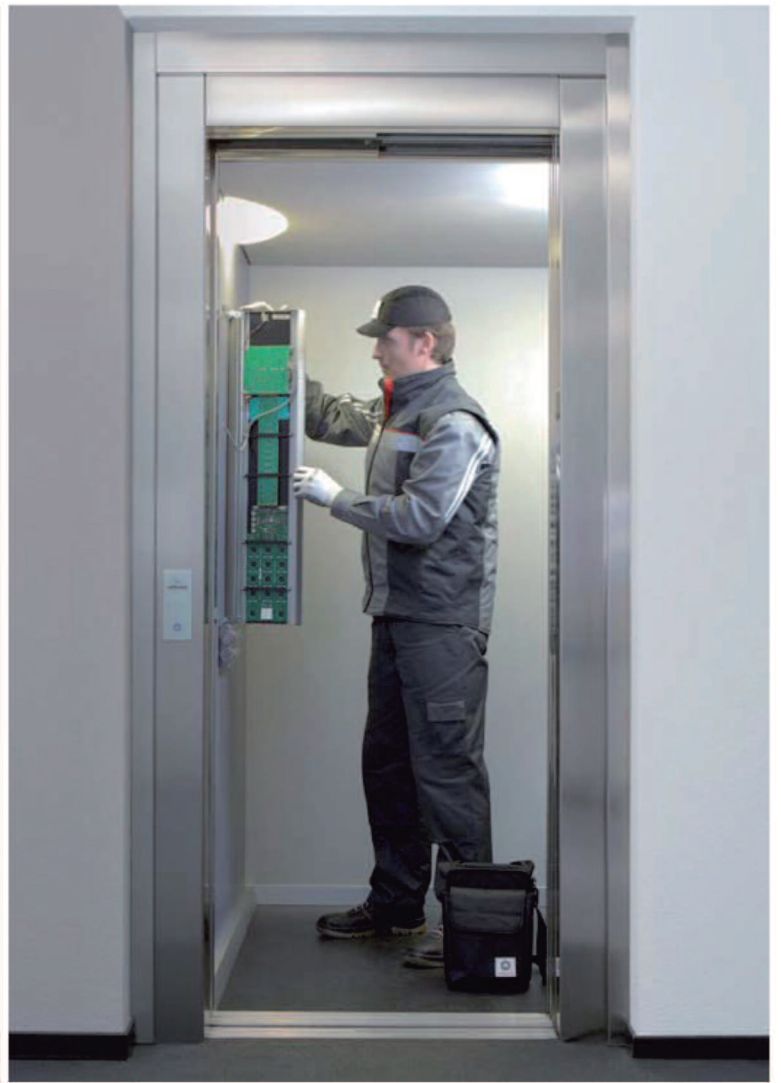


SUBVENCIONES DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN

ACUERDOS SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA

ENTREVISTA: VÍCTOR CALVO-SOTELO,
Secretario de Estado de Telecomunicaciones
y para la Sociedad de la Información





La calidad no tiene precio

Schindler 3300 funciona eficientemente en todos los sentidos. El modo en espera, que se activa automáticamente, ahorra energía mientras el ascensor está parado. El exceso de energía del desplazamiento se puede regenerar y la iluminación mediante LED reduce el consumo total. En esencia, un ascensor con clasificación energética A, único en su clase. Además, su flexibilidad y capacidad de adaptación, lo hace perfecto para todo tipo de rehabilitaciones.



Los errores particulares se transforman en colectivos

«Cuando gestionamos bien las cosas se considera que cumplimos con nuestra obligación y, en cambio, pagamos muy caros los más mínimos errores, en especial, desde el punto de vista de nuestra imagen»

¿ Mejor o peor que antes? Quizás la crisis nos haga percibirlo todo peor de lo que en realidad es. La naturaleza humana nos lleva, a la mayoría de nosotros, a sentir cierto vértigo ante las novedades y vemos con recelo el futuro cuando lo que nos rodea es tan cambiante como en la actualidad. Sin embargo, todos sabemos que adaptarnos es cuestión de supervivencia. Ahora bien: ¿hacia qué dirección debemos orientar nuestros esfuerzos?

En esta época se concentra la mayoría de las Juntas de Propietarios que tantos quebraderos de cabeza nos provocan a los administradores de fincas. Siempre, o casi siempre, todos nosotros consideramos que el procedimiento de convocatoria, celebración y gestiones derivadas de cada una de esas reuniones son un mal necesario que debemos soportar.

Sin embargo, muchas veces pienso que este es el mejor momento para hacer algo que la mayoría de nosotros tenemos olvidado: vender nuestro trabajo explicando todos los servicios prestados durante el año y los beneficios que nuestra actividad aporta a nuestros clientes y a sus propiedades.

Uno de los defectos de nuestro sector, desde mi punto de vista, es que no sabemos vendernos. Y no me refiero, exclusivamente, a cada uno de los administradores de fincas individualmente considerado y a sus respectivos despachos, sino también a nuestras organizaciones colegiales.

De hecho, una de nuestras quejas

más recurrentes es que nuestra actividad profesional no cuenta con el reconocimiento que merece. Y todos estamos de acuerdo en que esto es cierto. Pero, para lograr este objetivo, absolutamente justo y legítimo, quienes primero debemos valorarnos correctamente somos nosotros mismos y también debemos venderlo adecuadamente. Y esa tarea nos compete a todos.

La sociedad está predispuesta a tener en buena consideración a determinadas profesiones por la propia naturaleza de su trabajo. Se trata de actividades relacionadas con servicios a la salud, sociales o solidarios. De esta manera, los médicos, los reporteros de guerra o quienes trabajan en ONGs son bien valorados, en la mayoría de los casos, sin que tengan necesidad de apoyar su trabajo con campañas que refuercen su imagen.

En cambio, las profesiones que gestionan intereses o patrimonios de terceras personas, los que gestionan los asuntos públicos o las que se hallan cerca del dinero suelen estar mal vistas.

Por este motivo, en nuestro caso, no es suficiente con hacer bien nuestro trabajo. Cuando gestionamos bien las cosas se considera que cumplimos con nuestra obligación y, en cambio, pagamos muy caros los más mínimos errores, en especial, desde el punto de vista de nuestra imagen. Y los errores particulares se transforman en colectivos por la extendida costumbre que todos tenemos de tomar el todo por la parte.

Por todos estos motivos, debemos tener imaginación para que la socie-

dad valore a los administradores de fincas colegiados como verdaderamente merecemos: somos profesionales honrados que ejercemos eficazmente una actividad altamente cualificada, de gran responsabilidad y complejidad permanentemente creciente.

Nuestros colegios y el Consejo no disponen de los recursos económicos necesarios para realizar grandes campañas de imagen o publicidad en todo el país. Por eso es necesaria la aportación de cada uno de nosotros. Si sumamos nuestros esfuerzos podemos hacer llegar, con más facilidad y eficacia, nuestros mensajes a la mayoría de la población.

Desde el punto de vista individual, el hecho de explicar adecuadamente en qué consiste nuestra actividad debe ser una tarea de cada día, pero el mejor momento para vendernos es cuando acudimos a cada Junta de Propietarios. Las condiciones actuales son adversas y es difícil conseguir liderar cada reunión. Pero si somos capaces de prepararla con tiempo, explicar el trabajo realizado durante el año, la gestión de los diferentes presupuestos, o las ventajas aportadas con nuestras gestiones, obtendremos una mejor imagen como profesionales y contribuiremos a una mejor consideración del colectivo.

Por nuestra parte, quienes estamos al frente de nuestras organizaciones colegiales debemos aprovechar el gran interés que suscitan todos los asuntos relacionados con la vivienda, con el mantenimiento de los edificios y las relaciones de vecindad para lograr una mayor presencia mediática a todos los niveles: prensa, radio, televisión y las cada vez más extendidas redes sociales. Es la mejor y más económica manera de llegar a todos los rincones con el mismo mensaje.

Manos a la obra.

Salvador Diez Lloris
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Salvador Diez Lloris.

CONSEJO DE REDACCIÓN: Enrique Vendrell Santiveri. Vocales: Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mógica Serrano, Pedro Valcárcel Montiel, Mariano Hervás Polo, Fernando Pastor. Secretario: Carlos Domínguez García-Vidal.

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

REDACCIÓN: Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid.

Tfnos.: 91 575 73 69 y 91 576 92 17 Fax: 91 575 12 01. e-mail: comunicacion@cgcafe.org

PUBLICIDAD: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq.

Telfs.: 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01

Diseño e Imprime: Alfásur: C/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - Tfno: 91 692 28 88. Fax: 91 692 44 65. e-mail: alfásur.editor@terra.es

DEPÓSITO LEGAL: B-30.317-1970. ISSN:02120/2730

“Administración Rústica y Urbana” no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados”.

Sumario

FOTO PORTADA: FOTOLIA
FOTOS DE INTERIOR: FOTOLIA Y MIGUEL A. GARCIA COLLADO



AYUDAS DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN: EL ASCENSOR Y SUS SUBVENCIONES

En este reportaje se analiza y explica en qué consisten las ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación, y muy especialmente se centra en el ascensor y sus subvenciones. ¿Cómo se gestionan las ayudas? ¿El plazo de solicitud de las ayudas comenzó el 4 de diciembre de 2014 con la entrada en vigor de la Orden del Ministerio de Fomento? ¿En todas las Comunidades Autónomas se pueden pedir las mismas ayudas? ¿Existe algún requisito previo a la solicitud de las ayudas? Estas y otras cuestiones quedan resueltas en este interesante trabajo de J. A. Ruiz Sanz-Aja, perteneciente al departamento de Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda de la CCAA de Cantabria. **Pág. 24**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

14

Primera Plana

Acuerdos sobre eficiencia energética.

20

Propiedad Horizontal

La legitimación para accionar en defensa de la comunidad.

32

Noticias Colegiales

36

Arrendamientos Urbanos

Un terremoto jurídico: Sentencia del Supremo sobre la cláusula "rebus sic stantibus" en arrendamientos.

44

Arrendamientos Urbanos

Alcance temporal de la autorización al arrendatario para la realización de obras.

48

Nos interesa

Comunicar en tiempos de crisis.

50

Jurisprudencia y Consultas

51

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-Economía

ENTREVISTA

VÍCTOR CALVO-SOTELO,
Secretario de Estado de
Telecomunicaciones y
para la Sociedad de la
Información

Sobre la adaptación del Dividendo Digital en las Comunidades de Propietarios, Víctor Calvo-Sotelo destaca en la entrevista concedida, entre otras cuestiones, que "los administradores de fincas juegan un papel clave en el proceso de liberación del Dividendo Digital, puesto que han de informar a los propietarios sobre la adaptación a realizar y sobre las ayudas a las que pueden acceder para que no suponga ningún coste para los vecinos". **Pág. 10**

Éxito en las redes sociales: ¿a qué esperas para seguirnos?

www.facebook.com/cgcafeaff.consejogeneral
y [Twitter @CgcafeAff](https://twitter.com/CgcafeAff)

VISITE NUESTRA PÁGINA WEB,
ENCONTRARÁ LO ÚLTIMO SOBRE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS: www.cgcafe.es

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?



902 808 268

www.seguroscgcafe.com

Ponemos a tu disposición un **teléfono único** y una plataforma tecnológica que permite a todos los **administradores de fincas colegiados**, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

Unidos por ti, unidos para ti.

CONAMA 2014: La hoja de ruta de la rehabilitación en España

Con motivo de la celebración de la décima edición del Congreso Nacional de Medio Ambiente, CONAMA-2014, Salvador Díez, presidente del CGCAFE, participó en la Sala Dinámica de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, que analizó “La Hoja de Ruta para la Rehabilitación en España”.

La mesa redonda estuvo integrada, también, por **Juan Van-Halen**, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento; **Ángel M^a Marinero**, director general de Arquitectura, Vivienda y Urbanismo de la Junta de Castilla y León; **Francisco Manuel de la Torre**, alcalde de Málaga. **Albert Cuchí**, experto miembro del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR). **Juan Lazcano**, presidente de la Confederación Nacional de la Construcción (CNC). **Alberto Pulido**, director de Negocio Hipotecario del Banco Santander; **Fernando Prieto**, presidente de la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR); y **Alfonso Vázquez**, presidente de la Confederación de Cooperas.

Salvador Díez manifestó que los Colegios de Administradores de Fincas, *“a los que tengo el honor de representar, apoyan totalmente el nuevo marco legal en materia de rehabilitación, y vamos a prestar toda su ayuda para impulsarlo”*. A continuación explicó que, aunque todas las medidas impulsadas por el Gobierno están bien elaboradas, las



Salvador Díez interviene en Conama2014

considera de muy difícil aplicación. El principal problema *“es que la rehabilitación objetivamente es buena y todos los agentes lo saben, incluido los consumidores, pero creo que la respuesta del mercado no va a ser tan contundente y rápida como a todos nos gustaría”*.

Expuso varias razones sobre la

dificultad de la aplicación de las nuevas normativas de rehabilitación, entre ellas, la situación de crisis económica actual, que impide a las comunidades de propietarios involucrarse al máximo en los temas de rehabilitación de sus edificios.

No obstante ello, **Salvador Díez** consideró que hay que aprovechar

DECIMOS NO A LA LEY DE SERVICIOS Y COLEGIOS PROFESIONALES

El presidente del CGCAFE también hizo referencia a la Ley de Servicios y Colegios Profesionales, manifestando que no alcanzaba a comprender como el mismo Gobierno que nos pide ayuda para difundir e impulsar sus proyectos, al mismo tiempo, impulsa una Ley que apunta directamente a la línea de flotación de nuestras organizaciones. Todos los Colegios Profesionales prestan un servicio a los ciudadanos, a los profesionales colegiados y a las administraciones, apoyo que es irremplazable. Por eso entendemos que, al contrario de lo que se pretende, se deberían fortalecer nuestras estructuras colegiales.

No obstante, y en cualquier circunstancia, Salvador Díez terminó manifestando que los Administradores de Fincas Colegiados, y las instituciones colegiales que los representan, apoyarán las políticas de rehabilitación con la misma fuerza con la que se colaboró, en su día, a implantar la TDT o actualmente con el Dividendo Digital, o como se está contribuyendo, desde hace años, para dar a conocer e impulsar las ITES en numerosos municipios y Comunidades Autónomas, o la inspecciones de ascensores e instalaciones eléctricas, o como haremos a partir del próximo mes de febrero colaborando con la Agencia Tributaria que ha aprobado -a petición nuestra- la obligatoriedad de presentar el modelo 347 que seguro será muy eficaz para luchar contra el fraude fiscal en las Comunidades de Propietarios.



el impulso que desde el Gobierno se está dando a la cuestión. *“Las leyes están para cumplirlas y las ayudas para aprovecharlas y, por lo tanto, difundir y cumplir las normas es res-*

ponsabilidad de todos. Y éste es el primer paso”, explicó el presidente del CGCAFE.

Continuó su exposición recordando que los Administradores de Fincas Co-

legiados, por su cercanía a los propietarios, son los profesionales llamados a protagonizar la necesaria labor pedagógica para cambiar la mentalidad del conjunto de la población.

PROPUESTAS DEL CGCAFE SOBRE REHABILITACIÓN

Salvador Díez informó que el CGCAFE ha propuesto, en varios ámbitos, la creación de un fondo económico que aporte liquidez a las comunidades de propietarios. Las ventajas son muchas: el coste de gestión es reducido, no genera déficit porque el dinero público se recupera, es acumulativo con la dotación anual que cada año se pueda destinar y el dinero que se vaya devolviendo se puede poner, de manera inmediata, nuevamente en circulación para financiar nuevos proyectos, además es un sistema rápido. Esta forma de financiación combinada con medidas fiscales puede ser muy efectiva. Se pueden reducir los tipos impositivos de IVA, o del impuesto de construcciones, establecer bonificaciones en el IRPF o incluso en el Impuesto de Sociedades de empresas que justifiquen su participación en proyectos de este tipo. Frente a la idea de carga fiscal que perciben los ciudadanos cuando se recibe una ayuda, con este sistema lo que se traslada es el mensaje de que la rehabilitación ahorra en los impuestos de quienes optan por ejecutar estos proyectos.

Actividad Especial en CONAMA 2014

UNIÓN PROFESIONAL APUESTA POR INCLUIR LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL EN LOS CÓDIGOS DEONTOLÓGICOS

Tras la inauguración de la duodécima edición del Congreso Nacional de Medio Ambiente (CONAMA), tuvo lugar la actividad especial organizada por Unión Profesional (UP), titulada *‘La sostenibilidad en los códigos deontológicos de las profesiones colegiadas’*.

Presentada por el presidente de UP, **Carlos Carnicer** advertía del compromiso que Unión Profesional mantiene desde siempre con el medio ambiente, cuya materialización más relevante se encuentra en la participación en la organización de este Congreso bienal desde 1992, fecha de su primera celebración.

