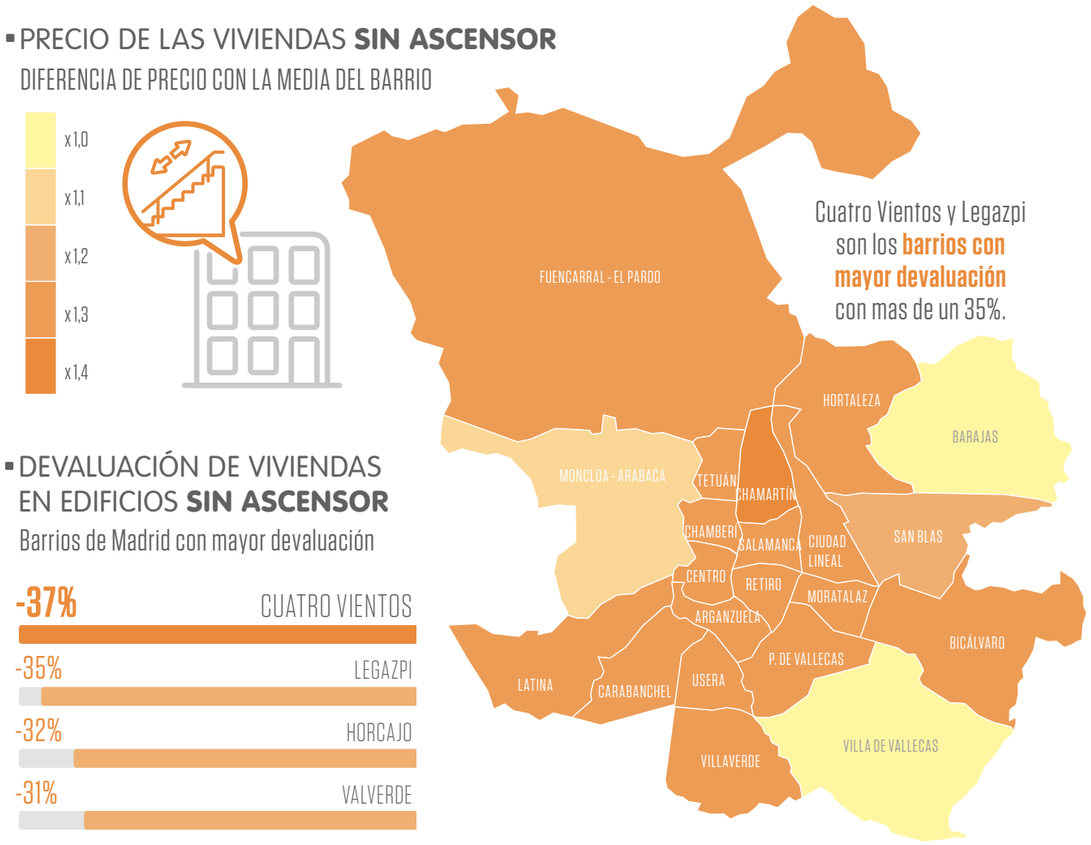
"Como curiosidad queremos anotar que la mayor revalorización la ofrece El Plantío en el distrito de Moncloa-Aravaca con un 39%, aunque aquí el aumento del precio se ve distorsionado por la tipología de vivienda", comenta Toribio. Y lo razona: "Es esto último lo que provoca una mayor revalorización del activo con ascensor (que suelen ser pisos) y no el que la propia vivienda tenga o no este servicio".

Para este estudio se han analizado diversos factores relevantes en la valoración de una vivienda de forma individualizada y en concreto el disponer o no de ascensor en el edificio. Así, se expone la diferencia de precio entre las viviendas que poseen o se caracterizan mediante ese atributo. "Pero ello no significa", aclaran desde uDA, "que la inclusión de esa característica suponga inmediatamente el aumento de un porcentaje del precio, sino que las viviendas en su conjunto valen ese porcentaje de más respecto a las que no lo tienen". Esto es debido, por ejemplo, a que los

LA FALTA DE ASCENSOR PENALIZA

▪ PRECIO DE LAS VIVIENDAS **SIN ASCENSOR**

DIFERENCIA DE PRECIO CON LA MEDIA DEL BARRIO



Cuatro Vientos y Legazpi son los **barrios con mayor devaluación** con mas de un 35%.

▪ DEVALUACIÓN DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS **SIN ASCENSOR**

Barrios de Madrid con mayor devaluación

-37%	CUATRO VIENTOS
-35%	LEGAZPI
-32%	HORCAJO
-31%	VALVERDE

ESTUDIO DE UDA (URBAN DATA ANALYTICS)

La visualización dinámica muestra dos contextos.
1.- Barrios donde visualizas el resultado del precio de las viviendas SIN ascensor.

2.- Los barrios donde visualizas el resultado del precio de las viviendas CON ascensor. Los matices más claros indican menor valor del precio de la vivienda y los más oscuros de cada capa indican mayor valor de la vivienda.

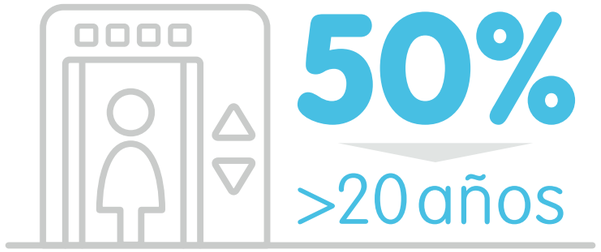
pisos que no tienen ascensor, suelen ser de mayor edad de construcción, en unos barrios y zonas determinadas donde no se han realizado todavía reformas en los propios bloques para la inclusión del mismo. Es decir, esa diferencia de precio está justificada por otra diversidad de factores.

La edad de la finca es una variable importante a tener en cuenta. Según la Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA), la mitad de los ascensores instalados en España (más de 500.000) tiene más de 20 años. A fecha de 2015, el parque de ascensores es de casi 166.000 en la Comunidad de Madrid.