Durante la actividad, fue leído el discurso enviado por **Gaetano Stella**, presidente de Confprofessioni, organización interprofesional italiana, y vicepresidente junto con **Carlos Carnicer**, de CEPLIS (Consejo Europeo de las Profesiones Liberales), en el que se destacó que *«el tema de la actividad que UP ha organizado basada en la deontología y sostenibilidad ambiental, es un tema central para la afirmación de los principios que forman la base de cualquier actividad profesional en el contexto económico y social europeo»*. Una vez más, afirmaba **Stella** en su discurso, *«el profesional está llamado a apoyar a las empresas y a los ciudadanos en todo el entorno normativo, lo que requiere responsabilidad y deber de actuar por el bien de la colectividad»*.

ECONOMÍA, DEONTOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE

Para contextualizar a las profesiones colegiadas en el marco medioambiental y económico en el que se encuentran, **Emilio Cerdá**, matemático y especialista en economía am-

biental, repasó las últimas medidas llevadas a cabo por la Unión Europea. *«Vamos hacia un cambio de modelo económico que supone un cambio de modelo energético»*, especificaba **Cerdá** en su intervención, en la que aconsejó consultar el *Manual de Buenas Prácticas Ambientales en Familias Profesionales*, publicado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, destacando lo que puede hacer por el desarrollo sostenible *«un grupo social formado por más de un millón y medio de profesionales colegiados, agrupados en UP»*.

Cuando hablamos de la preservación del medio ambiente, *«hablamos de derechos fundamentales»*. Así se refirió **José Manuel Rodríguez Uribes**, subdirector de la Cátedra de Ética de la Empresa y de las Profesiones (Universidad Carlos III), en su ponencia sobre deontología y medio ambiente. El hecho de que los derechos ecológicos tengan que ver con las necesidades humanas, conlleva que se *«deban defender desde una ética humanista»*. Así se hace necesario el impulso y reconocimiento de las buenas prácticas en este sentido. Las profesiones y sus organizaciones están también llamadas a contribuir a la *«construcción de los derechos ecológicos»*. De ahí que sea interesante que aparezca precisado el tema medioambiental en sus códigos deontológicos, siempre teniendo en cuenta que *«si el desarrollo no es sostenible, no será desarrollo»*.

Durante el debate, en el que participó el CGCAFE como miembro de UP, se hizo alusión al trabajo que Unión Profesional lleva realizando desde el año 2009, mediante la elaboración de un modelo de código deontológico que pueda ser útil a las profesiones colegiadas, donde se incluye la mención del área de la sostenibilidad ambiental. Precisamente las conclusiones de esta actividad, serán tenidas en cuenta en la revisión que actualmente se está llevando a cabo de este modelo.

Proyecto “Invierte en tu Hogar”

La Asociación de Empresas de Rehabilitación y Reformas –ANERR-, la Empresa Grupo Interenergy Sistemas –iEnergy-, y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE-, han firmado un Convenio de Colaboración para la implantación del Proyecto “Invierte en tu hogar”.

Con la firma de este Convenio se establece una colaboración para el desarrollo y el intercambio de experiencias, conocimientos y cooperación que garantice el acceso a las distintas fuentes de información conjunta en el marco de la implantación del Proyecto “Invierte en tu Hogar”.

El acuerdo se enmarca dentro de la política formativa e informativa diseñada por el CGCAFE para la aplicación de las nuevas normativas recientemente aprobadas en materia de rehabilitación en los edificios, informando a las Comunidades de Propietarios sobre la aplicación de las mismas, y con este acuerdo se facilitarán una serie de herramientas, en la intranet, para que los profesionales colegiados puedan acceder al simulador de ahorro energético, al área de soluciones y a un módulo de mantenimiento preventivo y correctivo de los edificios, entre otros.

UN PASO MÁS EN LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

El Convenio de Colaboración suscrito es un paso más tras colaborar, con el Ministerio de Fomento, en la elaboración del documento, ya enviado a la Unión Europea, del “Plan Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España”, que desarrolla el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE. El objetivo que se persigue con este documento es establecer como pilares del nuevo modelo de política de vivienda, además de la



Salvador Díez –CGCAFE-, Pedro Parra –ANERR- y José Antonio Alcobendas –iEnergy-

rehabilitación de edificios, la regeneración de las tramas urbanas y desarrollar un mercado del alquiler atractivo.

En la elaboración de este Plan ha participado el CGCAFE en uno de los Grupos de Trabajo, junto a otros colectivos profesionales, y se ha recogido una demanda fundamental de los Administradores de Fincas Colegiados, y es la creación del fondo de liquidez para Comunidades de Propietarios, gestionado por el ICO y/o entidades financieras.

La razón de esta propuesta se basa en que las comunidades de propietarios que tienen contratado un Administrador de Fincas Colegiado cumplen puntualmente con sus obligaciones económicas. Apenas se producen reclamaciones contra comunidades de propietarios por impagos y no existe ninguna que haya presentado un ERE o esté en situación de concurso de acreedores.





Reunión con el Secretario de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información

Los Administradores de Fincas Colegiados han cumplido puntualmente con sus obligaciones profesionales

y siguen trabajando para evitar retrasos en la adaptación del Dividendo Digital.



Los representantes del CGCAFE, con los representantes del Ministerio de Industria.

En la reunión mantenida con **Víctor Calvo-Sotelo**, secretario de estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, los representantes del CGCAFE **Salvador Díez** –presidente-, **Rafael del Olmo** –secretario- y **Carlos Domínguez** –secretario técnico-, han puesto de manifiesto los diferentes problemas que se están detectando para la implantación del Dividendo Digital en las comunidades de propietarios. La principal dificultad es la falta de los materiales necesarios para poder realizar la adaptación de las antenas de TV en las Comunidades de Propietarios.

Los Administradores de Fincas Colegiados son los profesionales que están más próximos al ciudadano, lo que provoca no solo que sean los receptores de sus quejas, sino que, injustificadamente, son el blanco de sus críticas. En este sentido, el CGCAFE confirma que los Administradores de fincas colegiados han cumplido puntualmente con sus obligaciones profesionales y siguen trabajando para evitar retrasos en la adaptación del Dividendo Digital.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS SOLICITARON LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA LA ADAPTACIÓN DEL DIVIDENDO DIGITAL

Los representantes del CGCAFE insistieron, en dicha reu-

nión, en la necesidad de una ampliación del plazo para la adaptación del Dividendo Digital hasta el 31 de marzo de 2015, así como que las subvenciones que se pudieran conceder a las comunidades de propietarios no tributaran en el IRPF, al considerar que, en bastantes casos, determinados propietarios se verían obligados a realizar una declaración de la renta de la que estaban exentos.



Rafael del Olmo, Víctor Calvo-Sotelo y Salvador Díez.

Víctor Calvo-Sotelo:

«La antenización para finales de marzo alcanzará a la mayoría de los edificios que necesiten adaptarse»



El Ministerio de Industria, Energía y Turismo y el CGCAFE firmaron un acuerdo de colaboración para informar a los administradores de fincas sobre la adaptación de instalaciones de antena colectiva derivadas del proceso de liberación del Dividendo Digital. Para Víctor Calvo-Sotelo, Secretario de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, “los administradores de fincas juegan un papel clave en el proceso de liberación del Dividendo Digital, puesto que han de informar a los propietarios sobre las adaptaciones a realizar y sobre las ayudas a las que pueden acceder para que no suponga ningún coste para los vecinos”.

Los administradores de fincas han realizado una importante labor para que la adaptación se lleve a efecto con las máximas garantías para las comunidades de propietarios, y por ello el CGCAFE y los Colegios Territoriales habían solicitado, junto con otros colectivos profesionales, la ampliación del plazo para la adaptación del dividendo digital, por lo que se espera, en palabras de **Víctor Calvo-Sotelo**, que “dado que el Gobierno ha tomado la decisión de prorrogar la fecha para la liberación del Dividendo Digital tres meses, es decir, hasta el 31 de marzo, tras haber escuchado las necesidades del sector de los administradores de fincas y otros colectivos, consideramos que, a día de hoy, los datos de antenización que tenemos, que corresponden hasta mediados de enero, superan el 50%, por lo que estamos seguros de que la antenización para finales de marzo alcanzará a la mayoría de los edificios que necesiten adaptarse”.

El CGCAFE ha firmado un acuerdo con el Ministerio de Industria para que los Administradores de Fincas puedan conocer, en profundidad, la adaptación al Dividendo Digital. Se han impartido jornadas en distintos Colegios Territoriales para ello. ¿Cómo valoraría estas Jornadas?

Las jornadas informativas han sido un gran apoyo para la campaña de comunicación que se ha lanzado desde el Ministerio de Industria, Energía y Turismo teniendo como cometido el asegurar que la ciudadanía esté informada y tenga conocimiento de los canales que se han puesto a su disposición, como el servicio de atención al usuario y la página web www.televisiondigital.es.

Por lo que sabemos ha tenido una gran afluencia y aprovechamiento para dar las gracias a todos los colegios territoriales de administradores de fincas por el apoyo prestado. Es más, según los últimos datos de que disponemos, los administradores de fincas se han encargado de realizar más del 50% de la totalidad de solicitudes de ayudas, es decir, 65.925.



¿Está previsto, en los próximos años, una nueva “resintonización”, cómo se ha publicado en distintos medios de comunicación?

Se prevé que en los próximos años la Conferencia Mundial de Telecomunicaciones acuerde un nuevo Dividendo Digital que consistirá en liberar la banda de los 700 MHz para destinarla a comunicaciones electrónicas. Por el momento, la fecha que más se baraja es que se llevará a cabo en 2020. Y también, como anunció el Ministro de Industria, Energía y Turismo, se convocará un concurso para aumentar la oferta de canales de la TDT primando la Alta Definición.

Sus sugerencias para la adaptación del Dividendo Digital para los próximos meses serían:

- a) Con respecto a los ciudadanos: Si vive en un edificio con antena colectiva debe llamar cuanto antes a un instalador registrado y cerrar el presupuesto para que pueda realizar la adaptación y no perder ningún canal de televisión. A partir de ese momento deberá resintonizar su televisor.
- b) Para los administradores de fincas: Deben asegurarse de que todas las fincas que administran estén adaptadas y si no es así deben contactar cuanto antes con un instalador registrado para que acometa la acción. Tam-

bién deberán tener a su disposición los documentos necesarios para solicitar la ayuda.

- c) Para las comunidades de propietarios: Deben estar en disposición de conocer el tipo de antena de que dispone la comunidad, para no perder ningún canal, fomentar la resintonización entre los vecinos y guardar la factura y el Boletín de Instalación para poder solicitar la ayuda.

Dolores Lagar Trigo
Administradora, Periodista.

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE- han firmado un acuerdo de colaboración que conlleva la realización de diversas acciones para informar a los Administradores de Fincas sobre la adaptación de instalaciones de antena colectiva derivadas del proceso de liberación del Dividendo Digital.

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo considera que los administradores de fincas somos profesionales claves a la hora de facilitar las actuaciones en el millón de edificios que tienen que adaptar sus sistemas de antena colectiva y tramitar las subvenciones para las comunidades de propietarios. El CGCAFE mantiene, de nuevo, uno de sus objetivos fundamentales que es el de la máxima colaboración con las instituciones públicas estatales, autonómicas y locales para la aplicación y desarrollo de las distintas normativas que tienen incidencia y aplicación sobre un bien tanpreciado como es la vivienda.

Entre las acciones que se han desarrollado hay que destacar las Jornadas Formativas celebradas en distintos Colegios Territoriales de Administradores de Fincas sobre la implantación en las comunidades de propietarios del Dividendo Digital, así como la elaboración de una “*Guía de Buenas Prácticas sobre el Proceso de liberación del Dividendo Digital para Administradores de Fincas*”, que los profesionales encontrarán, como separata, en este número de nuestra Revista Profesional.

LA SECRETARIA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES GARANTIZA EL COBRO DE LAS AYUDAS

Según los datos que facilita la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones, la mayoría de la población tendrá acceso a la mayor parte de los canales. En la práctica totalidad del país se recibirá con normalidad la señal de los principales canales generalistas -TV1, TV2, Antena3, Cuatro, Tele5 y La Sexta-. Los edificios que no adapten sus instalaciones pueden dejar de ver los canales autonómicos y algunos canales con bajos índices de audiencia - Energy, Gol TV y Boing, en la mayoría de los casos-

Desde la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones nos informan que El Plan Técnico aprobado en septiembre garantiza que la mayoría de ciudadanos reciba todos los canales a final de año. Y que los ciudadanos que no hayan podido completar la adaptación de sus antenas colectivas podrán seguir recibiendo la mayoría de los canales de la TDT mientras completan la adaptación en la primera parte de 2015. Para estas adaptaciones el Gobierno da ayudas -280 millones de euros-, que se pueden solicitar hasta junio de 2015 en la web www.televisiondigital.es.

El CGCAFE pone a disposición de los colegiados, a través de su Gabinete de Estudios, los cursos detallados a continuación, que podrás solicitar a tu Colegio Territorial



¡APÚNTALOS Y APUNTÁTE! CURSOS GABINETE DE ESTUDIOS

- ✓ **D. Juan Rodríguez Baeza, D. Ángel Rodríguez Yubero**, Administradores de Fincas, y **D. Miguel Ángel San Alberto Lasarte**, MBA en Gestión Internacional de Empresas.
"Contabilidad básica para Comunidades de Propietarios".
"Contabilidad avanzada para Comunidades de Propietarios".
- ✓ **D. Vicente Magro Servet**, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.
"Alcance de la reforma de la LPH por la Ley 8/2013. Criterios interpretativos de la reforma y análisis de los principales puntos en materia de régimen de acuerdos y obras en la Comunidad de Propietarios".
"Mediación Civil en Propiedad Horizontal para Administradores de Fincas colegiados".
"Afectación del Real Decreto Ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, a los Administradores de Fincas y sus Colegios. Metodología y características de aplicación del procedimiento de mediación".
"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios".
"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".
"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el administrador cesado. Vías de solución".
"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".
"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".
"Actualización de criterios en Propiedad Horizontal del Tribunal Supremo por materias".
"Problemas y soluciones ante conflictos suscitados por arrendatarios en sus relaciones con la Comunidad".
- ✓ **D. Pepe Gutiérrez Esquerdo**, Administrador de Fincas.
"Cese y nombramiento del secretario-administrador: aspectos formales, legales, procedimentales, organizativos y sociales".
"Paradigmas en la administración de fincas: procedimientos y rituales vitales".
"Tecnología y tendencias en la administración de fincas".
"Aptitud o actitud en la administración de fincas".
- ✓ **D^a Silvia E. García García**, Cursos Carbonell.
"Atención telefónica eficaz".
"Gestión de cobros".
"Técnicas de comunicación y asertividad".
"Dirección de reuniones".
"Comunicación escrita para Administradores de Fincas".
"Expresión oral del Administración de Fincas en la Junta de Propietarios".
"Técnicas de negociación para Administradores de Fincas".
"Técnicas de venta para Administradores de Fincas".
"Técnicas de venta en el sector servicios para Administradores de Fincas".
- ✓ **D. Roberto García Carbonell**, Cursos Carbonell.
"Cómo usar bien la voz para dirigir reuniones".
"Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas".
"Cómo hablar bien en público. Expresión oral persuasiva del Administrador de Fincas de propietarios".
"Motivación y desarrollo del potencial en el Administrador de Fincas".
- ✓ **D. Francisco González Palma**, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga.
"La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación".
"Las obligaciones y responsabilidades del Administrador de Fincas en el régimen de Propiedad Horizontal".
"La responsabilidad por daños dimanantes de las terrazas en los edificios en régimen de Propiedad Horizontal".
- ✓ **Departamento Jurídico de la Editorial SEPIN**.
"La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución".
"Aspectos Generales de la Ley de Propiedad Horizontal".
- ✓ **D. Juan Miguel Carreras Maraña**, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos
"Problemas jurídicos habituales en la gestión y administración de fincas. Soluciones concretas en la práctica y en la jurisprudencia. Unificación de criterios y de actuaciones".
"Criterios de actuación del administrador de fincas en la actividad diaria. Actas. Accesibilidad. Ascensores. Acuerdos. Régimen de mayorías. Últimas reformas (Ley 26/2011)".
"Jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en materia de Propiedad Horizontal. Clarificación de cuestiones conflictivas. Unificación de doctrina".
"La protección del honor en el ámbito de las comunidades de propietarios. Evitación de demandas. Actuaciones del administrador. Redacción de actas, diligencias y comunicaciones".
"La eterna conflictividad entre locales y viviendas. Pago de cuotas. Accesibilidad. Segregaciones. Servidumbres. Salidas de humos. Interpretación de los estatutos".
"Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de propiedad horizontal".
- ✓ **D. Francisco José García Higuera**, Administrador de Fincas.
"Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet".
- ✓ **D. Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, Administrador de Fincas.
"Planificación y control del despacho profesional del Administrador de Fincas".
- ✓ **D. Miquel Pujols i Parramón**, Ingeniero Agrónomo.
"La Ley de Arrendamientos Rústicos".
- ✓ **D. Jesús Flores Rodríguez**, Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos
"El contrato de administración de fincas: aspectos jurídico-prácticos".
"Cómo reclamar y, en su caso, ejecutar judicialmente cuotas de comunidad sin abogado ni procurador tras la Ley 4/2011, de 24 de marzo".
- ✓ **D. Jesús Luque Rodríguez**, Psicólogo Social
"Taller de comunicación con el cliente de la administración de fincas".
"El papel de la formación continua en el aumento de la productividad en los despachos de Administradores de Fincas".
- ✓ **D. Reyes Caballero Caro**, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura
"Cómo afrontar los tres temas claves de la función del Administrador de Fincas: los clientes, el despacho y la Junta de Propietarios".
- ✓ **D. Iván Gea y D^a Berta Notario**, Administradores de Fincas de Lorca (Murcia)
"La actuación de los Administradores de Fincas ante una catástrofe natural".



PRÓXIMA PARADA CANTABRIA
ABIERTA INSCRIPCIÓN



**CREATIVIDAD Y
NETWORKING**
SI TIENES, DA. SI NECESITAS, PIDE

XIX CNAF

XIX CONGRESO NACIONAL
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DEL 14 AL 16 DE MAYO
SANTANDER 2015

www.2015santander.com



Acuerdos sobre eficiencia energética

La Ley 8/2013 ha dejado un complejo sistema de quórum y casos en materia de adopción de acuerdos relativos a mejorar la eficiencia energética de las comunidades de vecinos. Ciertamente y verdad es que la legislación viene, no solo recomendando, sino imponiendo que se vayan emitiendo los certificados de eficiencia energética de los inmuebles que se vayan a arrendar o vender en la actualidad.

VICENTE MAGRO SERVET

Dejando a un lado la aplicación de las mayorías simples en los supuestos de mero cambio de combustible, como viene indicando la jurisprudencia al entender es un acto de mera gestión, los problemas surgen en cambios más profundos. Así, suelen surgir dudas sobre cómo aplicar el 10.3, b) LPH en supuestos de modificación de envolventes en actuaciones conjuntas de mejora energética, pero sobre todo en el juego del 17.1 LPH -nuevos suministros energéticos- en su relación con el art. 17.3 LPH -sistemas de mejora de la eficiencia energética-.

LA ENVOLVENTE PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Pues bien, comenzando con el caso del art. 10.3 b) LPH recordemos que se aplica: "Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética".

Pero, ¿qué es la modificación de la envolvente para la eficiencia energética en la comunidad que lleva a que esta reforma exija 3/5 del art. 10.3 b) LPH? ¿Qué medidas quedarían comprendidas en esta actuación en la comunidad?



Hay que precisar que el quórum sería de 3/5 en doble mayoría pero con el voto presunto del ausente, ya que no se trata de aprovechamiento individual, sino colectivo, con lo que estamos hablando de medidas de mejora de la envolvente del edificio como medidas en beneficio colectivo; es decir, de las que todos obtienen beneficio, a todos se aplican y nadie se puede oponer, o mejor dicho, aunque se opongan no tendrán efecto, ya que vincula a todos alcanzado el acuerdo por 3/5 con voto presunto del ausente, con lo que el día de la junta solo habrá que alcanzar la mayoría simple y luego estar a la espera del transcurso de los 30 días para si los ausentes no se oponen poder tener por alcanzado el acuerdo.

Por ejemplo, en los temas de oposición podría ocurrir que la medida fuera la del cierre de balcones en un proyecto de mejorar la envolvente y, en este caso, si un comunero no quiere que se cierren los balcones y si ésta es una medida para mejorar la envolvente para la eficiencia energética resulta que, si se aprueba, es una medida colectiva de beneficio colectivo, y si se aprueba por 3/5 es obligatorio. Lo paga la comunidad con derrama de comuneros y el 10.3 b) LPH no admite derechos de disidentes para oponerse y dejar de pagar. Si se aprueba es obligatorio porque es medida que no admite ejecución parcial, ya que la mejora de la envolvente lo es en beneficio y ejecución colectiva.

Grado en **ECONOMÍA Y GESTIÓN INMOBILIARIA**

El **nuevo grado oficial en Economía y Gestión Inmobiliaria** permite el acceso directo a la colegiación de Administrador de Fincas en todo el territorio español.

Este grado, de carácter semipresencial, cuenta con un programa de prácticas en despachos profesionales de Administradores de Fincas y está avalado por la Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya.

Modalidad: semi presencial • Horario: martes y viernes de 15 a 21 horas.

El CEU es una obra de la Asociación Católica de Propagandistas

Más información:
www.uaoceu.es
932 540 900


CONSELL DE COL·LEGIS TERRITORIALS
D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE CATALUNYA



Universitat
Abat Oliba CEU

MEJORAR EL AISLAMIENTO TÉRMICO

Con ellas se consigue reducir las pérdidas o ganancias de energía de la vivienda, de manera que en verano se reduce el flujo de calor desde el exterior al interior y en invierno se evita perder el calor del interior hacia el exterior, optimizando así el comportamiento energético de la envolvente y consiguiendo reducir las demandas de energía para calefacción en invierno, así como para refrigeración en verano. Estas medidas son las siguientes:

- **Mejora del aislamiento térmico.** Disponiendo de paneles de aislante térmico en fachadas, cubiertas, falsos techos y de suelos cuando se trate de elementos horizontales sobre espacio exterior o locales no calefactados. También existe la posibilidad de rellenar las cámaras de aire con un aislante térmico en su interior, siendo esta una solución intermedia entre ambas que también deja puentes térmicos.
- **Sustitución de las carpinterías y los vidrios.** De forma que se dispongan carpinterías con rotura de puente térmico, sistemas de doble acristalamiento con cámara de aire tipo climalit, vidrios con un factor solar bajo o de baja emisividad con un tratamiento que consiga reflejar gran parte de la radiación solar que reciben, y por lo tanto reducen, notablemente, la carga que por radiación solar pueda entrar al interior del edificio.
- **Aislar adecuadamente las zonas con puentes térmicos.** Es decir, al igual que en los cerramientos, en las zonas donde se interrumpe el cerramiento y pierde su inercia térmica, se debe de reforzar el aislamiento, en cajones de persiana, encuentros con pilares, encuentros con forjados.
- **Mejorar las condiciones de ventilación del edificio y de los espacios bajo cubierta.** En general siempre es conveniente que se realice una adecuada ventilación que garantice la calidad de aire interior. En zonas climáticas más cálidas, esta ventilación es todavía más importante sobre todo en verano, siendo conveniente realizar ventilación natural cruzada y la ventilación nocturna, de forma que se conseguirá la pérdida de energía y disipar el calor acumulado en los cerramientos durante el día, por tanto es recomendable en edificios antiguos de estas zonas mejorar su envolvente al objeto de

mejorar su permeabilidad y reducir su estanqueidad, mientras que en climas más fríos se debería de actuar a la inversa, disminuyendo la permeabilidad y aumentando la estanqueidad.

LA MEDIDA DE MEJORA ENERGÉTICA DEL ART. 17.1 LPH

Recordemos que el art. 17.1 LPH deriva a un quórum de 1/3 la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos. El quórum es el de 1/3 con posibilidad de que los que no voten a favor no tengan que pagar (ni tampoco tienen el servicio). Y ello es así porque el párrafo 2º de este apartado apunta que La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Recordemos, también, que en estos casos no se aplica el voto presunto del ausente, ya que el art. 17.8 LPH lo excluye en los casos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo y en este caso concurre este presupuesto, por lo que se debe alcanzar el quórum en la junta acudiendo al sistema de delegaciones para llegar a ese quórum elevado de 1/3.

Pero ¿qué son energías renovables para concluir a qué nos estamos refiriendo? Podemos decir que energía solar térmica para la producción de agua caliente o bien energía solar fotovoltaica para producción de electricidad. Es decir:

- **Instalar energías renovables.** En este caso la aplicación de energías renovables como pueden ser energía solar térmica para la producción de agua

caliente o bien energía solar fotovoltaica para producción de electricidad, siempre que por las características del edificio y de sus instalaciones permitan que dicha implantación sea viable desde el punto de vista técnico y económico. De no ser así se deberá optar por implantar sistemas con instalaciones y equipos de alta eficiencia energética, de acuerdo a lo indicado en el punto anterior.

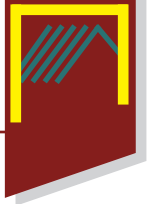
Por nuevos suministros energéticos colectivos -gas por ejemplo-, tienen que tener la característica de ser "nuevos suministros energéticos colectivos" a fin de poder aplicar este apartado 1º.

LAS MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL ART. 17.3 LPH

Por su parte, el art. 17.3 LPH señala que el quórum de 3/5 del total de propietarios y cuotas se aplicará a el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

El precepto tiene variantes, ya que surgen dos opciones, bien sea aprovechamiento colectivo o privativo. Y además, cabe que la derrama se tenga que pagar por todos los comuneros de forma preceptiva, o solo por los que los vayan a utilizar. Nos referimos a:

- **Aprovechamiento global:** El establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. El quórum es de 3/5 pero obliga a todos. En este caso lo es con el voto presunto del ausente, con lo que el día de la junta solo habrá que alcanzar la mayoría simple y luego estar a la espera del transcurso de los 30 días para si los ausentes no se oponen poder tener por alcanzado el acuerdo.



• **Aprovechamiento privativo:** Basará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. Solo paga quien recibe el servicio. Pero en este caso esta rebaja del quórum da lugar por otro lado a un encarecimiento del sistema de aprobación, ya que se requerirá alcanzar el quórum de 1/3 el día de la junta, ya que en estos casos no se aplica el voto presunto del ausente, ya que el art. 17.8 LPH lo excluye en los casos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo y, en este caso, concurre este presupuesto, por lo que se debe alcanzar el quórum en la junta acudiendo al sistema de delegaciones para llegar a ese quórum elevado de 1/3.

¿A qué casos nos estaríamos refiriendo? Serían:

- 1.- **Sustitución de los equipos de la instalación de calefacción por agua y agua caliente sanitaria por otros de mayor rendimiento.** Sustitución de calderas por otras de alto rendimiento, como son las calderas de condensación, calderas de biomasa o bien por una bomba de calor aire-agua que intercambia calor con un circuito hidráulico, siendo más eficiente el sistema de calefacción por suelo radiante.
- 2.- **Sustitución de los equipos de aire acondicionado por otros de mayor rendimiento.** La mayor parte de hogares disponen, actualmente, de estos equipos, normalmente bombas de calor, con un Split interior y una unidad exterior, debiéndose sustituir por otros de menor consumo y mayor eficiencia energética como las bombas de calor aire-aire de alta eficiencia.
- 3.- **Mejorar la red de distribución de calefacción y agua caliente sanitaria.** Además de aislar las tuberías de la red de distribución, el incorporar válvulas termostáticas en los radiadores ayuda a disminuir las pérdidas de calor y a conseguir una instalación más eficiente. También es conveniente que los equipos de regulación y control de la instalación, como interruptores, programadores o termostatos sean de fácil acceso y que sean programados correctamente.
- 4.- **Mejora del rendimiento en las instalaciones de iluminación y otro equipamiento eléctrico.** Mediante la sustitución de las lámparas por otras de bajo consumo y de alta eficiencia energética, y disponiendo de sistemas de control de iluminación, el resto de equipos de consumo eléctrico y electrodomésticos, es conveniente que dispongan una calificación energética A o superior. No usar el modo stand-by de los aparatos eléctricos y apagar completamente los aparatos cuando nos los estemos usando porque siguen consumiendo energía.
- 5.- **Establecer sistemas de domótica para el control de los periodos de puesta en servicio acorde a los horarios de ocupación**

Ventajas de la aprobación de las mejoras energéticas

Las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, se transpusieron en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. Con posterioridad, la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, ha sido modificada mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, circunstancia que ha obligado a transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introduce con respecto a la Directiva modificada.

Finalmente, se aprueba el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, que entró en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado nº 89 (13/04/2013), siendo voluntaria su aplicación hasta el 1 de junio de 2013 y desde entonces es obligatoria, por lo que la presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda, será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha.

Con esta previsión resulta que en los edificios los comuneros deben intentar mejorar al máximo las medidas de eficiencia energética y adoptar los acuerdos al respecto para conseguir esta mejora. Por ello, se hace imprescindible la obtención de este certificado, pero que en cualquier caso exigiría en muchos supuestos el acuerdo de la junta para que en realidad el inmueble alcance una buena graduación de la eficiencia energética. Así, la obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, cuyos contenidos se recogen el documento reconocido correspondiente a la etiqueta de eficiencia energética, disponible en el Registro General. La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado.

Pero la obtención de un mejor certificado de eficiencia energética va a depender de que la comunidad se conciente de las ventajas de la aprobación de las mejoras energéticas que permitan que la comunidad se vaya adaptando a los nuevos tiempos en la asimilación de estas medidas, y ello requerirá de la obtención del quórum de aprobación que se exija para según qué medida de eficiencia energética se pretenda adoptar, porque la Ley 8/2013 ha introducido diversos supuestos en la LPH que no quedan nada claros y que es preciso aclarar según se trate de una medida u otra que mejore la eficiencia energética del edificio.

de cada zona del edificio y mejorar el mantenimiento de las instalaciones. La introducción de domótica y la automatización sobre todo si tuviésemos el caso de una rehabilitación de un edificio destinado a oficinas, nos van a permitir sacar el máximo partido y realizar una gestión más eficiente de las instalaciones térmicas del edificio, en función de las condiciones climáticas exteriores y la demanda.

QUORUM SIN VOTO PRESUNTO DEL AUSENTE

Si existen peticiones individualizadas y la comunidad no quiere que se establezcan en todos los inmuebles porque no todos quieren el cambio, se opta por ir a un quorum de voto favorable de 1/3 de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, 1/3 de las cuotas de participación, Solo paga quien recibe el servicio. Pero aquí el quórum lo es sin voto presunto del au-

sente por aplicación del art. 17.8 LPH.

Si se aplica en toda la comunidad, el quórum es de 3/5 con voto presunto del ausente y pagan todos.

La cuestión radica en que aquí la LPH deja juego a la comunidad para optar por uno u otro sistema de aprovechamiento global o individual, pero si no hay opción de hacerlo privativo por las características del caso habría que irse al primero y el quórum sería de 3/5 del total con voto presunto del ausente y pagan todos. Habrá que ir a las características de cada caso.

Vemos que aquí hemos incluido a la instalación de aparatos de aire acondicionado que bajo la vigencia del at. 12 LPH ahora derogado, nos llevaba al régimen de la unanimidad a su instalación por afectar a la fachada, pero ahora resulta que tras la Ley 8/2013 todo lo que afecte a obras en fachada se va al quórum de 3/5 del art. 10.3 b) LPH, que si es como acuerdo marco -por ejemplo, cómo instalar aparatos de aire acondicionado en fachada o patio interior- se va al quórum de 3/5 pero con uso de vo-

to presunto, porque no sería para un aprovechamiento privativo, sino como acuerdo marco de cómo se debe proceder a esta instalación. Ahora bien, si concebimos la instalación de equipos de aire acondicionado bajo la vía de mejorar la eficiencia energética, podríamos también acudir al quórum de 1/3 sin voto presunto si fuera para aprovechamiento privativo, o al de 3/5 con voto presunto si se optara por instalar aire acondicionado en todo el edificio.

Con ello, vemos que el margen de maniobra de la comunidad es amplio y que podrá obligarse a todos o no a su pago según la modalidad que se escoja, pero pueden existir algunos casos en los que no sea posible que alguien no reciba el servicio, en cuyo caso si el modelo seguido determina que obliga a todos los comuneros que disientan de la aprobación estarán obligados a pagar su parte de la derrama.

Vicente Magro Servet
Presidente Audiencia
Provincial de Alicante



ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS PUERTAS DE SU COMUNIDAD EN LAS MEJORES MANOS.

MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.

Servicios:

- Venta e instalación de todo tipo de puertas (industriales, residenciales, comerciales y peatonales) y barreras electrohidráulicas.
- Mantenimiento y revisión de puertas automáticas.
- Reparación y sustitución de piezas sujetas a desgaste.
- Adaptaciones a la normativa de puertas ya instaladas.

TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS
902 42 52 62



Ledplus. Invertimos en tu ahorro.

La iluminación más eficiente para tu comunidad.