Otro dato a tener en cuenta: de los 10,7 millones de viviendas en edificios residenciales de tres o más plantas que existen en nuestro país, 4 millones todavía no tienen ascensor o cualquier otro elemento (salvaescaleras, por ejemplo) que suprima las barreras arquitectónicas, según el INE. En concreto, el 70 % de las edificaciones colectivas de vivienda en España no son accesibles y hay más de 2 millones de personas con discapacidades de movilidad.

LEGISLACIÓN

Queda mucho por hacer por la accesibilidad. Y existe un plazo para que los edificios sean accesibles: el 4 de diciembre de 2017. Así lo establece el Real Decreto Legislativo 1/2013

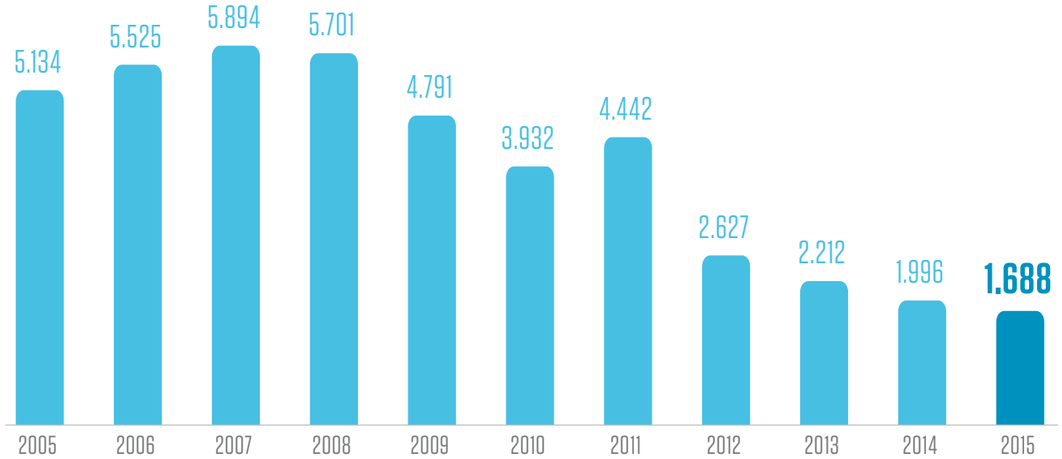


50% >20 años

LA MITAD DE LOS ASCENSORES TIENE MÁS DE 20 AÑOS

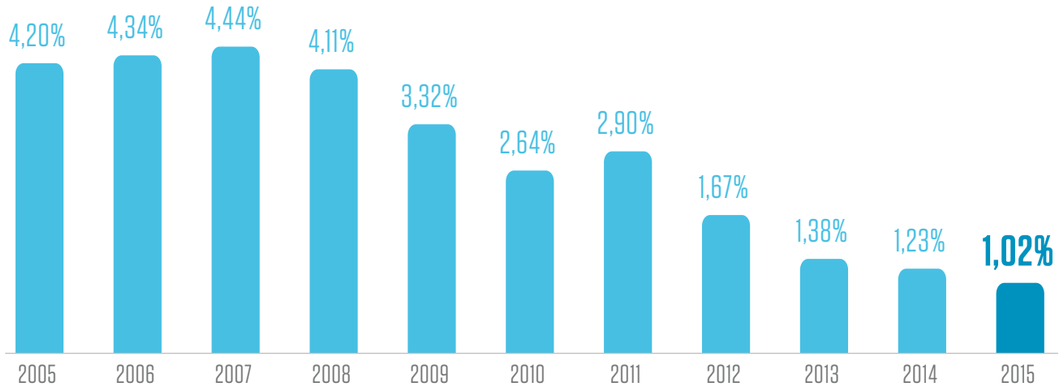
por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.
En este sentido, "las obras que hay que realizar son las que sean precisas para que el edificio sea accesible de acuerdo a las prescripciones técnicas aplicables, siempre que para los preexistentes sea susceptible de ajustes razonables", apuntan desde el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (Cermi).
En estos últimos casos, continúa el Cermi, habría que individualizar la solución de accesibilidad y modularla, si el ajuste es procedente y exigible. Si no lo es, por suponer una carga desproporcionada o por resultar imposible técnicamente, no existiría deber.

ASCENSORES INSTALADOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID



CRECIMIENTO DEL PARQUE DE ASCENSORES EN MADRID

Variación respecto al año anterior



Fuente: Feeda

Plan de Impulso

Repartidores de Costes de Calefacción Central y Válvulas con Cabezal Termostático

¡ADELÁNTATE AL AHORRO!

Madrid Ahorra con Energía

www.ahorraentucalefaccion.com 91 561 03 30

Comunidad de Madrid

ASESORÍA JURÍDICA

¿PUEDE UNA COMUNIDAD EXCLUIR DEL ACCESO A LA PISCINA A LOS LOCALES U OFICINAS?

PATRICIA BRIONES
ABOGADA Y ASESORA JURÍDICA DEL CAFMADRID

Se acerca la temporada de verano y las comunidades se disponen a poner en marcha la piscina. Es hora de tomar decisiones relativas a restringir o no el acceso a determinados propietarios, objeto de controversia ya que el dilema se plantea sobre la viabilidad de que la comunidad pueda adoptar acuerdos que limiten dicho acceso.

Son tres los supuestos que pueden darse:

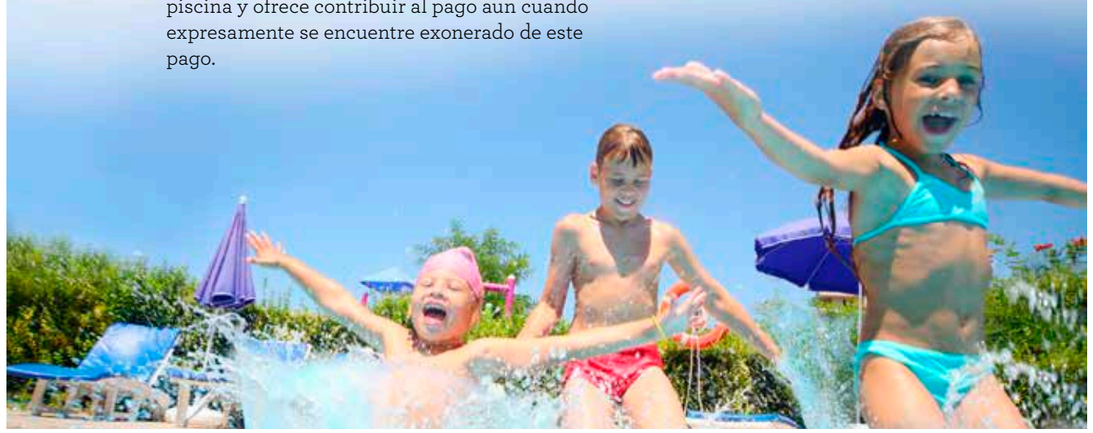
1. El Título Constitutivo o los Estatutos excluyen expresamente del uso de la piscina a todos aquellos propietarios que no lo sean de viviendas.
2. El Título Constitutivo o los Estatutos eximen expresamente del pago de los gastos derivados de la piscina a todos aquellos propietarios que no lo sean de viviendas.
3. El Título Constitutivo o los Estatutos no regulan nada al respecto.

En el primer caso no hay problema toda vez que a través del Título o los Estatutos se puede regular el uso tanto de los servicios como instalaciones comunes del edificio.

Sin embargo, la discusión surge con los otros dos supuestos cuando es el propietario de un local o una oficina quien desea acceder a la piscina y ofrece contribuir al pago aun cuando expresamente se encuentre exonerado de este pago.

Lo cierto es que parece de sentido común que sean los propietarios de las viviendas quienes utilicen la piscina pues es ilógico por ejemplo que un propietario de una plaza de garaje, que no tiene piso en la finca, acceda a dicho servicio. Tal es así que el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo de la Comunidad de Madrid, en el art. 4 relativo a las exclusiones de su ámbito de aplicación, excluye a las piscinas de uso colectivo de comunidades de hasta un máximo de 30 viviendas del cumplimiento de determinados capítulos. Como puede observarse, toma únicamente en consideración el número de viviendas y no otro tipo de fincas.

A este respecto, la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 16 de febrero de 2006, considera válido el acuerdo que prohíbe acceso a la piscina de quien sólo es propietario de plaza de garaje: "... La pretensión de utilizar la piscina comunitaria de un inmueble por quien sólo es titular de una plaza de garaje, no puede conjugarse con el concepto de propiedad horizontal que refleja el art. 396 CC., y que reproduce el art. 1 L.P.H. (...) pues parece evidente que así como la piscina (...) sirve al mejor uso y disfrute de quienes habitan el inmueble (como propietarios o arrendatarios de una vivienda), ninguna relación guarda con el disfrute inherente a una plaza de garaje, exclusivamente destinada al estacionamiento de un vehículo".



FOMENTO DE LOS SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN EFICIENTE

ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL
Y EXPERTO EN GESTIÓN
ENERGÉTICA

El Plan A de Calidad de Aire y Cambio Climático que publicaba hace unas semanas el Ayuntamiento de Madrid incluye una medida (número 23) para fomentar los sistemas de climatización eficiente de bajas emisiones. Para ello, se establecen cuatro objetivos:

- **Eliminar el uso de carbón en 2020.** A pesar de que el RITE prohíbe la utilización de combustibles sólidos de origen fósil (carbón) en las instalaciones térmicas de edificios desde el 1 de enero de 2012, se puede seguir usando carbón si no es posible migrar a otra fuente de energía sin hacer reformas en la instalación. Eso sí, si las calderas tuvieran que ser reformadas, la comunidad de propietarios debería cambiar de combustible.
- **Fomentar el cambio de calderas de gasóleo de baja eficiencia** por otras de combustibles menos contaminantes, por ejemplo, el gas natural, donde además la tecnología permite instalar calderas más eficientes. El consistorio madrileño, en la medida 23 del Plan A manifiesta su intención de participar junto a la Comunidad de Madrid en el Plan Renove de sustitución de calderas.
- **Regular el uso de la biomasa en el municipio de Madrid**. La biomasa tiene un enorme potencial de desarrollo como fuente energética alternativa para sistemas de calefacción. Sin embargo, los autores del Plan A reconocen que estos combustibles en ciudades como Madrid plantean cierta incertidumbre en lo que respecta a aspectos ambientales relacionados con sus emisiones y su impacto sobre la calidad del aire urbano. Por ello, entre las actuaciones contempladas se encuentra la entrada en vigor de una normativa reguladora de biomasa para los años 2018-2019.
- **Fomentar proyectos de redes de calor y de frío de alta eficiencia energética**, colaborando de manera administrativa para impulsar este tipo de proyectos, su difusión y, en su caso, la previsión de los mismos en la planificación de la ordenación del suelo. Según nuestra experiencia profesional, en el sector residencial, el principal factor a valorar sobre si compensa o no instalar una de estas redes desde el punto de vista energético son las pérdidas por distribución y lo intensivo o no del consumo. Por ello, es una solución poco utilizada en poblaciones muy pequeñas o con pocas viviendas, y, en cambio, se valora en edificios con un volumen de usuarios elevado.

Para ayudar a cumplir estos objetivos, las empresas de servicios energéticos (ESEs) tienen mucho que aportar ya que se ocupan de optimizar el máximo rendimiento energético de las instalaciones térmicas, minimizando los derroches de energía.