Con el tiempo, la iluminación puede quedar antigua e ineficiente, incrementando aún más la factura eléctrica. Con la solución Ledplus puedes **sustituir toda la iluminación de tu comunidad de propietarios por tecnología led** y disfrutar de numerosas ventajas:

hasta
70%
reducción
consumo

**primeras
marcas**

**sin
inversión
inicial**

**+ecológico
-emisiones**

hasta
40%
+iluminación

50.000
horas de
vida útil

**ahorro
económico**
desde el primer momento

Además, si eres cliente eléctrico, puedes beneficiarte de un **5% de descuento en la solución Ledplus**. Porque no todos los leds son iguales, apuesta por la calidad y garantía de Gas Natural Fenosa.



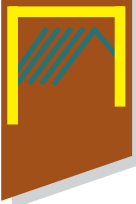
Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

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

ledplus

gasNatural
fenosa



La legitimación para accionar en defensa de la comunidad

El punto de partida es el artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, que señala que el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él en todos los asuntos que le afecten. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sufrido una evolución a este respecto.



FABIO BALBUENA

La jurisprudencia del Tribunal Supremo primero consideró que la intervención en juicio por parte del presidente entraba dentro de sus funciones ordinarias y no necesitaba ningún tipo de habilitación por parte de la junta de propietarios.

La STS de 20/12/1996, decía: «procede declarar que, según el tenor del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, el presidente, en la representación orgánica correspondiente a lo dispuesto en dicho precepto, está facultado para litigar (...), con apoderamiento suficiente para defender en juicio y fuera de él los intereses de la comunidad, tal

como tiene sentado esta Sala, entre otras, en sentencias de 3 de marzo de 1995 y 5 de julio de 1995, de manera que, según precisa la de 22 de febrero de 1993, el citado directivo no actúa como un procurador, ni ostenta una delegación *ut lite pendente* en sentido técnico, que exija una suerte de mandato representativo *ad hoc*, sino que interviene como un órgano del ente comunitario, que sustituye la voluntad social con la suya individual, con la posibilidad de considerar lo realizado no como hecho en nombre de la comunidad, sino como si fuera el mismo quien lo hubiere verificado, sin perjuicio de la relación interna entre ambos y, por consiguiente, de la necesidad de

responder de su gestión ante la junta, por lo que no necesita la autorización de ésta para intervenir ante los Tribunales, cuando ejercite una pretensión en beneficio de la comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la ley.»

La SAP Barcelona, Sección 17ª, de 22/07/2005, acoge esta doctrina, diciendo que «el presidente, en la representación orgánica correspondiente a lo dispuesto en dicho precepto,..... no actúa como un procurador, ni ostenta una delegación "ut lite pendente" en sentido técnico, que exija una suerte de mandato representativo *ad hoc*, sino que interviene como un órgano del ente comunitario,....., por lo que no necesita la autorización

«Si bien el presidente representa a la comunidad, su actuación ha de tener por base la ejecución de acuerdos de la junta sobre asuntos de interés general para aquélla»



**REPARTIDOR DE COSTES
DE CALEFACCIÓN:**

ONDAS



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

**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

**Solicite presupuesto e información
sin compromiso alguno:**

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC



de ésta para intervenir ante los Tribunales, cuando ejercite una pretensión en beneficio de la comunidad, salvo en los supuestos expresamente excluidos en la ley", o cuando exista una oposición expresa y formal.(...)

NECESIDAD DE ACUERDO PREVIO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Sin embargo, con posterioridad el

Supremo ha venido considerando que la potestad del presidente de la comunidad queda limitada a ejecutar los acuerdos comunitarios.

La STS de 11/12/2000, dice que «corresponde al presidente de la comunidad la representación de ésta "en juicio" y fuera de él y corresponde a la Junta de copropietarios conocer y decidir los asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas ne-

cesarias o convenientes para el mejor servicio común; debiendo el presidente actuar de conformidad con los acuerdos de la Junta, válidamente adoptados, de los que es mero ejecutor.»

Esto supone que, si bien el presidente representa a la comunidad, su actuación ha de tener por base la ejecución de acuerdos de la junta sobre asuntos de interés general para aquélla.

El Tribunal Supremo considera necesario el acuerdo previo de la junta de propietarios

Este criterio se consolidó definitivamente con la STS, Sala Primera, de 10 de octubre de 2011, que declaró como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de ésta. El Fundamento de Derecho TERCERO dice:

«Legitimación activa del presidente para instar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios. Se precisa de acuerdo adoptado válidamente en Junta de Propietarios.

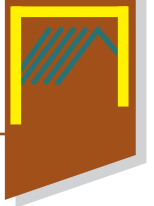
- A) La doctrina jurisprudencial pese a no desconocer que el presidente de la comunidad de propietarios asume la representación orgánica de la comunidad declara que la actuación del presidente en defensa de aquella ha de autorizarse a través de un acuerdo adoptado válidamente en el ámbito de las competencias de la comunidad, ya que de conformidad con el artículo 13.5 de la LPH es a la Junta de Propietarios a la que corresponde «conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad. Asimismo la jurisprudencia es clara cuando exige que el acuerdo para actuar en juicio en defensa de los intereses de la Comunidad es requisito indispensable atribuido a la Junta de Propietarios (SSTS 11 de diciembre de 2000 (RC 3429/1995), 6 de marzo de 2000 (RC 1726/1995), 23 de diciembre de 2005 (RC 1844/1999)).
- B) Por lo expuesto, se declara como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de ésta.
- C) La aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso examinado exige su estimación. Efectivamente constituye un presupuesto fijado por la sentencia recurrida la nulidad tanto de la Junta de Propietarios celebrada el 13 de julio de 2006 como del acuerdo adoptado, relativo a la autorización al presidente de la comunidad de propietarios recurrida para que ejercitase acciones judiciales frente al ahora recurrente en cuanto a la ilegalidad de las instalaciones ubicadas por este en una terraza común de uso privativo del edificio. Partiendo de tal hecho incontestable, la sentencia recurrida concluye, en contradicción con la doctrina jurisprudencial fijada al efecto, que el presidente, pese a que no se halla autorizado expresamente por acuerdo adoptado en Junta de Propietarios ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en

todos los asuntos que les afecten, según lo dispuesto en el artículo 13 LPH. Pues bien dicha conclusión no se ajusta a la línea jurisprudencial expuesta por la cual el presidente para ejercitar acciones en defensa de la comunidad tendrá que hallarse autorizado por acuerdo válidamente adoptado en Junta de Propietarios, ya que ante la constancia en autos de la falta de acuerdo que sustente la actuación del presidente, el cual actuó única y exclusivamente en calidad de tal, la conclusión ha de ser la de falta de legitimación activa de este para formular la demanda interpuesta en defensa de la comunidad de propietarios.»

Esta doctrina se reitera en la STS, Sala 1ª, de 27/03/2012. Más recientemente, la STS, Sala 1ª, de 19/02/2014, dice:

«La Ley de Propiedad Horizontal otorga al Presidente de la Comunidad la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él, pero esto no significa que esté legitimado para cualquier actuación por el mero hecho de ostentar el cargo de Presidente, ya que no puede suplir o corregir la voluntad de la Comunidad expresada en las Juntas Ordinarias o Extraordinarias. La STS de 10 de octubre de 2011 al estudiar la legitimación del Presidente para representar en juicio a la Comunidad de Propietarios, declaró: «Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente». Aunque la Ley de Propiedad Horizontal únicamente exige de modo expreso el acuerdo previo para que el presidente pueda ejercitar acciones judiciales en defensa de la comunidad de propietarios en los supuestos concretos de acción de cesación de actividades prohibidas por los estatutos que resulten dañosas para la finca (artículo 7.2 LPH) y de reclamación de cuotas impagadas (artículo 21 LPH), no resulta razonable sostener que la facultad de representación que se atribuye de modo genérico al presidente le permita decidir unilateralmente sobre asuntos importantes para la comunidad. (STS 10/10/11, 27/03/12)

En definitiva, es reiterada la jurisprudencia de esta Sala, que declara como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispon-



Por tanto, no se pone en duda que la representación de la comunidad de propietarios le corresponde al presidente, puesto que el mismo es el único legitimado legalmente para representar judicialmente a la comunidad. Se trata más bien de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, y de ahí que la junta de propietarios deba conocer de la cuestión que haya de someterse a la decisión judicial. Y ello habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente.

Como dice la STS de 20/10/2004, «la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él del Presidente no tiene un contenido "en blanco", de tal forma que esa representación sirva para legitimarle en cualquiera de sus actuaciones. Es la Junta de Propietarios la que acuerda lo conveniente a sus intereses y el Presidente ejecuta; su voluntad no sufre, corrige o anula la de la Junta.»

En el mismo sentido la STS de 6/03/2000 dice: «no significa ello desconocer que el Presidente asume la representación (de tipo orgánico, ha dicho esta Sala en numerosas sentencias) de la Comunidad, sino señalar que no sufre en todo caso la voluntad de la misma con la suya, a modo de dictadura; necesariamente ha de actuar ejecutando los acuerdos tomados por la Junta en su esfera de competencias. Si por imperativo del art. 13.5º LPH a la Junta corresponde "conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio de la comunidad", no es dudoso que esa competencia legal no puede desaparecer por una concepción dictatorial de la figura del Presidente. (...) Una aplicación de la norma adecuada a la realidad social presente (art. 3º. C.civ.) rechaza cualquier concepción doctrinal que elimine las competencias de la Junta en favor del autoritarismo de la figura de su Presidente.»

LEGITIMACIÓN EN CALIDAD DE PROPIETARIOS

No obstante, si el presidente no actúa como tal, sino como propietario, sí puede interponer demandas en defensa de los intereses de la comunidad. La STS

de 12/12/2012, dice:

«Es doctrina jurisprudencial reiterada que hace falta un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, salvo que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario (SSTS 20 de octubre 2004, 27 de marzo 2012, entre otras).»

Doctrina que se reitera en la STS, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de Octubre de 2014 (Nº de Sentencia: 594/2014 - Nº de Recurso: 2931/2012, Ponente: Excmo. Sr. Magistrado D. Antonio Salas Carceller) cuando dice:

«No cabe, por tanto, entender sustituida la reiterada jurisprudencia de esta Sala sobre la legitimación de los propietarios individuales en régimen de propiedad horizontal para defender los intereses comunes en beneficio de la comunidad. Así lo puso de relieve el propio Tribunal Constitucional en sentencia núm. 115/1999, de 14 junio (Sala Primera) cuando decía que «aunque en la práctica y como licencia del lenguaje, las comunidades de propietarios de un edificio constituido bajo el régimen de la propiedad horizontal dicen actuar como demandantes y como demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada "representación orgánica" que le reconoce el actual art. 13.3 LPH (antiguo art. 12 LPH), en rigor son los propietarios del edificio, en cuanto propietarios constituidos bajo el régimen de la propiedad horizontal, los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de propietarios que ostenta "ex lege" la representación de dichos propietarios en los asuntos que afectan a la Comunidad...»; a lo que añade «así lo ha reconocido, por lo demás, la jurisprudencia civil, que, asimismo, ha declarado que cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada "propiedad separada" (art. 396 CC) de los diferentes pisos o

locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece. Por ello, cada propietario debe estar facultado, en principio, para el ejercicio y defensa de sus derechos con independencia de los restantes propietarios, en términos y condiciones que no corresponde a este Tribunal precisar...».

En tal sentido, esta Sala tiene declarado que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma (sentencias, por todas, 10 de junio de 1981, 5 de febrero de 1983, 18 de diciembre de 1985, 17 de abril de 1990, 8 de abril de 1992 y 6 de junio de 1997). La sentencia núm. 46/1995, de 31 enero, afirma que «es doctrina reiterada de esta Sala la de que cualquier condómino está legitimado para ejercitar acciones, no tan sólo de aquella parte del espacio comprensivo de su piso o local sobre los que ostenta un derecho singular y exclusivo, sino también en defensa del interés que le corresponde sobre los elementos comunes (SS. 10 junio 1981, 3 febrero 1983, 27 abril y 23 noviembre 1984 y 12 febrero 1986), así como que no se da falta de legitimación cuando, aunque no se haya hecho constar en la demanda de una manera expresa que se actúa en nombre de la comunidad y en interés de la misma, se plantea una pretensión que, de prosperar, ha de redundar en provecho de la comunidad (S. 8 junio 1992)...».

CONCLUSIÓN

Queda claro, pues, que el presidente no puede, sin acuerdo previo y expreso adoptado por la Junta, interponer una demanda en defensa de los intereses de la comunidad, salvo que actúe en calidad de copropietario, puesto que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad siempre que actúe en beneficio de la misma.

Fabio Balbuena
Administrador de Fincas
Abogado

Ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación



Aunque la competencia en materia de vivienda corresponde a las Comunidades Autónomas, la intervención del Estado se viene articulando a través de los planes de vivienda, aprobados mediante Real Decreto, a través de los que el Estado define una serie de actuaciones a proteger, estableciendo, para ello, un catálogo de subvenciones.

J. A. RUIZ SANZ-AJA

La publicación de la Orden del Ministerio de Fomento por la que se establece la efectividad de las ayudas del Plan Estatal de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación ha inducido a error a algunos medios de comunicación, que han celebrado la puesta en marcha de las ayudas previstas en el mismo. En las siguientes líneas intentaré aclarar un poco la situación.

La competencia en materia de vivienda corresponde a las Comunidades Autónomas. No obstante, el Tribunal Constitucional (STC 152/1988, de 20 de julio) ha admitido que el Estado actúe en materia de

vivienda en virtud de su competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación económica general (artículo 149.1.13 CE).

La intervención del Estado se viene articulando a través de los planes de vivienda, aprobados mediante Real Decreto, a través de los que el Estado define una serie de actuaciones a proteger, estableciendo, para ello, un catálogo de subvenciones.

En la actualidad está vigente el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

«En la actualidad está vigente el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016»

APLICACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO

Los hitos temporales más relevantes en la aplicación del Plan Estatal de Fomento han sido los siguientes:

1. El 22 de julio de 2013 en una Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo se acordó el porcentaje de reparto entre las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de los fondos estatales del Plan 2013-2016.
2. El Consejo de Ministros, en su reunión de 13 de diciembre de 2013, aprobó la cuantía financiera máxima destinada al plan: 2.311 millones de euros. A la inversión estatal hay que añadir la inversión de las Comunidades Autónomas que se cuantifica en 216 millones de euros.

Es importante tener presente que las Comunidades Autónomas, además de financiar las actuaciones previstas en el Plan de Estatal de Fomento, financian actuaciones propias.

¿Cómo funciona el Plan?

¿Cómo se gestionan las ayudas?

Las ayudas son convocadas, gestionadas y abonadas a los beneficiarios por las Comunidades Autónomas, con la sola excepción de la subsidiación de los préstamos convenidos que se abonan (descuentan) por las entidades financieras de acuerdo a un convenio que han formalizado con el Ministerio de Fomento.

¿Se pueden solicitar las ayudas al Ministerio de Fomento?

No, la gestión corresponde en exclusiva a las Comunidades Autónomas. Incluso la gestión de las subsidiaciones de los préstamos convenidos compete a las Comunidades Autónomas.

¿El plazo de solicitud de las ayudas comenzó el 4 de diciembre con la entrada en vigor de la Orden del Ministerio de Fomento?

No, este es un error que han cometido algunos medios de comunicación. El plazo de presentación se establece por la convocatoria de ayudas que se realice por las Comunidades Autónomas.

¿En todas las Comunidades Autónomas se pueden pedir las mismas ayudas?

No, dependerá del Convenio de Colaboración firmado entre el Ministerio de Fomento y la correspondiente Comunidad Autónoma. Las diferencias entre Comunidades se refieren tanto a líneas de ayudas como a sus cuantías. En lo que se refiere a los programa de ayudas, por ejemplo, en Asturias y Extremadura no se pueden solicitar las ayudas de fomento del parque público de alquiler porque no está prevista dotación presupuestaria. En lo que se refiere a la cuantía total, por ejemplo, en Aragón la cuantía prevista en el convenio supera los 13 millones mientras en Baleares se limita a poco más de 5 millones.

Las Comunidades Autónomas son libres de elegir las actuaciones que quieren que el Estado financie en su territorio y su cuantía, siempre dentro de ciertos límites establecidos por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

¿Existe algún requisito previo a la solicitud de las ayudas?

Algunas ayudas del Plan requieren la firma previa de un Acuerdo de Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma correspondiente -programa de fomento del parque público de viviendas del alquiler; programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas; programa de fomento de ciudades sostenibles-.

¿Las convocatorias de ayudas establecidas por las Comunidades Autónomas con anterioridad a la Orden de Fomento son financiadas de acuerdo al Plan Estatal de Fomento?

Sí, porque en los Convenios de Colaboración se ha introducido una cláusula que permite su financiación siempre que su aprobación se haya producido después de la publicación del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y siempre que sean conformes al mismo.

Entonces ¿qué es el Plan Estatal de Fomento?

Es un instrumento a través del que el Estado decide que unas actuaciones deben protegerse estableciendo para ello unas bases generales para su subvención -condiciones del beneficiario, ayudas que corresponden, etc-, transfiriendo fondos a las Comunidades para su concesión y abono al beneficiario.

«A lo largo del 2014 se han ido firmando los Convenios de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas para la ejecución del Plan Estatal de Fomento.»

4. A lo largo del 2014 se han ido firmando los Convenios de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas para la ejecución del Plan Estatal de Fomento.

En estos momentos está pendiente de firma la Comunidad de Madrid, y el País Vasco y Navarra que dado su régimen de financiación no lo firman.

5. A la firma de los Convenios de Colaboración les sigue la aprobación de las normas autonómicas de desarrollo.

En estas normas las Comunidades Autónomas, en primer lugar, desarrollan el contenido del plan estatal en lo que éste permite; en segundo lugar, regulan el procedimiento de gestión de las subvenciones; en tercer lugar, establecen complementos autonómicos a las subvenciones previstas por el plan estatal; por último, crean si así lo consideran oportuno actuaciones protegibles propias distintas de las recogidas en el plan estatal.

Con el Plan Estatal de Fomento este proceso se ha invertido en algunos casos. En algunas Comunidades Autónomas se han aprobado las normas de desarrollo con anterioridad a la firma de los convenios de colaboración.

6. A la firma de los convenios ha seguido una transferencia de fondos por parte del Ministerio de Fomento a las Comunidades Autónomas por importe del 10 por ciento del total comprometido por parte del Ministerio en el Convenio.
7. El Plan Estatal de Fomento, a diferencia de los planes anteriores, demoró los efectos de sus ayudas a la publicación de una Orden del Ministerio de Fomento, lo que se ha producido el 3 de diciembre de 2014 mediante la Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre.

J. A. Ruiz Sanz-Aja
Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda de la CC.AA. de Cantabria

Curso Superior

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

TITULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS
HOMOLOGADO PARA LA COLEGIACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE FINCAS

OBJETIVOS DEL CURSO

Como es conocido, la constante expansión del sector inmobiliario, así como la compleja y cambiante normativa reguladora del sector, obligan a los distintos profesionales implicados a una formación especializada y continua.

Consciente de esta situación, la Universidad de Burgos imparte el "Curso Superior de Estudios Inmobiliarios" para dar respuesta a las citadas necesidades de formación. La superación de este Curso habilita para la colegiación como Administrador de Fincas en todos los Colegios de España.

Posibilidad de impartir asignaturas individualizadas para aquellos profesionales que deseen completar su formación.

DURACIÓN DEL CURSO: 207 créditos divididos en 3 cursos académicos.
CALENDARIO: Octubre-Junio.
LUGAR DE IMPARTICIÓN: Docencia de plataforma telemática, alojada en: <http://www.ub.opengestion.com>, Clases prácticas en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos.

PARA MÁS INFORMACIÓN: FACULTAD DE DERECHO Hospital del Rey, s/n 09001 BURGOS
Telef.: 947 25 88 51 - Fax: 947 25 87 82 - www.openformación.com

Gesfincas

Aplicación Informática para la administración de FINCAS

Para dar un servicio excelente **debe tener lo mejor**

¡¡Ahora con versiones móvil para Juntas de Propietarios y Gestión de Incidencias y Siniestros!!



Con nuevas funcionalidades como....

Envíos certificados **logalty**
(a través de email o postal)

comercial@iesa.es
www.iesa.es

El ascensor y las subvenciones del Plan Estatal de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación



J. A. RUIZ SANZ-AJA

Trataremos ahora las subvenciones previstas para la instalación y renovación de ascensores en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Aunque existen varios progra-

mas que pueden subvencionar la instalación de ascensores, uno de ellos es de especial aplicación: programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

Los edificios que pretendan acogerse a este programa tienen que cumplir tres condiciones previas:

- a) Finalizados antes de 1981.
- b) Al menos el 70% de su superficie sobre rasante debe tener uso residencial de vivienda.

c) Al menos el 70% de las viviendas deben constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Este programa establece tres tipos de actuaciones:

- a) Actuaciones que tienen por objeto realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- b) Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad de los edificios.
- c) Actuaciones de conservación.

«A mi juicio las deficiencias que se recogen en el Informe de Inspección General de la OCA deben entenderse incluidas en el IEE. A estos efectos, solo es necesario que el técnico emisor del IEE hiciese mención a los defectos recogidos en el Informe de la OCA»

«Por complicar un poco más el asunto, puede ocurrir que la reparación de las deficiencias sea de tal importe que resulte antieconómica»

ACTUACIONES QUE TIENEN POR OBJETO REALIZAR AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

En concreto, es subvencionable la instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

Por tanto, es subvencionable toda instalación en edificios que no

cuenten con ascensor.

Además es subvencionable la adaptación del ascensor, una vez instalado, a la normativa sectorial correspondiente.

La cuestión es qué debe entenderse por adaptación a la normativa sectorial. ¿Solo engloba las modificaciones que sea necesario introducir en el ascensor como consecuencia de una variación de la normativa? O por el contrario ¿se incluye la reparación de los defectos

de mantenimiento existentes en el ascensor detectados en su inspección técnica?

Al respecto debe tenerse en cuenta que el Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos, y el Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores", establecen que el propietario de un ascensor ha de cuidar que éste se mantenga en perfecto estado de funcionamiento, así como impedir su utilización cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad para las personas o las cosas. A estos efectos, tendrá que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

- a) Contratar el mantenimiento y revisiones de la instalación con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras existente en el correspondiente Órgano Territorial competente de la Administración Pública.
- b) Solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas con un Organismo de Control Autorizado (OCA).

Con estos datos veamos un ejemplo.

Un ascensor instalado en 1970 debe cumplir las condiciones técnicas de la reglamentación existente en momento de su autorización y aquellas introducidas posteriormente en virtud del Real Decreto 57/2005, de 21 de enero. Entre estas últimas se exige, por ejemplo, la instalación en el foso de interruptor de parada o la instalación en la cabina de iluminación y alarma de emergencia.

En el Informe de Inspección General de una OCA se ponen de manifiesto que el ascensor no cuenta con alarma de emergencia -deficiencia de normativa- junto a otras

Cuantía de las subvenciones

Aclarado cuándo la instalación o renovación es subvencionable queda tratar cuál es la cuantía de las subvenciones.

Veamos el siguiente esquema:

A) Límites generales:

1. Cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio:
 - 11.000 euros por vivienda.
 - 11.000 euros por cada 100 m2 de superficie útil de local siempre que los locales participen en los costes de ejecución de las obras.
 - 12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.
2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable salvo en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, en que se podrá llegar al 50%.

B) Límites por tipo de actuación:

1. Actuaciones de conservación: 2.000 euros.
 - a) Si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros.
 - b) Si además se acometen simultáneamente obras de accesibilidad, la ayuda de conservación se incrementará en otros 1.000 euros.
2. Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad. 2.000 euros.
 - a) 5.000 euros si se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
3. Actuaciones de mejora de la accesibilidad: 4.000 euros.
4. Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

deficiencias de mantenimiento -cables en mal estado-.

En este caso, las deficiencias que suponen el incumplimiento de la normativa serían subvencionables como un ajuste razonable de accesibilidad, no así las deficiencias de mantenimiento, que podrían serlo, como luego veremos, como actuaciones de conservación. La dificultad se presenta en su cuantificación.

DEFICIENCIAS DE MANTENIMIENTO O DEFICIENCIAS NORMATIVAS

Por complicar un poco más el asunto, puede ocurrir que la reparación de las deficiencias sea de tal importe que resulte antieconómica.

En este caso, es necesario diferenciar entre las deficiencias de mantenimiento (cables en mal estado) y las deficiencias de normativa (ausencia de alarma de emergencia).

La necesidad de esta diferenciación no es artificiosa, viene dada por el distinto porcentaje de la subvención procedente. En caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad (deficiencias en la normativa) el porcentaje subvencionable es el 50% mientras en el caso de actuaciones de conservación (deficiencias de mantenimiento) el porcentaje es del 35%, como luego veremos.

A nivel indiciario se pueden utilizar las tablas fiscales de coeficientes anuales de amortización en las que las instalaciones tienen un periodo máximo de amortización de 20 años.

En este caso, a mi juicio, si la reparación es antieconómica la instalación de un nuevo ascensor sería subvencionable en su totalidad. Pero ¿Cómo accesibilidad o conservación? A mi juicio, en este caso se debe atender al mayor de los costes.

Actuaciones de conservación

En concreto, son subvencionables las obras y trabajos necesarios para subsanar las deficiencias detectadas con carácter desfavorable por

Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad de los edificios

En concreto, es subvencionable la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores.

Ahora bien, para que resulte subvencionable esta mejora es necesario que se cumplan dos condiciones:

1. Que la mejora del ascensor sea complementaria a alguna de las siguientes actuaciones:
 1. Mejora de la envolvente térmica del edificio.
 2. Instalación o mejora de sistemas de calefacción o refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación.
 3. Instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

Que la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio sea, al menos, del 30 % sobre la situación previa.

el informe de evaluación del edificio (IEE) o por el informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

Las instalaciones son el conjunto de redes y equipos fijos que permiten el suministro y operación de los servicios que ayudan a los edificios a cumplir las funciones para las que han sido diseñados, incluyéndose entre las mismas, las instalaciones de transporte (ascensores, escaleras mecánicas, pasillos rodantes, correo neumático, etc).

Ahora bien, es necesario que estas deficiencias estén contenidas en el IEE. El problema surge cuando pasando el modelo tipo de informe que se recoge en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se observa que, respecto al ascensor en cuanto instalación fija del edificio, no se recogen deficiencias más allá de la enumeración de la documentación disponible: certificado de inspección periódica y contrato de mantenimiento. Esta exclusión es coherente con la capacitación del técnico habilitado para su emisión (arquitecto y arquitecto técnico) y con la existencia de inspecciones periódicas del

ascensor por un Organismo de Control Autorizado (OCA).

Técnicos competentes para la emisión del IEE

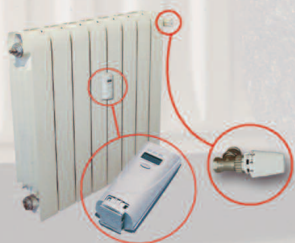
En consecuencia ¿debe interpretarse que las obras y servicios necesarios para subsanar los defectos observados en un ascensor al no recogerse en el IEE no son subvencionables? o por el contrario ¿debe interpretarse que el informe del OCA, a estos efectos, forma parte del IEE?

A mi juicio las deficiencias que se recogen en el Informe de Inspección General de la OCA deben entenderse incluidas en el IEE. A estos efectos, solo es necesario que el técnico emisor del IEE hiciera mención a los defectos recogidos en el Informe de la OCA.

Volviendo al ejemplo propuesto, si no existiesen deficiencias de normativa resultarían subvencionables de forma independiente las deficiencias de mantenimiento (mal estado de los cables). En este caso, al tratarse de actuaciones de conservación el porcentaje subvencionable es del 35%.

¿CUÁL ES LA TEMPERATUYA IDEAL?

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



SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

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

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

91 396 03 03
WWW.REMICA.ES



remica
Servicios Energéticos

ALICANTE

II Curso Francisco Brotons

Pedro Valcárcel, miembro de la Comisión Organizadora del Curso, considera que con esta Jornada se ha cumplido la máxima propuesta como objetivo, que era "hacer atractiva la participación para los numerosos jóvenes administradores, para lo que ha habido que conseguir que las ponencias despertaran interés por novedosas, que los precios de inscripción fuesen meramente simbólicos y que las jornadas se celebrasen interfiriendo lo menos posible en la atención de nuestros despachos, y creo, sinceramente, que los tres objetivos se han cumplido". Las jornadas, a las que han asistido 237 profesionales, fueron inauguradas y clausuradas por el alcalde de Torrevieja, **Eduardo Dolón**, estando acompañado por el presidente del Colegio de Alicante, **Eliseo Mogica**; el presidente del Consejo Valenciano, **José Sales**; y el presidente del Consejo General, **Salvador Díez**.

Intervinieron, como ponentes, **Silvia García**, que centró su intervención en la "Dirección de Juntas de Propietarios.- Conflicto y rompe-reuniones", y moderada por **Jesús Navarro**; **Angel Solanes** habló del "Factor Humano: clave para sobrevivir en tiempos



de crisis", mesa que fue moderada por **Miguel Angel Pérez**; y **Santiago Marrero**, que los hizo sobre "Habilidades para hablar en público. Inteligencia emocional para la gestión de reuniones", charla que fue moderada por **Amparo Conejos**.

Gran éxito tuvo, también, la innovadora mesa redonda que desarrollaron sobre "Conciliación de la profesión con la vida familiar y social" los compañeros administradores de fincas **Reyes Tolsa**, **José Ramón Romero**, **Carmen Suárez** y **Anabel Miró**, actuando como moderador **Joaquín Picó**. "Emotiva, ob-

jetiva, singular, reivindicativa, son algunos de los calificativos para explicar como, de forma sencilla, fueron desgranando la realidad a la que cada uno de nosotros nos enfrentamos cada día para poder compaginar el ejercicio de esta profesión y nuestra vida familiar y social con las dificultades que ello conlleva, así como la importancia que representa la comprensión de nuestro entorno familiar y social para que esa "conciliación" pueda ser una realidad", manifestó, al finalizar la Jornada, **Pedro Valcárcel**.

ARAGON

Técnicas de Negociación

El Colegio Territorial de Aragón ha celebrado el Curso de Formación "Técnicas de Negociación", impartido por **Silvia García**, de Cursos Carbonell, quien explicó cómo había que afrontar, con éxito, una negociación, aspecto fundamental en la labor profesional del administrador de fincas.

Los profesionales de la administración de fincas han de contar con herramientas suficientes para poder resolver los conflictos, entre otros, vecinales, en las comunidades de propietarios. Sin duda alguna, éste ha de ser un paso imprescindible antes de tomar cualquier otro tipo de medida, incluida la judicial, para resolver cualquier tipo de cuestión.



El curso, al que asistieron gran número de colegiados/as, tuvo que volver a repetirse por la gran demanda de los administradores de fincas que no pudieron asistir al primero que se había realizado, y, en palabras de **Miguel Ruíz**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, "queda constatado, una vez más, que la formación sigue siendo el pilar fundamental de nuestra profesionalidad, por lo que nuestro Colegio mantendrá y desarrollará los cursos que sean necesarios

para que los profesionales estemos al día en todas las materias que nos incumben"

BARCELONA-LÉRIDA

Enrique Vendrell, reelegido presidente

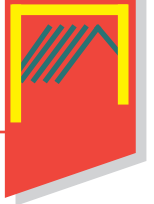
El pasado 19 de diciembre la Junta de Gobierno del CAFBL ratificaba la reelección de **Enrique Vendrell** como presidente del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida, que ejercerá como representante máximo de los administradores de fincas catalanes por segunda vez consecutiva en los próximos cuatro años.

En el equipo de gobierno de Vendrell se incorporaban tres nuevos miembros; **Ignasi Clèries**, **Miquel Corberó**, **Alejandro-Carlos Llorens** y renovaban **Andrés Espinós** en calidad de vicepresidente, **Valen-**



tí Cura, esta vez, como tesorero, y **José M^a Aguilà**, **Manuel Sancho**, **Anabel Miró**, **Guillermina Quer**, **Ariana Feriche**, **M^a Pilar Gracia**, **Javier Jordán**, **Lluís Margenat** y **Enrique Messa** como vocales.

E. Vendrell, en las palabras de inauguración del mandato, manifestaba la profunda preocupación de los administradores de fincas catalanes por el encallamiento, en el Parlament, de la reforma de la Propiedad Horizontal catalana, comprometiéndose con todos sus medios a luchar para que la reforma se haga de inmediato.



Registro de Mediadores

A raíz de la firma del Convenio de Colaboración con el Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya, el objetivo del cual era que todos los colegiados que cumplieran con los requisitos correspondientes se pudieran incorporar al registro de titulados habilitados para poder ejercer de mediadores de conflictos entre particulares, el Consell creaba el Centre de Mediació del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya (CEMCAFC), un proyecto que tenía entre

manos desde hacía tiempo y que finalmente oficializaba con esta firma.

Los motivos que han impulsado al Col·legi a crear el CEMCAFC son muchos y variados, uno de ellos es el hecho de que la mediación se ha convertido en una herramienta de resolución de conflictos muy exitosa y que ha obtenido muy buenos resultados en otros países, que también se ha usado como complemento y alternativa a la vía judicial de los conflictos sociales y familiares.