REMICA, LÍDER EN EFICIENCIA ENERGÉTICA

Adelante las reformas y acelere el ahorro

6% de descuento

si la puesta en marcha es desde el 16 de mayo hasta el 15 de junio

Importantes ventajas para los clientes que acometan antes del 15 de junio:

Individualización del consumo

Reformas

Renovación de la sala de calderas

AHORA ES EL MOMENTO

Ahorros certificados por una entidad independiente
Gestionamos todas las subvenciones existentes. Financiación al menor coste

Solicite más información en:
91 396 03 03 WWW.REMICA.ES
Para contrataciones desde el 15 de marzo de 2017

remica
Servicios Energéticos

LOS "AJUSTES RAZONABLES" EN ACCESIBILIDAD

ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y ASESOR DE ARQUITECTURA DEL CAFMADRID

El Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, establece en su disposición adicional tercera, que todos los edificios existentes deberán haber realizado los ajustes razonables en accesibilidad antes del 4 de diciembre de 2017. Siguiendo la definición realizada en la Convención Internacional de los Derechos de las Personas con Discapacidad de la ONU, el mencionado Real Decreto Legislativo, en su art. 2, apartado m), determina que son ajustes razonables "las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del medio ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades especificas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos".

▲ **Se entenderá que la carga es desproporcionada cuando el coste de las obras exceda de 12 mensualidades**

Como se puede comprobar, en el artículo aparece el concepto subjetivo de "carga desproporcionada o indebida". Para tratar de definir dicho concepto, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, define en su art. 2, apartado 4, dicho concepto: "Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios construidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Podemos comprobar que dicha definición se divide en dos partes perfectamente diferenciadas. Una inicial con criterios subjetivos de difícil determinación, y la segunda parte donde se cuantifica objetivamente el valor del ajuste razonable. Este deberá ser inferior a la cantidad de doce mensualidades de gastos comunes, más las posibles ayudas oficiales o de cualquier otra procedencia.

Por tanto, el primer paso a realizar, será la ejecución de un análisis de las medidas a adoptar. Posteriormente, se deberá realizar una valoración de la ejecución de las mismas. Se deberá comprobar la existencia de programas de ayudas para la realización de dichas obras, y en el caso de existir, comprobar la posibilidad de obtención, así como la cuantía de las mismas. Con estos datos, junto con el valor conocido del presupuesto anual de gastos comunes de la comunidad de propietarios, podremos conocer objetivamente si el ajuste a realizar, puede o no, considerarse como un "ajuste razonable".

Se debe tener en cuenta que el Real Decreto Legislativo 1/2013 obliga a la realización de ajustes razonables. Si la cuantía de los mismos fuera superior, la norma no obliga a su realización.

JAMES WHITING

PUERTAS DE ACCESO A LAS AZOTEAS ¿SE PUEDEN MANTENER CERRADAS CON LLAVE?

PABLO GARCÍA CORREDERA
INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL Y ASESOR INDUSTRIAL DEL CAFMADRID

En caso de incendio en un edificio muchos se preguntan si la opción de evacuar sus viviendas a través de la azotea es viable y, por tanto, la puerta de acceso a dicha cubierta no debe estar cerrada con llave al estar situada en una vía de evacuación.
Para poder contestar a esta pregunta lo primero que se debe considerar es la posibilidad de que dicha azotea tenga evacuación hacia un espacio exterior seguro, por lo que esta cubierta se puede considerar como parte de la vía de evacuación o que la azotea sea en sí mismo un espacio exterior seguro.
En la normativa vigente en estos momentos sobre el tema, que es el Código Técnico de Edificación (CTE), en su apartado DB-SI 3 (evacuación de ocupantes), se indica que las puertas situadas en recorridos de evacuación en el sentido de la evacuación deben poder abrirse sólo con manilla o barra antipánico, siendo estas puertas las que se encuentran en recorridos de evacuación que llevan a un espacio exterior seguro.

CASI LA TOTALIDAD DE LAS AZOTEAS DE LOS EDIFICIOS NO SE PUEDEN CONSIDERAR ESPACIO EXTERIOR SEGURO

ESPACIO EXTERIOR SEGURO

Pero, ¿qué es un espacio exterior seguro? En el apéndice del CTE aparece la definición. Espacio exterior seguro "es aquel en el que se puede dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio", y que cumple una serie de condiciones. Entre ellas hay una que se refiere al tema que abordamos.
La cubierta de un edificio se puede considerar como espacio exterior seguro siempre que, además de cumplir una serie de condiciones, su estructura sea totalmente independiente de la del edificio con salida a dicho espacio y un incendio no pueda afectar simultáneamente a ambos.
Esta última condición no se cumple en prácticamente la totalidad de las azoteas por lo que éstas no se pueden considerar espacio exterior seguro y las puertas de acceso a ellas se pueden mantener cerradas con llave. Sólo en el caso de considerar la azotea como zona de tránsito a otra zona que sea espacio exterior seguro se podría considerar el hecho de no cerrar las puertas de acceso a las azoteas con llave.

calordom biomasa
Juntos por las ENERGÍAS RENOVABLES
BIOSUBVENCIÓN
300.000€ subvencionables por TRANSFORMAR TU SALA DE CALDERAS A BIOMASA
CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas
Visita nuestra Web y Solicita información
SIN COMPROMISO
biosubvencion.calordom.es
91 382 13 13

grupo
humetek
Innovación y tecnología
en tratamientos antihumedad

La solución definitiva
a los problemas de humedad

- **grupo humetek** investiga constantemente para ofrecer a sus clientes los materiales y herramientas más eficaces y respetuosos con el medioambiente en la **erradicación de las principales patologías de humedad**.
- Nuestro departamento técnico realiza un **diagnóstico gratuíto y sin compromiso**.
- Humetek ha realizado **más de 3.000 tratamientos** antihumedad hasta la fecha en territorio nacional, que ya gozan de nuestras **garantías de hasta 30 años**.

Hasta 30 AÑOS DE GARANTÍA

CONDENSACIÓN

Exceso de humedad ambiental en la vivienda, consecuencia de los aislamientos actuales y de una escasa renovación del aire. Provoca insalubridad por la aparición de moho en las paredes, malos olores, etc.