CADIZ

Cena de Navidad 2014

El Colegio de Cádiz ha celebrado su tradicional Cena de Navidad en Jerez de la Frontera, en el Museo de la Atalaya. Al coincidir con la celebración del 750 Aniversario de la incorporación de Jerez al Reino de Castilla, el Colegio ha aprovechado la ocasión para organizar un evento especial. De esta forma, la cena estuvo amenizada por un grupo teatral y una proyección en representación de esta efeméride, así como otro audiovisual en el que se recogió el *'Pasado, presente y futuro de la Profesión de Administrador de Fincas Colegiado'*.

Entre los asistentes hay que destacar la presencia de **Salvador Díez**, presidente CGCAFE, a quien se le entregó un basamento del Colegio; **Rafael Trujillo**, presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz; **Rafael del Olmo**, secretario del Consejo General, del Consejo Andaluz, y presidente del Colegio de Sevilla; **David Toscano**, presidente del Colegio de Huelva; **Agustín Muñoz**, delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez; **Francisco Cáliz**, delegado de Impulso Económico del Ayuntamiento de Jerez; **Antonio Marín**, magistrado de la Audiencia Nacional de Cádiz; y miembros de la Junta de Gobierno y colegiados de honor del Colegio de Cádiz, además de un gran número de colegiados –alrededor de 162–, y representantes de diversas empresas colaboradoras.



Uno de los momentos más emotivos transcurrió cuando recibieron sus medallas los colegiados que cumplieron los 10, 20 y 30 años de antigüedad en el ejercicio de la profesión.

GRANADA

XXIII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas



Este año se han celebrado, en Granada, las Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas. Inauguradas por **Lorenzo del Río**, presidente del Tribunal Superior de Justicia, se celebraron en el

Auditorio de Caja Rural de Granada. La clausura corrió a cargo del presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, quien reconoció la importancia de la formación para los Administradores de Fincas.

Intervino, igualmente, con una interesante ponencia, **Juan Van-Halen**, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, quien explicó la filosofía y el modo de solicitar las subvenciones para la rehabilitación de edificios.

Jesús Cañavate, presidente del Colegio de Granada, agradeció a los asistentes su participación, y reconoció que su Colegio tiene, entre sus prioridades, la formación continuada de sus colegiados como la mejor carta de presentación profesional.

Semanalmente, los martes, alrededor de las 12:20 horas, en Radio Granada Cadena Cope, pueden escuchar el programa de radio "El Administrador", donde los oyentes pueden preguntar sus dudas y **Juan Luis del Moral**, secretario y asesor jurídico del Colegio, y **Manuel Cañavate**, vicepresidente 3º, responden a todas las cuestiones.

JAEN

Convenios de colaboración

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén ha firmado convenio de colaboración con **Talent2.es**. A través de este convenio se pretende facilitar a los colegiados de Jaén y provincia, asesoramiento en todo lo relativo a la formación continua, tanto del personal de los propios despachos, como el de las comunidades que administra -conserjes, porteros/as, limpiadores/as- beneficiándose con las bonificaciones existentes en la actualidad, a través de los seguros sociales, para formar a sus plantillas y se mantengan permanentemente actualizados.

Estas acciones formativas son positivas, ya que consideramos que beneficia de forma directa a los pro-



pietarios de las fincas urbanas, a sus trabajadores y a nuestro colectivo de profesionales que velamos por prestar el mejor servicio.

Igualmente, el Colegio ha firmado convenio de colaboración con el **Instituto Mejor Acuerdo Negociado**, (IMAN) de Jaén. A través de este convenio se pretende facilitar, en caso de que así se decida, labores de mediación para la resolución de conflictos que por motivos profesionales se susciten entre los colegiados o entre los colegiados y las comunidades de vecinos y los ciudadanos. Así mismo dicha entidad desarrollará activi-

dades de formación en la mediación.

LAS PALMAS

I Jornadas Jurídicas

El Colegio de Administradores de Las Palmas ha desarrollado las *Jornadas Jurídicas para Administradores de Fincas Colegiados*, que ha contado con la participación de un gran número de profesionales que han debatido sobre los temas más complejos de la Ley de Propiedad Horizontal.

La Jornada, presidida por la presidenta del Colegio de Las Palmas, **Rosario Molina**, analizó temas relacionados con “*La conflictividad entre locales y viviendas, pago de cuotas, accesibilidad, segregaciones, servidumbres, salidas de humos e interpretación de los estatutos*”, que fue impartida por **Lucas A. Pérez Martín**, doctor en Derecho y magistrado Suplente en la AP de las Palmas 2004-2012. También fue examinado por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, “*El artículo 17 de la LPH y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado*”. No se olvidaron de “*La unanimidad en las comunidades de propietarios. Abuso de derecho*”, que corrió a cargo de **Tomás González Marcos**, magistrado de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas. La Jornada finalizó con la intervención de **José**



Ramón García Aragón, que disertó sobre “*Resoluciones Judiciales sobre alteración en los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios*”.

Para **Rosario Molina** es fundamental que los administradores de fincas se impliquen al máximo con y en las actividades organizadas por el Colegio Territorial, “porque solo así podremos defender, con la máxima profesionalidad, los intereses de nuestros administrados”.

MADRID

Curso sobre Protección de Datos

Fruto del acuerdo de colaboración firmado con el EAE Business School, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró un nuevo curso sobre Protección de Datos en las instalaciones de esta prestigiosa escuela de negocios. De esta manera, 55 administradores de fincas pudieron asistir a esta actividad formativa tras el éxito de la convocatoria alcanzada durante su celebración en noviembre.

La inauguración de este curso, impartido por Jorge de Diego, responsable de la Asesoría Jurídica en Protección de Datos del Colegio, corrió a cargo de **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Colegio, e Ileana Alberto, responsable de De-sarrollo de Negocio de EAE Bu-

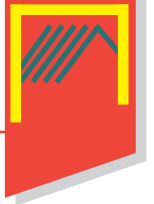


siness School.

Miguel A. Muñoz agradeció a la EAE y a Grupo GTG, la colaboración en cuantos cursos y jornadas organiza la institución. En este sentido, Alberto recordó a los profesionales que, en virtud del convenio firmado, el EAE Business School ofrece un 15% de descuento a los colegiados en todos sus programas de formación.

Los 55 alumnos pudieron conocer no solo el reglamento de desarrollo de la LOPD, sino también las situaciones

más comunes que pueden darse en el día a día de la actividad de la Administración de Fincas relacionadas con el tratamiento y la cesión de datos personales.



MÁLAGA Y MELILLA

Programación formativa para 2015

El Equipo de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla aprobó en su última reunión, a propuesta del presidente de la Comisión de Formación, **Miguel Muñoz**, el calendario de actos formativos para el año 2015.

En marzo, y tras el éxito del pasado año, tendrá lugar el Curso de Iniciación para Administradores de Fincas. Enfocado a aquellos administradores que han tomado contacto recientemente con profesión, este año será también parte de una asignatura de libre configuración para los alumnos del *Graduado Propio de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga*. Este evento volverá a celebrarse en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial y, debido a la amplitud de los temas a tratar, se celebrará las tardes de los días 4, 5, 11, 12, 18, 19, 25 y 26 de marzo, aunque las fechas pueden sufrir alguna modificación puntual para así hacerlas coincidir con el horario de los alumnos universitarios.

Los días 8, 22 y 29 mayo tendrá lugar el *X Curso Práctico* en las instalaciones de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga. Durante las tres tardes de este curso los administradores de fincas colegiados y alumnos de Estudios Inmobiliarios podrán conocer los aspectos más prácticos de la profesión, un formato atractivo como así lo demuestran los más 100 inscritos que se han alcanzado en las dos últimas ediciones.

Marbella volverá a ser el punto de encuentro para todos los Administradores de Fincas de Málaga en particular, y España en general, con el *III Curso CAFMálaga Dospuntocero*. Será, como es habitual, el primer fin de semana de otoño, aprovechando que el verano climático se alarga más allá del 21 de septiembre en la Costa del Sol por lo que se disfrutará aún de temperaturas agradables y, salvo alguna tormenta en las dos primeras ediciones, de un



tiempo benigno que acompaña a los asistentes.

Y para concluir con los grandes cursos del año el 20 y 21 de noviembre, está previsto el *XXIV Curso de Perfeccionamiento de la Profesión Francisco Liñán*.

Pese a que estén ya las fechas anunciadas, y debido a la lejanía temporal de algunos de estos eventos, no se descarta que se puedan realizar modificaciones puntuales en el calendario que, en cualquier caso, serían anunciadas en las próximas semanas. Además de los cursos de varios días, la Junta de Gobierno ha aprobado otros cursos que, en formato de una sola jornada, recorrerá distintos puntos de la provincia. Así, Marbella albergará los cursos *Técnicos* y *Contable* los días 24 de abril y 16 de octubre respectivamente. Por su parte, Rincón de la Victoria será sede del *Curso Laboral* el 12 de junio.

PALENCIA

COPE: Desayunos de Formación

El Colegio de Palencia sigue celebrando, los segundos viernes de cada mes, en la Cadena Cope, "*Los desayunos de Formación*", que están teniendo una importante audiencia entre colegiados y ciudadanos. Se trata de un encuentro mensual –de 9 a 10 de la mañana–, en el que interviene el presidente del Colegio de Palencia, **Felipe Blanco**, y donde se plantean asuntos que surgen en la actividad profesional, sirviendo, al tiempo, para mantener relación entre compañeros, organismos y distintos colectivos profesionales.

En el mes de diciembre asistieron invitados a dicho desayuno formativo, técnicos responsables del Servicio de Industria de la Delegación de la Junta de Castilla y León, surgiendo la propuesta



de organizar una Jornada Técnica a celebrar en Palencia con colegiados de las distintas provincias de la Comunidad Autónoma. En estas reuniones y de los asistentes técnicos y jurídicos, se definirán temas y profesionales para desarrollar las ponencias de la próxima "**VI Jornada de formación de Castilla Y León**," que se celebrará este año en Palencia durante los días 18 y 19 de Septiembre.

Igualmente, se ha celebrado, con asistencia de la Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Palencia, **Maria Rosa Martínez Lopez**, un encuentro para tratar y conocer el desarrollo e interpretación, a nivel judicial, de la aplicación del art. 17 de la LPH, que tantas dudas está generando en todo su confuso contenido.

SANTA CRUZ DE TENERIFE

CAF Tenerife colabora en el espacio “Convecinos”, de Radio El Día, dedicado a la gestión de comunidades

Desde el pasado mes de noviembre, el Colegio Territorial de Santa Cruz de Tenerife cuenta con un espacio informativo en Radio El Día, emisora local de las más populares y escuchadas en la isla de Tenerife. En el programa se abordan todos aquellos asuntos que son de interés para la ciudadanía, desde el punto de vista de nuestra profesión, y en particular las dudas que genera la gestión de las comunidades de propietarios.

El nuevo espacio, de unos veinte minutos de duración y patrocinado por el CAF de Tenerife, se denomina “Convecinos”, y forma parte del programa “La Tarde al Día” que dirige y presenta la periodista **Hortensia Fernández**. Con larga experiencia en el medio, curiosamente también es administradora de fincas, lo que todavía ofrecía mayores garantías de que los temas abordados semanalmente serían tratados con el rigor y la profesionalidad requeridos.

En este espacio suele participar la presidenta del Colegio,



Carmen Suárez, quien hasta la fecha ha resuelto muchas dudas sobre cuestiones tan actuales como el estado de implantación del “dividendo digital” en las islas, el fin de los alquileres de renta antigua de los locales comerciales, la situación de la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en el área metropolitana, las recomendaciones para temporales y la gestión de los seguros, además de otras consultas que plantean los oyentes, generalmente a través de las Redes Sociales del programa.

No obstante, el Colegio decidió que participaran varios colaboradores, y que fueran rotando cada cierto tiempo. Así, ya se ha estrenado en las ondas el vicepresidente, **Juan Hernández**, que abordó los pormenores de la nueva obligación fiscal de las comunidades de propietarios desde este año. También se han ofrecido a colaborar con el programa los administradores colegiados del CAF tinerfeño **Francisco Hernández**, **Olimpia Oliva** y **Belén Mesa**.

SEVILLA

Cena Anual

Un año más, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha celebrado su Cena Anual de colegiados, un encuentro que ha reunido en el Museo de Carruajes a unos 200 colegiados, presidentes de otros colegios provinciales y proveedores.

Durante el acto se ha hecho entrega de la Medalla de Plata a los compañeros que llevan 25 años en la profesión, en esta ocasión al secretario de CAF Sevilla, **José Luis García González**; **José Antonio Morano del Pozo** y **Agustín García Pérez del Cerro**.

De igual forma, antes de la cena se presentó el video oficial inmuebles de la ciudad.



del *XX Congreso Nacional y I Internacional de Administradores de Fincas*, evento que tendrá lugar en Sevilla en 2016, realizado por **Miguel Domínguez**.

El presidente de CAF Sevilla, **Rafael del Olmo**, tras hacer un repaso de las principales acciones del Colegio durante 2014, agradeció a todos los presentes su asistencia al acto y señaló el papel imprescindible que desempeñan los administradores de fincas en la gestión de la vida de los ciudadanos, administrando el 80% de los

TARRAGONA

25 años de ejercicio profesional

El Colegio de Administradores celebró su fiesta colegial, que tuvo lugar en el magnífico marco de las instalaciones del Seminario de Tarragona. Como de costumbre se rindió homenaje a los compañeros colegiados que cumplían 25 años de ejercicio de la profesión y se hizo entrega de títulos a los nuevos administradores de fincas. El acto se cerró con la actuación del Duo Brúlee que presentó el espectáculo “De Berlin a Broadway”





TOLEDO

I Jornadas de Trabajo Formativas

Toledo ha acogido la I Jornadas de Trabajo Formativas del Colegio Territorial de Administradores de Fincas. La jornada se ha configurado como una oportunidad para la formación técnica de los profesionales del sector, abordándose cuestiones relacionadas con la actualización de normativa o posibilidades de actuación frente a la actual situación económica.

La responsabilidad civil de los administradores de fincas y la nueva Ley de Servicios Profesionales, fueron los asuntos analizados más destacados, pero también se explicaron otras cuestiones como la eficiencia energética y los nuevos modelos de consumo, cen-



A. Gálvez Gallardo, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Toledo.

trándose especialmente en la obligatoriedad de la individualización y se desgranaron las nuevas subvenciones y ayudas que la Junta de Castilla-La Mancha tiene previsto convocar para comunidades de propietarios, de la mano del director general de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, **Isidro Javier Zapata**.

En la inauguración participó la consejera de Fomento, **Marta García de la Calzada**, junto con el alcalde de Toledo, **Emiliano García-Page**; el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez Lloris** y **Juan**

VALENCIA

Centro de Mediación Inmobiliaria

El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, es uno de los pioneros en la creación de su propio centro de mediación civil y mercantil. El CEMEI -Centro de Mediación Inmobiliaria-, ofrece a la ciudadanía la valiosa herramienta de la mediación, como vía pacífica de resolución de conflictos y alternativa a la vía judicial. El pasado día 21 de enero, Día Europeo de la Mediación, salimos a la calle para promover su divulgación.

Se instalaron varias mesas divulgativas en lugares clave del centro de las ciudades de Valencia, Gandía y Castellón, donde los mediadores realizaron sesiones informativas gratuitas.

Desde su reciente creación, el CEMEI ha atendido varias solicitudes de mediación, dando lugar a procesos muy satisfactorios para los Administradores Colegiados que las iniciaron, pues lograron alcanzar acuerdos en asuntos que enfrentaban a las comunidades con conflictos que alteraban la convivencia pacífica de las mismas, todo ello en un breve espacio de tiempo y con un coste simbólico, para el bienestar alcanzado.



LEON

II Taller de Calidad

Celebrada la Junta General Ordinaria del Colegio, se procedió a impartir el *II Taller de Calidad* moderado por el abogado **José Antonio García Arias**. En esta ocasión el taller estuvo basado en el desarrollo del artículo 20 de LPH.

La Jornada se concluyó en los salones del Real Monasterio de San Isidoro, acompañados por **Sergio Carrasco**, presidente del Consejo de Castilla y León de Colegios de Administradores de Fincas, donde celebramos la tradicional cena de navidad, dando buena cuenta de las exquisiteces de la Tierra. A los postres se sortearon, entre los asistentes, diversos regalos proporcionados por nuestros proveedores.

Dentro del convenio marco firmado por el Colegio y Gas Natural Fenosa se desarrolló, en el salón de actos del Ayuntamiento, una Jornada Técnica sobre la importancia de la eficiencia energética, moderada por el presidente del Colegio **Jesús R. Luque Borge**. El acto fue inaugurado por la concejala de Urbanismo del Ayuntamiento de León, **Belén Martín-Granizo**.

Se debatió sobre la implicación de la directiva de eficiencia energética, la rehabilitación y mejoras en la envolvente térmica de edificios, la optimización, control, seguimiento y mejoras en la facturación eléctrica, instalaciones de reparto del consumo de calefacción y ACS en instalaciones centralizadas,

Un terremoto jurídico: Sentencia del Supremo sobre la cláusula “rebus sic stantibus” en arrendamientos



El autor critica los fundamentos de la Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo 591/2014, de 15 octubre 2014, porque –justificando la modificación del contrato por los efectos de la crisis económica– crea una inseguridad jurídica en el campo de los arrendamientos, todo lo contrario de lo que se pide a cualquier órgano judicial.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES

Como premisa indicar que, como siempre, esta opinión se fundamenta en el respeto personal y profesional a todos los miembros de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, pero ello no obsta para que haga constar mi total disconformidad con la Sentencia 591/2014, de 15 octubre 2014, pues si no son suficientes los problemas que existen en la actualidad en relación con los arrendamientos, sobre todo de locales, viene esta Sentencia del Supremo a crear otros complementarios, pues realmente, como luego veremos, si los arrendatarios se animan las demandas serán innumerables y realmente complicadas de resolver por los Tribunales inferiores.

Los hechos se inician con la demanda de una empresa hotelera a otra empresa, interesando esencialmente la resolución de dos contratos suscritos entre las partes con fecha 25 de febrero de 1999 más indemnización de daños y perjuicios, todo ello, por falta de entrega en plazo de la posesión de dos hoteles arrendados por la demandante, con la principal peti-

ción subsidiaria de que se declarasen modificados ambos contratos en aras a mantener el equilibrio de las recíprocas prestaciones, reduciéndose la renta vigente según los importes indicados en dictamen pericial —en un 33% y 29%, respectivamente—. Por su parte, la empresa demandada reconvino interesando el cumplimiento del contrato.

«Si esta Sentencia se aplica al mercado de alquileres, sobre todo de locales, se produciría una inseguridad jurídica en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, sobre todo de locales de negocio»



SE REBAJA LA RENTA ANUAL UN 29%

Tanto el Juzgado como la Audiencia desestimaron la demanda y estimaron la reconvencción rechazando la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus" en atención a su excepcionalidad y falta de concurrencia de los presupuestos que entendía debían concurrir para su apreciación por los tribunales.

Formulados sendos recursos de casación y extraordinario por infracción procesal por la arrendataria demandante, el Supremo ha acordado su parcial estimación con el resultado de modificar el contrato de arrendamiento del hotel, ahora sí, sobre la citada cláusula "rebus sic stantibus" –interpretada con arreglo a los modernos criterios jurisprudenciales, según el TS- rebajando la renta anual un 29% respecto de la vigente en el momento de interposición de la demanda.

La sentencia no analiza un arrendamiento "urbano", propiamente dicho, aunque al respecto hay divergencia de opiniones, debido a que el objeto es un hotel ya construido, es decir, no sujeto específicamente a la LAU 29/94 -art. 3.2-, pero sí a las normas generales del Código Civil. Y resulta que la doctrina de la Sentencia puede ser perfectamente aplicada a los arrendamientos "urbanos", sobre todo de locales de negocio, lo cual supone un completo "terremoto". Ver Fundamento de Derecho Tercero, punto 8, que es donde se determina la aplicación de la doctrina "rebus sic stantibus".

Ya adelanto que estoy en total desacuerdo con lo dicho por el Tribunal Supremo, cosa que últimamente sucede con más frecuencia de la deseada, pues realmente se producen resoluciones contradictorias en corto espacio de tiempo y es difícil en muchos aspectos señalar cual es la doctrina de nuestro más Alto Tribunal Civil, afirmación que no es solo mía, sino que lo hacen constar los Magistrados de muchas Audiencias Provinciales. Por mi parte, comparto esta preocupación, sobre un campo de derecho que conozco un "poco", es decir, arrendamientos urbanos. Quiero dejar claro que la libertad de pactos es igual en la LAU actual que en el Código Civil, de ahí que la doctrina

«La realidad es que se ha creado un grave problema de inseguridad jurídica con esta Sentencia, cuando los Tribunales y especialmente el Supremo, debe hacer lo contrario, aclarar y solventar el tráfico entre particulares»

sea aplicable en todos los supuestos.

PROBLEMA SOCIAL Y ECONÓMICO

Pues bien, como ya he reiterado anteriormente, estoy en contra de la doctrina de la Sentencia en cuando a la cláusula "rebus sic stantibus" en el campo inmobiliario y muy especial en los arrendamientos, pues se puede crear un auténtico problema social y económico. Las Sentencias que figuran al final de estos comentarios son las que se citan en la resolución del Supremo, que salvo una sobre un tema del mercado de publicidad, de 30 junio 2014, (no de abril como se indica en el texto), todas son contrarias a aplicar dicha cláusula. Por su relación con el tema inmobiliario, aunque sea de compraventa de viviendas, señalo las Sentencias que se citan de 17 y 18 enero 2013, indicando la primera que "no es suficiente con la alegación de la crisis económica y la dificultad para obtener financiación por el comprador" a los efectos de aplicar dicha cláusula de regularización. Afortunadamente se ha rechazado la aplicación de ese concepto peligroso de "equilibrio, porque son cientos de miles las personas que han comprado una vivienda hace unos pocos años y ahora en el mercado valen mucho menos. ¿Piden compensación o dejar de pagar lo que aún deben? Naturalmente no, pues por la misma razón tendrían que abonar una cantidad complementaria cuando el mercado sube, como también ha ocurrido en España no hace tanto tiempo. Sería fantástico, pues de esta manera solo se puede ganar, pero nunca perder.

OBSERVACIONES A LA SENTENCIA

Centrando ya el tema en la Sentencia, hago constar las siguientes observaciones:

Gran inseguridad jurídica de las partes

Que nos encontramos (desgraciadamente) con una Sentencia del Tribunal Supremo que curiosamente NO es cosa juzgada, ni siquiera entre las mismas partes, algo insólito en la resolución de un Recurso de Casación, pues utilizando los mismos argumentos de los Fundamentos de Derecho, si la crisis económica se supera, la renta quedará desfasada, esta vez por pagar un importe por debajo del mercado, lo que supondría que el mismo arrendador que ahora tiene que rebajar la cuantía podría pedir que se subiera, utilizando los mismos argumentos que el Tribunal. De hecho en la propia Sentencia se indica que sus conclusiones solo llegan hasta finales de la temporada del 2015. Es decir, nuevamente a discutir y demostrar razones en otro juicio, como si fuera gratis y sin tasas. Y luego ¿cada cuánto? Tremenda la inseguridad jurídica para ambas partes.

¿Llevaba bien o mal el negocio el arrendatario?

Que hay informes periciales sobre el tema de la renta en la zona en la actividad hotelera, pero nunca se podrá saber si el arrendatario llevaba bien o mal el negocio, siendo evidente que la Sentencia inicial del Juzgado es del año 2011, donde efectivamente había "crisis", pero el Supremo dicta la suya a finales del año 2014, sin que sepamos si en estos tres años últimos la situación económica de la misma actividad ha subido o bajado en el sector hotelero, aunque parece que el turismo ha crecido, pero este estudio actual no es posible que se hubiera aportado por las partes, pues procesalmente no se hubiera admitido otra nueva documentación en el Tribunal Supremo.

Sentencias a las que se hace referencia en la resolución comentada

**TS, Sala Primera de lo Civil. Pleno, 15-1-2013 (num. 827/2012)
SP/SENT/711175**

En la contratación negociada, todos los hermanos fueron autores y partícipes del apoderamiento otorgado, por lo que no es de aplicación la regla "contra proferentem" del art. 1288 CC al no poder estimarse que fuese obra exclusiva de la demandada.

**TS, Sala Primera de lo Civil. Pleno, 17-1-2013 (número. 820/2012)
SP/SENT/710909**

Para la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus" en la compraventa de viviendas como causa de resolución del contrato, no es suficiente con la alegación de la crisis económica y la dificultad de obtener financiación por el comprador.

**TS, Sala Primera de lo Civil. Pleno, 18-1-2013 (número. 822/2012)
SP/SENT/708264**

El contrato firmado por las partes era un contrato de compraventa de vivienda en la que el vendedor debía además realizar la obra, sin que el comprador tenga la facultad de desistimiento.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 10-3-2014.. (num. 149/2014)
SP/SENT/754775**

En los contratos por negociación en los que expresamente se prevea una pena convencional para el caso del desistimiento unilateral de las partes, la valoración o alcance patrimonial de la pena establecida no puede ser objeto de facultad de moderación.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 30-6-2014 (num. 333/2014)
SP/SENT/769510**

La crisis económica y su incidencia en el mercado publicitario motiva la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus", siendo procedente la modificación de las bases para el cálculo del canon a abonar.

«Y resulta que la doctrina de la Sentencia puede ser perfectamente aplicada a los arrendamientos urbanos, sobre todo de locales de negocio, lo cual supone un completo terremoto»

POSIBLE TERREMOTO EN LOS ARRENDAMIENTOS

Si esta Sentencia se aplica al mercado de alquileres, sobre todo de locales, como ya se ha indicado, se produciría una inseguridad jurídica en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, sobre todo de locales de negocio, pues en miles de arrendamientos se pusieron rentas que ahora están por encima de la realidad económica. Y también son muchísimos, a pesar de los vencimientos de

locales –menos de lo que se piensa– al 31 diciembre 2014, que están pagando unas rentas realmente bajas. La realidad, es que el sentido común –como siempre– ha prevalecido y de mutuo acuerdo, sobre todo en locales de negocio, pero también en viviendas, han bajado las rentas, pero en muchos casos con carácter provisional o temporal. No ha ocurrido lo mismo con los arrendatarios que pagaban (y en muchos casos siguen pagando) rentas muy por debajo del mercado, incluso aunque se hubiera

hecho la actualización prevista en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la LAU 29/94. En estos casos las rentas están desfasadas y por lo tanto cabía aplicar la cláusula "rebus sic stantibus" que defiende esta Sentencia. De ahí mi expresión de posible "terremoto" y alteración económica de la sociedad, por lo menos en cuanto a los arrendamientos se refiere.

El error del estudio de mercado no se puede achacar solo al arrendador

No entiendo que la Sentencia haga referencia –en uno de sus apartados– al art. 1258 del Código Civil, pues este precepto dice lo contrario al contenido de la Resolución, pues en el mismo el "consentimiento" es fundamental (aquí existe plenamente) y nadie ha faltado a la "buena fé, al uso o a la "Ley". Se supone que el alquiler de cualquier explotación o local es consecuencia de un estudio de mercado y si hay error no se puede achacar solo al arrendador, mucho menos en este caso, donde el arrendatario ha recibido ya el hotel construido y es una empresa conocedora de este mercado. ¿Y si se diera el caso que la parte arrendadora fuera la equivocada y hubiera puesto una renta muy por debajo de la explotación hotelera? Pues nada, la repetida cláusula de "rebus sic stantibus" no sería admitida bajo ningún concepto.

¿Se admitiría que cuando el negocio sea boyante el arrendador suba la renta?

La realidad es que se ha creado un grave problema de inseguridad jurídica con esta Sentencia, cuando los Tribunales y especialmente el Supremo, debe hacer lo contrario, aclarar y solventar el tráfico entre particulares. Son miles y miles de ejemplos en los que se puede dar la misma situación, porque una de las partes habrá hecho mal las cuentas de su propia actitud y decisión, pero es obvio que debe correr con las consecuencias. Pero, a la vista de esta Sentencia, será posible argumentar que hay "crisis" en cualquier campo mercantil y pedir que las contraprestaciones fijadas sean reducidas, creando una extraordinaria inseguridad en los compromi-

Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

Características

Propiedad horizontal y vertical

- Gestión por gastos realizados y presupuestos.
- Gestión de contratos, con revisiones de renta automáticas.

Nominas

- Sistema RED.
- Recibos de salario con cálculo de ITC, TC1, TC2, etc.

Gestión de edificios

- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

Juntas

- Realización de convocatorias y actas, pago de recibos en junta, etc.

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



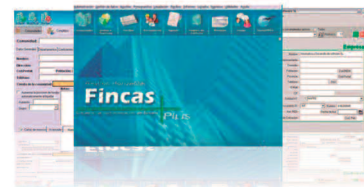
Adaptado al
reglamento SEPA* y
347 para comunidades
(IVA)

Pide tu demo GRATIS ▶



FincasPlus esta desarrollado por IDS. Además le ofrecemos: Programación a medida, Servicio técnico, Instalación y mantenimiento de redes, Venta de equipos, Diseño Web.

Con **FincasPlus** usted dispondrá de todas las herramientas para administrar sus fincas.



“Imprescindible ser administrador colegiado”

Informática y Desarrollo de Software S.L. www.idsplus.net
C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA

Monopuesto 150 €
Red 300 €

Precio sin IVA incluido

sos y contratos de todo tipo, todo lo contrario que exige el tráfico jurídico. En este caso concreto el error no parte de nadie más que del arrendatario, bien por sus malos cálculos o por no llevar correctamente el negocio. Como antes se ha dicho, ¿sabemos ahora si el hotel objeto del procedimiento está lleno y gana dinero? Podría ser y sería una alegría, pero una inconsecuencia con la “rebaja” en la renta que ha determinado el Tribunal Supremo. Y digo yo, reiterando mi pregunta ¿se admitiría que cuando el negocio sea boyante el arrendador suba la renta? La respuesta categórica es claramente negativa, pero, a la vista de la Sentencia, sería igualmente posible pedir la aplicación de la famosa cláusula “rebus sic stantibus”.

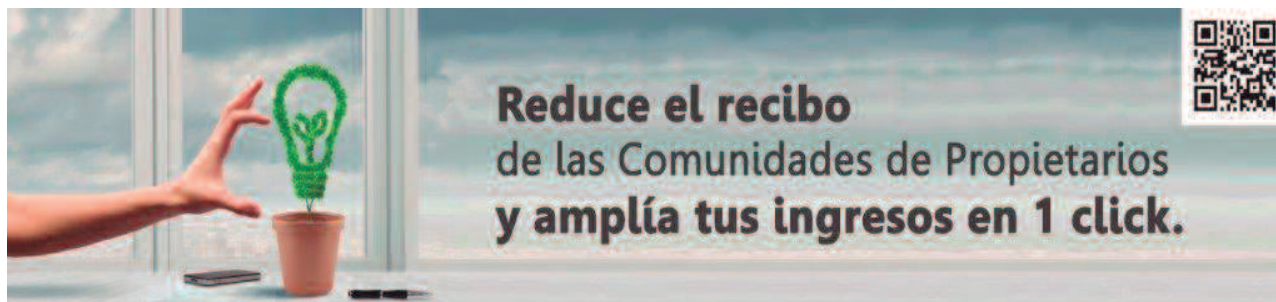
BASE DE GRAVES ALTERACIONES POLÍTICAS Y SOCIALES

Si esta doctrina se aplica realmente


al campo inmobiliario, el problema será tremendo, ya que además de las negociaciones entre las partes (como se ha producido y seguirá igual en el futuro) se deja una puerta abierta para que cualquiera de las partes, especialmente el arrendatario, puede pedir que se aplique la cláusula “rebus sic stantibus”, si el negocio no le funciona bien, con o sin culpa, aunque, como he dicho antes, dudo mucho que se tenga valentía y se conceda a los arrendadores un aumento de renta en aquellos contratos que realmente tienen una compensación económica muy baja, los llamados de “renta antigua”. Sería, sin duda, con independencia de otro error jurídico, una base para graves alteraciones políticas y sociales. No habrá Tribunal, ni siquiera el Supremo, que se atreva a tal resolución. Y me parece bien, pues esto corresponde a los legisladores.

En definitiva, reiterando lo dicho al principio en cuanto al respeto personal y jurídico con todos los miembros del Tribunal Supremo y de cualquier órgano judicial, lo que debo señalar y ratificar es que esta vez el Alto Tribunal Supremo ha resuelto de una manera injusta y con ignorancia de su repercusión, creando una inseguridad jurídica importante en el campo de los arrendamientos, todo lo contrario de lo que se pide a cualquier órgano judicial, esto es, soluciones y no complicar más todavía las relaciones entre las partes, máxime en un campo tan sensible socialmente como los arrendamientos.

Daniel Loscertales Fuertes,
abogado y presidente SEPIN.



Reduce el recibo
de las Comunidades de Propietarios
y amplía tus ingresos en 1 click.



multienergía es una Comercializadora de Electricidad y Gas autorizada por el Ministerio de Industria.

Reconocemos el trabajo y la gestión que realiza el Administrador de Fincas para reducir la factura energética de las Comunidades. Por ello, remuneramos su trabajo con honorarios mensuales para toda la vida.