FILTRACIÓN

Humedad generada en muros y paredes soterradas, por filtración del terreno exterior, como consecuencia de una deficiente impermeabilización, mala construcción o falta de drenajes.

CAPILARIDAD

Humedad ascensional producida por la combinación del nivel freático y defectos en la construcción. El muro absorbe el agua del terreno provocando un remonte capilar.

Solicite su diagnóstico gratuíto y sin compromiso

www.humetek.com

ATENCIÓN AL CLIENTE
900 22 10 42

TRIBUNA LEGAL

¿ES LO MISMO COEFICIENTE DE COPROPIEDAD QUE CUOTA DE PARTICIPACIÓN?

CARMEN GIMÉNEZ
ABOGADA

Es muy frecuente confundir ambos conceptos, entendiendo que ambos tienen el mismo significado. En otras palabras, se suele identificar los coeficientes de copropiedad de cada inmueble con la cuota de participación de estos inmuebles en los elementos comunes; de tal manera que es habitual que tanto en las cargas de la comunidad, o reparto de los gastos, como en los beneficios que comporta en las votaciones, se adopte como cuota de participación el coeficiente que estableció en su día el promotor o constructor del edificio.

Pero, ¿cuáles son las diferencias? Mientras que los coeficientes de copropiedad son unos valores objetivos, fijados con arreglo a la realidad arquitectónica del inmueble (se establecen en base a la superficie de cada vivienda o inmueble, más la superficie que le corresponde en los elementos comunes); las cuotas de participación se refieren a la contribución económica que ha de hacer cada copropietario al bien común.

Los coeficientes son inamovibles, puesto que su suma ha de arrojar como resultado la superficie total del edificio, incluidos elementos comunes; en tanto que el modo de fijar las cuotas viene definido en el art. 5 de la LPH, estableciéndose que "para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

Son dos los factores diferenciadores para la determinación de la cuota de participación en referencia al coeficiente de copropiedad:

1. Para fijar el coeficiente se adoptan los metros construidos del inmueble (es decir los útiles y los comunes); en cambio, para determinar la cuota, se adoptan exclusivamente los metros útiles del mismo.
2. El emplazamiento del inmueble y el uso que se presuma efectuar a los servicios o elementos comunes, como agentes determinantes de la cuota, en nada influyen en la fijación del coeficiente.

La cuota de participación, por tanto, puede verse sometida a variación a lo largo de la vida de la comunidad, por entrar dentro del derecho dispositivo de las partes (Sentencia del TS de 4 de abril de 1984), mientras que el coeficiente resulta inalterable.

La cuota es única y expresa:

a) La **cuota llamada de valor**, que contiene el valor de cada piso en relación con el edificio, basada en los criterios de superficie útil y emplazamiento de aquél, y

b) La **cuota llamada funcional** o de uso, que se basa sólo en el criterio de uso que se presume que se va hacer de los elementos comunes.

LOS COEFICIENTES SON INAMOVIBLES, PUESTO QUE SU SUMA HA DE ARROJAR COMO RESULTADO LA SUPERFICIE TOTAL DEL EDIFICIO, INCLUIDOS ELEMENTOS COMUNES

¿DE QUÉ PLAZO DISPONE EL ADMINISTRADOR CESADO PARA **RECLAMAR EL PAGO DE SUS HONORARIOS?**

VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

El plazo de prescripción de la acción para exigir el administrador de fincas el pago de sus honorarios cuando ha sido cesado es el de tres años desde el día del cese. Señala la sentencia Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 62/2016 de 12 Feb. 2016, Rec. 422/2014 que dentro del instituto de la prescripción es de especial interés, en el presente caso, la prescripción trienal que contempla el art. 1967 del Código Civil. Esta norma contiene un error, aclarado por doctrina y jurisprudencia. El último párrafo dispone que la prescripción «a que se refieren los tres párrafos anteriores...» y no son tres, sino cuatro y el primero de ellos es el que se refiere, entre otros, a los profesionales jurídicos. Así, sentencias de 16 abril 2003, 14 febrero 2006, 22 enero 2007 aclaran que este último párrafo alcanza también al número primero.

Así, en definitiva, el *dies a quo* de la prescripción trienal «se contará desde que dejaron de prestarse los respectivos servicios», como dispone dicho último párrafo de este art. 1967 y reiteran las sentencias de 16 abril 2003, 10 enero 2012, 13 junio 2014. Por el transcurso de tres años prescriben las acciones para el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1.ª La de pagar a los Jueces, Abogados, Registradores, Notarios, Escribanos, peritos, agentes y curiales sus honorarios y derechos, y los gastos y desembolsos que hubiesen realizado en el desempeño de sus cargos u oficios en los asuntos a que las obligaciones se refieran.

Pero para el supuesto de que hubiere dudas acerca de si incluir al administrador de fincas en el nº 1 el plazo sigue siendo de tres años, ya que la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1ª, Sentencia 64/2009 de 9 Mar. 2009, Rec. 34/2009 señala que es preciso un breve análisis del art. 1967 C.C, en concreto de su regla 2ª. Al respecto es necesario señalar que tal precepto establece la prescripción trienal, ya conocida antes de la redacción del Código Civil y que goza además de un amplio predicamento en el derecho comparado. Como tiene señalado la doctrina, una prescripción de plazo tan corto como la que nos ocupa obedece a la existencia de créditos cuyo pago se hace de forma inmediata o muy rápida, de modo que en tales casos la inacción u omisión conduce rápidamente al olvido.

La cuestión es si el reclamado es uno de los créditos y la respuesta ha de ser necesariamente afirmativa, porque aun cuando es cierto que la redacción del art. 1967.2º resulta hoy obsoleta, no lo es menos que debe entenderse referida a todos los créditos derivados de una prestación de servicios profesionales (y debemos entender incluida aquí la de administrador de fincas) pues éstos han de reputarse comprendidos en la alocución "por el ejercicio de su profesión, arte u oficio" que debe ser interpretada de acuerdo con la realidad social de nuestro tiempo (art. 3.1. C.C .). Así lo ha manifestado el propio Tribunal Supremo que ha aplicado el citado precepto a los créditos que tengan por objeto la remuneración de servicios de naturaleza profesional como los médicos (SSTS 5/5/89 ó 12/2/90) y los arquitectos (STS 11/2/85) a pesar de no estar estos profesionales expresamente mencionados por el art. 1967.2 C.C. Y así lo han entendido Audiencias Provinciales a propósito de prestaciones de servicios de profesionales de la más variada índole (SAP Valladolid 22/9/99 para un veterinario; SAP Asturias de 12/11/98 para un Administrador de Fincas; o SAP Alicante de 19/6/99).

3

Años desde el día del cese, es el plazo de prescripción de la acción para exigir el administrador de fincas el pago de sus honorarios

PLUSVALÍA MUNICIPAL SEGÚN SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

PEDRO M. URETA SIXTO
ADMINISTRADOR DE FINCAS Y VICEPRESIDENTE SEGUNDO DEL CAFMADRID

El Tribunal Constitucional ha dictado una sentencia, con fecha 16 de Febrero de 2017, que tiene gran transcendencia en el mundo inmobiliario ya que resuelve, de forma justamente favorable, sobre la indebida aplicación del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU, vulgarmente conocido como "plusvalía municipal).

Limitándonos a la operación de compraventa, este impuesto, hasta esta sentencia, se devengaba de forma automática al transmitir un bien inmueble. La simple operación de venta generaba la obligación de contribuir. Hasta esta sentencia, la base imponible se establecía entre la diferencia del valor catastral del suelo "teórico" dado al bien inmueble en el momento de su adquisición y su valor "teórico" en el momento de la venta, valores ambos comprendidos en un plazo máximo de 20 años. Es "valor teórico" porque se calcula tomando como base unos coeficientes aplicados por automatismo, según normativa, ajenos a la referencia del "mercado".

Esta sentencia del TC se refiere al impuesto devengado en el municipio de Irún (Guipúzcoa), regido por Norma Foral, pero es trasladable al resto de España y en concreto a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. (Arts. 107 y 110.4 del RDL 2/2004, de 5 de Marzo)

Esencialmente, esta resolución se apoya en dos principios constitucionales, concluyendo la inconstitucionalidad del devengo del Impuesto (y por tanto la impertinencia de su pago), en aquellos supuestos en los que no existe hecho imponible desde el momento en el que el precio por el que se adquirió el bien inmueble fue superior al precio por el que ahora se ha vendido.

Constitucionalmente, se traen a esta causa el "principio de capacidad económica y de la prohibición de confiscatoriedad" (Art. 31 CE), y el "principio del derecho de defensa" (Art. 24 CE). Nos ocupamos del primer principio: el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos nace desde el momento en que se produce un enriquecimiento que otorga una capacidad económica real a quien transmite un bien inmueble, esto es, el precio de venta ahora ha sido superior al precio por el que adquirió ese mismo bien en su momento. Si no se cumple esta condición y el precio de venta actual es inferior al precio de su adquisición, sencillamente no existe "hecho imponible" y, por tanto, es improcedente el devengo del Impuesto. Dice concretamente la sentencia"... el presupuesto de hecho del tributo no se habría producido, no naciendo la obligación tributaria..." y añade "... no se habría devengado el impuesto por inexistencia del hecho imponible que solo surgiría cuando se pusiese de manifiesto un incremento de valor". En conclusión, la norma no autoriza a gravar riquezas meramente virtuales o ficticias inexpresivas de capacidad económica.

La obligación a contribuir a este impuesto se apoya en tres requisitos:

- (i) que se transmita un suelo; aplicable a bienes inmuebles, incluso a viviendas en cuyo recibo del IBI se define como parte de la base imponible; "valor de suelo".
- (ii) que en el momento de la transmisión ese suelo sea urbano.
- (iii) que se haya producido un incremento real (no ficticio, por automatismo), del valor del suelo.

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: Asefosam conaif aecim
Acreditación de Calidad ISO 9001
info@ferbo.es
www.ferbo.es
Llámenos
91 315 80 84
Confort de Confianza

TECNISAT® TELECOMUNICACIONES, S.L.
EMPRESA HOMOLOGADA N.º 1680
C/ Sarria, 50 (Locales 3 y 4)
28029 MADRID
Telfs: 913 864 599 - 913 861 023
913 167 380 - 913 768 696
(10 canales de comunicación a su servicio)
Fax: 913 863 968
Web: www.tecnisat.com
www.tecnisat.es
E-mail: tecnisat@tecnisat.com
ASTRA hispasat tdt televisión digital terrestre TEGUI
PORTEROS Y VIDEO PORTEROS SERVICIO TÉCNICO OFICIAL
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
• REDES INTEGRADAS DE CABLE Y FIBRA ÓPTICA
• INSTALADOR DISTRIBUIDOR OFICIAL TEGUI-LEGRAND, PORTEROS Y VIDEOPORTEROS
CALIDAD Y SERVICIO INTEGRAL AL CLIENTE CERTIFICADOS
ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO - RECEPCIÓN DE AVISOS, PRESUPUESTOS Y ABONOS ON-LINE - www.tecnisat.com
FERMAX IKUSI Televés ALCAD TEGUI

VALIDEZ DE LOS ACTOS DEL PRESIDENTE NO PROPIETARIO

JESÚS FLORES RODRÍGUEZ
PROFESOR DE LA UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS

El principal problema que plantea la declaración de nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de una persona que carece del requisito de ser propietario es si dicha nulidad se extiende, por sus efectos retroactivos, a todos los acuerdos y, especialmente, a los actos de gestión llevados a cabo por el no propietario en nombre y representación de la comunidad a lo largo de su mandato. La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en una reciente sentencia de 27 de enero de 2017, ha tratado de arrojar luz sobre el particular, confirmando, de un lado, que la decisión de nombrar a un no propietario como presidente es radicalmente nula; y, de otra, como era de esperar, que por el contrario dicha nulidad no debe alcanzar a los actos ya realizados y a los acuerdos adoptados posteriormente desde la fecha de su nombramiento.

El art. 13 LPH es un precepto de Derecho necesario que exige en el nombramiento de presidente la cualidad de propietario. En cuanto a los efectos de la falta de ese requisito, la STS, Sala 1ª, de 23 de septiembre de 2015, ya advirtió que la jurisprudencia es prácticamente unánime al considerar que se trata de una nulidad absoluta e insubsanable por tratarse de un acto contrario a la ley. A falta de tal requisito el acuerdo de nombramiento es, en consecuencia, contrario a una norma imperativa con la consecuente nulidad radical del acuerdo, pues conforme a la jurisprudencia, cuando se ha infringido el art. 13.2 LPH se infringe normativa de obligado y necesario cumplimiento (STS, Sala 1ª, de 30 de junio de 2005). Al ser radicalmente nulo el nombramiento no debe producir efecto alguno, de forma que la situación jurídica permanecerá como se encontraba con anterioridad a la celebración del negocio jurídico de designación. Así las cosas, la nulidad de pleno derecho produce sus efectos "ex tunc" (retroactivos) como consecuencia de la sentencia declarativa que decreta la nulidad "ipso iure" (por ministerio de la ley), proyectándose frente a todos, sin perjuicio de los derechos de los terceros de buena fe declarada" (STS, Sala 1ª, de 21 de enero de 2003).

La respuesta a la cuestión la acaba de dar el Tribunal Supremo en sentido negativo a la comunicación de nulidad a la actividad de gestión desarrollada anteriormente por el presidente. La necesidad de conservar la actividad realizada hasta ese momento en interés de la comunidad (integrada por infinidad de actos lícitos de muy diversa índole), y la protección de los derechos de terceros de buena fe, aconsejan que la nulidad del acuerdo de nombramiento del presidente no propietario no se extienda a los actos de gestión realizados por aquél. En realidad, el negocio jurídico de nombramiento respecto del cual se solicita la nulidad absoluta, y los concretos actos realizados por cuenta o en nombre de aquélla en el desempeño de la gestión, son negocios diferentes, cuyo tratamiento, de cara a la concurrencia del requisito de ser o no ser propietario, debe ser distinta. De ahí la justificación de que la nulidad del nombramiento no se extienda necesariamente a la actividad llevada a cabo por el presidente.

ART.13

de la LPH recoge que es un precepto de Derecho necesario que exige en el nombramiento de presidente la cualidad de propietario. Los efectos de la falta de ese requisito, se considera que se trata de una nulidad absoluta.

En definitiva, como concluye la STS, Sala 1ª, de 27 de enero de 2017, los "acuerdos lógicamente no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente -que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento- pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, siquiera tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros".

EL FIN DE LAS CERTIFICACIONES EN PAPEL

JAVIER RODRÍGUEZ DE LA FLOR
ABOGADO Y ASESOR FISCAL DEL CAFMADRID

El 2 de octubre de 2015 se publicó en el BOE la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ley que entró en vigor el pasado día 1 de octubre de 2016.
En dicha Ley se implementa la administración electrónica. En concreto en su art. 14 se contempla la obligación y derecho de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas. Derecho que tienen las personas físicas, obligación que atañe a las personas jurídicas y entes sin personalidad, entre las que se encuentran indubitadamente nuestras comunidades de propietarios.
Lo primero que debemos decir de esta Ley es que la misma se refiere a la relación de nuestras comunidades con todas las Administraciones Públicas y no sólo con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), si bien es cierto que ésta es la Administración más adelantada electrónicamente, yendo todas las demás un poco a remolque.
Para poder relacionarse electrónicamente con cualquier Administración, y esto de relacionarse significa tanto recibir notificaciones de cualquier tipo como presentar cualquier escrito, no sólo recurso, el administrado debe estar en condiciones de poder identificarse electrónicamente ante la Administración. Para ello debe estar en posesión de cualquier firma certificado digital válido en derecho (art. 9 de la Ley).

REPRESENTACIÓN O APODERAMIENTO

Si el administrado no quisiere o no pudiere tener su certificado o firma electrónica, la Ley le concede la posibilidad de que apodere a un tercero para que se relacione con las administraciones (art. 5); en este caso el apoderado o representante deberá hallarse en posesión de su certificado o firma pues él deberá relacionarse electrónicamente con la Administración (art. 14).
La representación podrá acreditarse mediante cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna de su existencia (art. 5).
No olvidemos que en nuestro caso se requiere además la aprobación en junta de ese apoderamiento, apoderamiento que recordemos deberá extenderse a todas las administraciones, no sólo la AEAT. La calificación de constancia fidedigna para la representación nos obliga actualmente a aportar ante la Administración donde vayamos a acreditar la representación el libro de actas donde conste el nombramiento del presidente y la concesión por éste de su apoderamiento con intervención de fedatario público, o bien poder notarial o impreso cumplimentado al efecto con firma legitimada.
Cabe también la opción del apoderamiento presencial personándonos con el presidente en la Administración.

¿ES POSIBLE RECURRIR UNA **NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA** DE LA QUE NO SE TUVO CONOCIMIENTO?

JOSÉ MARÍA SALCEDO BENAVENTE
ABOGADO

Desde la entrada en vigor de la Ley 39/2015, las comunidades de propietarios están obligadas a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas. Y entre ellas está, por supuesto, la Agencia Tributaria (AEAT). Ante esta situación, nueva para este tipo de entidades, es conveniente aclarar qué ocurre cuando una notificación realizada de forma electrónica no llega a conocimiento de su destinatario, y cómo actuar en estos casos.

Las notificaciones electrónicas son depositadas por la AEAT en la Dirección Electrónica Habilitada (DEH) que cada contribuyente obligado a recibir este tipo de notificaciones, debe tener habilitada. El problema es que estas notificaciones se entienden válidamente realizadas cuando han transcurrido diez días desde la puesta a disposición del acto en la citada DEH. Y ello, independientemente de que el contribuyente haya accedido a su contenido o no. En este último caso la notificación se entenderá rechazada.

Así, y aunque el contribuyente no conozca el acto que se le ha pretendido notificar, no por ello éste dejará de desplegar todos sus efectos. Al final del camino, nos encontraremos con providencias de apremio, embargos en cuenta, etc., cuyo origen estará en dicha notificación electrónica, a cuyo contenido no se accedió en su día, y que a esas alturas, ya no puede ser recurrida.

INCLUSIÓN EN EL SISTEMA DE DIRECCIÓN ELECTRÓNICA

Sin embargo, no todo vale para la Administración Tributaria. Para empezar, el TEAC (Tribunal Económico Administrativo Central) ha declarado que es preciso que se notifique a los contribuyentes obligados a recibir notificaciones electrónicas la inclusión en el sistema de DEH. Dicha notificación se realizará por medios no electrónicos, y sin ella, las notificaciones electrónicas realizadas no tendrán efectos.

Además, la Administración Tributaria debe incluir en el expediente administrativo un certificado que acredite las circunstancias de la notificación electrónica realizada, por no haber accedido el contribuyente a su contenido. Dicho certificado debe ser expedido por el prestador del servicio de notificaciones, que es Correos, y no la AEAT. Por tanto, en la medida en que dicha certificación no exista, o haya sido emitida por órgano incompetente, las circunstancias de la notificación podrán entenderse no acreditadas, por lo que la misma no desplegará efectos.

Aclarar por último que la avería del equipo informático en el que se reciben las notificaciones electrónicas no impide que éstas desplieguen todos sus efectos. Así lo ha declarado el TSJ de Galicia. Lo más prudente en estos casos será que el contribuyente comunique la avería a la AEAT, y habilite otra DEH.

Bases del concurso en **www.cafmadrid.es**

I CONCURSO LITERARIO DE RELATO CORTO

15 de enero | 15 de septiembre de 2017

Patrocinado por remica

Premios

1er PREMIO - ORO
Premio valor de 600€

2º PREMIO - PLATA
Premio valor de 300€

3er PREMIO - BRONCE
Premio valor de 150€

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador Fincas Colegiado

¿ESTAMOS SEGUROS EN INTERNET?

ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS MICROINFORMÁTICOS Y REDES LOCALES

La respuesta es no. Hoy en día nadie está seguro en Internet. Pensamos que a nosotros no nos van a atacar, si yo no tengo nada que les interese. Pero se ataca sin distinción; a usuarios corrientes, a Gobiernos, Administraciones Públicas, partidos políticos, etc.

A este respecto, en repetidas ocasiones, vemos como se asocia el término "Ciberseguridad" al concepto de Seguridad de la Información, pero este concepto no es del todo correcto. La Ciberseguridad busca proteger la información digital en los sistemas que se encuentran interconectados, está comprendida dentro de la Seguridad de la Información.

En este sentido, cuando se busca proteger el hardware, redes, software, infraestructura tecnológica o servicios, nos encontramos en el ámbito de la seguridad informática o Ciberseguridad. Cuando se incluyen actividades de seguridad relacionadas con la información que manejan las personas, seguridad física, cumplimiento o concienciación nos referimos a Seguridad de la Información.

Hay dos tipos de inseguridad. La que tiene que ver con ataques de terceros relacionada con el robo de información y otra relacionada con cómo manejamos la información que hacemos pública en redes sociales o en Internet, como por ejemplo las fotos. Incluso existen empresas que se dedican a obtener y almacenar toda nuestra información digital porque en un futuro dicha información será valiosa.

¿CÓMO NOS PUEDEN ENGAÑAR?

Conectarnos a redes wifi sin clave "gratis", a redes de hoteles, aeropuertos, etc., es muy peligroso cuando no sabemos quién está detrás. Con un simple móvil es muy fácil crear un punto wifi con el mismo nombre que otro existente para que la gente piense que se conecta de manera normal. Hay que tener cuidado con aplicaciones que instalamos en el móvil, como la linterna donde nos pide permisos para la agenda, ubicación, fotos, archivos, información sobre la conexión wifi, etc. Existen muchos modos de ataques y muchos sin darnos cuenta.

Tenemos que tener precaución para no caer en estos engaños. ¿Cómo? Cambiando las contraseñas periódicamente, no usar la misma para todo, navegar por páginas de confianza, descargar desde sitios oficiales, tener actualizado el antivirus, sistema operativo, router... Muchas redes sociales y servicios web ya incluyen métodos de doble autenticación, en los que además de tu contraseña, debes introducir un código enviado por SMS a tu teléfono o a tu email.

También tenemos que tener cuidado con externalizar los servicios en la nube, porque el servidor donde se almacenan los datos puede estar en otro país y la Ley de Protección de Datos puede que no exista o sea más laxa.

PLAN DE IMPULSO

Confía en una empresa líder para la repartición de costes en calefacción central de tus comunidades.

Porque sabemos que tu negocio depende de la calidad del servicio que das, confía en Ullastres, la única compañía que además del control y reparto de costes de calefacción, se ocupa del mantenimiento de calderas e instalación de contadores, garantizando el equilibrio hidráulico del sistema a través de un servicio global.

Repartición de costes en calefacción central

- Instalación de repartidores de costes y válvulas termostáticas en cada radiador.
- Lectura de los aparatos vía radio, sin necesidad de acceder a la vivienda.
- Asesoramiento sobre tarifas, cáculo y reparto de costes por vivienda
- Emisión de recibos individualizados por vivienda.

Infórmate en:
• 915 596 807 • 902 585 094
• comercial@ullastres.com

ullastres
www.ullastres.com

OTIS
ACCESIBILIDAD

ELEVADORES

PLATAFORMAS

SILLAS

Tel.: 901 24 00 24 **www.otis.com**