Mientras el contrato de Luz y/o de Gas permanezca con multienergía, la Comunidad reduce su factura y el Administrador percibe los honorarios de su gestión todos los meses.



Infórmate en
www.multienergia.es
o llama gratis al
900 73 00 20

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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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

Especialista en el seguro de edificios



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

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

Alcance temporal de la autorización al arrendatario para la realización de obras

Comentario a la Sentencia del TS de 19 de abril de 2013



Es habitual, en el inicio del arrendamiento, que el arrendatario solicite al arrendador que éste le autorice a la realización de obras en el bien arrendado. En viviendas, esta autorización se suele limitar por el propietario a las pequeñas adecuaciones de la vivienda, tales como mobiliario, pintado leves reparaciones. Por ello, la autorización se limita a aquellas actuaciones que precisa el arrendatario para adecuar la vivienda a sus necesidades y/o a las de su familia.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

Ahora bien, esa autorización es relevante y trascendente cuando la misma se refiere a locales de negocio. En los locales de negocio, el arrendatario transforma el local para adecuarlo a la actividad proyectada. Esa adecuación puede conllevar la demolición de todo lo existente para dejar el local diáfano, para el consiguiente inicio de las obras de adecuación del local a la actividad proyectada por el arrendatario.

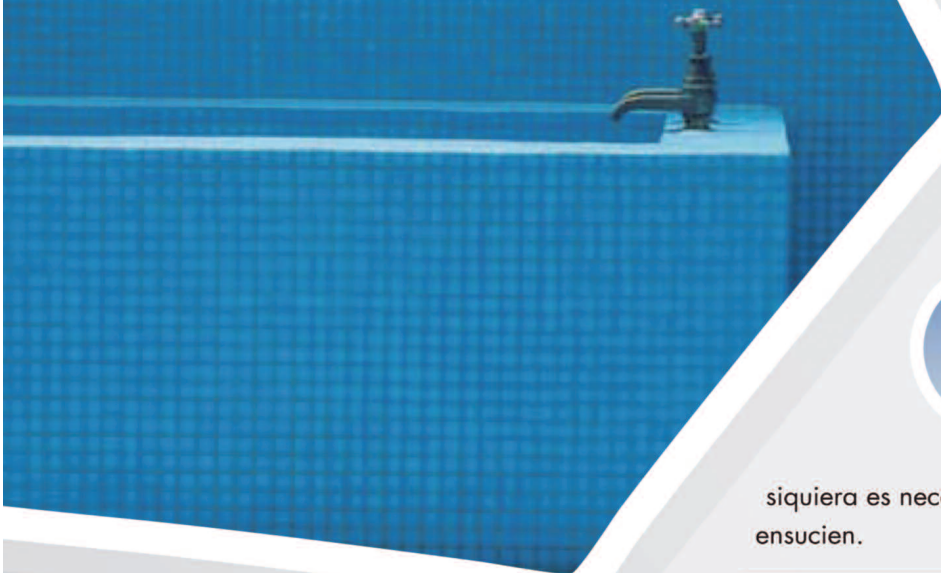
En viviendas tal demolición no se contempla. El arrendador arrienda una vivienda que pretende recuperar en el estado

en que entregó la posesión al arrendatario. Por ello, la autorización de obras al inquilino es una autorización plenamente limitada a meras actuaciones de adecuación de la vivienda.

En locales, tal limitación sería incompatible con la propia naturaleza del contrato de arrendamiento. El arrendatario concierta el arriendo para transformar el local a su actividad, que puede ser distinta de la que se estaba desarrollando en el local arrendado. Por este motivo, el alcance de la autorización que concede el arrendador y que precisa el arrendatario es trascendental.

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

Nuestro método consiste en crear nuevos conductos dentro de los viejos, utilizando éstos como molde. Es un sistema rápido, con un impacto mínimo en las viviendas, y además su coste es mucho menor que el sistema tradicional de albañilería y fontanería.

Nueva tubería dentro de la antigua

Tubería de desagüe



Ventajas

- Ahorro
- Comodidad
- Rapidez
- Limpieza
- Calidad

Con el método Proline creamos tuberías nuevas extremadamente duraderas utilizando las antiguas como molde.

1



Desmontamos los inodoros y registros necesarios de la toda la vivienda.

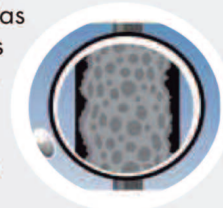
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni

siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

2

Se realiza una inspección minuciosa de todas las canalizaciones mediante una cámara. Todas las anomalías son registradas y los puntos críticos anotados. Si hay alguna zona de tubería excesivamente dañada, también disponemos de nuestra propia técnica de reparación previa a la aplicación del método Proline.



3



Mediante una herramienta patentada, se proyecta el polímero que formará la nueva tubería. Se aplican varias capas, con un tiempo de secado de una hora entre ellas. Al final, se habrá formado una nueva tubería de unos 3-5 mm de espesor, dentro de la antigua.

10 Años de GARANTÍA
15 Años de EXPERIENCIA
50 Años de DURABILIDAD

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Relining, S.L.
Polígono Malpica, Calle E, 54-55, 50016 Zaragoza (España)

Tel: 976 45 76 58

www.prolinesl.es info@prolinesl.es

LA AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR

La autorización del arrendador es esencial en el contrato. A pesar de formar parte de la propia naturaleza del arrendamiento del local, el arrendatario necesita una autorización expresa y por escrito que puede incluirse en el propio contrato de arrendamiento.

Así, una cláusula recomendable en este sentido podría ser la de:

“El arrendador autoriza al arrendatario a llevar a cabo en el local las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer, siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio.

En cuanto a las de mejora serán a cargo del arrendatario, renunciando éste expresamente a reclamar a los arrendadores al final del contrato indemnización alguna por este concepto.”

Con esta autorización el arrendatario queda habilitado para todo aquello que precise para adecuar el local a su actividad.

En el arriendo de viviendas, puede incluirse una autorización en este sentido, pero con una mayor limitación. Por ejemplo:

“El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la propiedad o del Administrador. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización, o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal, será, también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso. No obstante lo pactado, el arrendatario queda autorizado a las pequeñas actuaciones y reparaciones, que sean precisas para las necesidades del arrendatario, así como al pintado de la vivienda.”

Sin esa autorización, cualquier actuación llevada a cabo por el arrendatario conllevaría que éste incurriera en causa de resolución contractual y habilitaría al arrendador a la interposición de la oportuna demanda de desahucio. Sin perjuicio de las acciones del arrendador frente al arrendatario para la reposición

«En protección del arrendador, sería conveniente la solicitud al arrendatario de un proyecto técnico o memoria explicativa de las obras a realizar en el local, así como un plano de las mismas»

del inmueble al estado anterior así como a la indemnización por los daños y perjuicios causados.

Es por este motivo, que la inclusión de la autorización expresa por parte del arriendo debe incluirse en el contrato de arrendamiento, o en documento posterior, en beneficio de ambas partes.

LA LIMITACIÓN MATERIAL DE LA AUTORIZACIÓN

Ahora bien, esa autorización debe concretarse en cuanto a su extensión y contenido.

La autorización genérica de las “obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer” es beneficiosa únicamente para el arrendatario, ya que le da carta blanca para toda actuación necesaria en el local. En protección del arrendador, sería conveniente la solicitud al arrendatario de un proyecto técnico y/o memoria explicativa de las obras a realizar en el local, así como un plano de las mismas.

Así, la autorización queda limitada a las referidas en ese proyecto. Una concreción de esa autorización podría tener el siguiente redactado:

“El arrendador autoriza al arrendatario a llevar a cabo en el mismo las obras de adecuación del local al negocio que se piensa establecer, y referidas en el proyecto técnico redactado por el Arquitecto D..... y que se entrega a la propiedad en este acto; y siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio.”

Ya nos hemos referido que, en arrendamiento de viviendas, esa limitación debe convertirse en imposición y en contenido esencial del contrato.

Con estas limitaciones, el arrendador, propietario del inmueble, es conocedor del alcance de las obras y autoriza a esas obras en concreto y no a otras. Por tanto, conoce las actuaciones que pretende el arrendatario y autoriza la actuación en el local en base a una concreción por escrito.

Cabe recordar, y es relevante en este sentido, que en los contratos de arrendamiento de locales de negocio impera la libertad de pacto entre los contratantes. Por tanto, las partes pueden pactar cualquier limitación o alcance de la autorización a la realización de obras por parte del arrendatario.

También en el arrendamiento de viviendas por lo que se refiere a la autorización del arrendador al arrendatario a la realización de obras. No hay impedimento alguno en que el arrendador autorice al arrendatario de una vivienda a la realización de las obras que éste le solicite. La limitación, en todo caso viene por la normativa de la propiedad horizontal y de la limitación de la afectación de los elementos estructurales y la configuración exterior del edificio.

LA LIMITACIÓN TEMPORAL DE LA AUTORIZACIÓN

Ahora bien, la autorización pactada en el contrato, ¿se extiende a todo momento en que el contrato esté vigente? La pregunta se refiere a si, por ejemplo, en un arrendamiento de local de negocio de 10 o 15 años de duración, ¿tiene el arrendatario la facultad de ir realizando obras cada cierto tiempo para adecuar su local al negocio proyectado, sin que precise de nuevo consentimiento

«Para una nueva actuación distinta, se precisa del consentimiento por parte de la propiedad, que puede volver a solicitar un nuevo proyecto técnico sobre el que autorizar las obras»



«La doctrina del TS se encarga de concretar el alcance temporal de la autorización de las obras que puede llevar a cabo el arrendatario, estando al alcance de las partes en el arriendo la limitación del alcance material de las obras autorizadas en el inmueble arrendado»

por parte de la propiedad? La pregunta, además, tiene mayor sentido cuanto menor es la concreción material de la autorización.

En una autorización dada en base a un proyecto técnico, es evidente que la limitación lo es también temporal. Una vez ejecutado ese proyecto técnico, la autorización por parte del propietario se consume; y para una nueva actuación distinta, se precisa del consentimiento por parte de la propiedad, que puede volver a solicitar un nuevo proyecto técnico sobre el que autorizar las obras.

Ahora bien, la autorización dada para "llevar a cabo en el local las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer, siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio" da sentido pleno a la pregunta sobre la limitación temporal de esa autorización. Pues bien, la respuesta nos la ofrece la jurisprudencia del TS en su Sentencia de 19 de abril de 2013, Rec. 1948/2010, que se refiere a las anteriores dictadas en este mismo sentido. En ese supuesto, la cláusula era la indicada en el párrafo anterior y autorizaba plenamente al arrendatario a la realización de obras en el local arrendado, sin más limitación que la alteración de la estructura del edificio.

Sobre la limitación de la temporalidad de esa autorización, las sentencias de primera y segunda instancia no se pronunciaron con rotundidad, y parecieron entender que la autorización era "sine die", pues aceptaban su vigencia en la fecha de las obras -2006-, cuando la cláusula que recoge la autorización se incluía en el ante citado contrato de 1993.

LA AUTORIZACIÓN NO ES INDEFINIDA, SEGÚN EL TS

Pues bien, para el TS, del contrato se deduce que dicha autorización era "para adecuarlo al negocio que se piensa establecer", es decir, eran obras de acondicionamiento o adaptación, las que por su propia naturaleza deben efectuarse antes de ini-

ciar el desarrollo del negocio, y, por lo tanto, próximas a la fecha de vigencia del contrato.

Sin embargo, las obras efectuadas se desarrollaron trece años después, al amparo de una autorización que limitaba en el tiempo su eficacia, como viene estableciendo esta Sala en reiterada jurisprudencia, de la que se ha apartado la sentencia recurrida al interpretar el contrato.

En definitiva, para el Alto Tribunal, no puede obviarse la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo cuando, de forma reiterada, ha proclamado que "las obras que han de entenderse autorizadas en todo arrendamiento de local de negocio son las necesarias para la instalación, adaptación o acondicionamiento del local arrendado para poder servir al destino pactado y ha de considerarse referida dicha autorización al tiempo de puesta en marcha del negocio, siempre que ello sea preciso para el desarrollo del mismo, pero sin que pueda en modo alguno estimarse indefinida la facultad del arrendatario de establecer o introducir en el local, durante la vida del contrato, cambios que afecten a la configuración del mismo sin autorización del dueño, a cuya soberanía sigue perteneciendo el conocerla o no, o, en su caso, sin la autorización judicial".

Recuerda el TS su doctrina anterior en las SSTs de 29 de diciembre de 1995, 10 de noviembre de 1995, 30 de mayo de 1995, 4 de julio de 1991, 20 de diciembre de 1991, 27 de abril de 1994, 17 de abril de 1989, y 23 de Julio del 2008.

Así pues, en definitiva, la autorización dada por el arrendador se limita en el tiempo, a pesar de que esa limitación temporal no conste expresamente en el contrato. En definitiva, el arrendador autoriza al arrendatario a unas obras que éste ha de llevar a cabo en el momento anterior a la puesta en marcha de su negocio, o a lo sumo, en las semanas siguientes al momento de ese inicio.

Pero una vez el negocio está en marcha, y han finalizado las obras

de la inicial adecuación del local a la actividad proyectada, cualquier obra a realizar en el inmueble arrendado precisa del consentimiento expreso del arrendador, con la concreción que éste precise o requiera.

Por tanto, la limitación temporal de la autorización puede incluirse en el contrato, por ejemplo:

"El arrendador autoriza al arrendatario a llevar a cabo en el mismo las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer, siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio, y se lleven a cabo en los tres primeros meses del arrendamiento".

O puede incluso no hacerse referencia alguna, teniendo claro en este último caso que la autorización se consume y agota una vez el arrendatario pone en marcha su actividad en el inmueble arrendado, ya sea vivienda o local de negocio.

Cabe advertir, que en ese supuesto, el TS declara que las obras efectuadas por el arrendatario, al haberse llevado a cabo sin la autorización del arrendador, suponen un incumplimiento grave del contrato por parte del arrendatario y declara la resolución de contrato de arrendamiento por este motivo.

CONCLUSIÓN

La doctrina del TS se encarga de concretar el alcance temporal de la autorización de las obras que puede llevar a cabo el arrendatario, estando al alcance de las partes en el arriendo la limitación del alcance material de las obras autorizadas en el inmueble arrendado.

Y ello en garantía de ambas partes en el arrendamiento, ya que la concreción del marco de relaciones entre las dos partes en el arriendo no es más que un reflejo de seguridad jurídica y de evitación de conflictos.

Joaquim Martí Martí.

Abogado.

Profesor Consultor en la Universitat Oberta de Catalunya.

Comunicar en tiempos de crisis



Los acontecimientos de las últimas semanas han traído al debate público el título de un viejo programa de televisión con el que nuestra sociedad comenzaba a tomar conciencia de algunos conceptos como el de opinión pública. La frase “Si yo fuera presidente”, de Fernando García Tola, ha sido la más pronunciada en todas las tertulias, según hemos ido comprobando el desarrollo de una de las mayores crisis que el Ejecutivo actual ha tenido que afrontar. Una vez interiorizada esta frase, propietarios de diversos negocios han podido reflexionar sobre cómo reaccionarían ante una situación inusual, no deseada y perjudicial para la supervivencia de una entidad.

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS

Las crisis pueden afectar a cualquier organización, siendo su principal característica que se presenta de forma fortuita e inesperada y con unas consecuencias que, en función de su gravedad, afectarán en mayor o menor medida a la reputación de la empresa, a su cartera de clientes, a la interacción con sus empleados, a su proyección en el sector que desarrolla su actividad e, incluso, conllevar responsabilidades administrativas o penales.

Las causas que originan este tipo de situaciones en el sector servicios pueden ser diversas: crisis económica, un cambio de legislación que afecte al desarrollo de la ac-

tividad profesional, competencia desleal no regulada, un clima laboral negativo que afecte a la calidad del servicio prestado, una mala gestión administrativa y económica, la propagación de rumores que afecten a la reputación de la entidad, de cara a los clientes y que trascienda a los medios de comunicación, un accidente que produzca alarma social para el que no se haya previsto una cobertura adecuada, etc.

Dentro de la planificación estratégica de una entidad, la gestión de crisis ha de ser contemplada para superar con éxito este tipo de situaciones, tanto en el ámbito de la actividad profesional, como en el de la comunicación corporativa. En palabras de José Luis Piñuel, “todos esos



«Las crisis pueden afectar a cualquier organización, siendo su principal característica que se presenta de forma fortuita e inesperada y con unas consecuencias que, en función de su gravedad, afectarán en mayor o menor medida a la reputación de la empresa»

fenómenos se suman para deteriorar la calidad de los mensajes emitidos por la empresa: ésta no controla ya su discurso, se ve más obligada a reaccionar que a tomar la iniciativa”.

En el afrontamiento de una crisis, Justo Villafañe establece un ciclo de desarrollo, que se compone principalmente de tres fases. Cuando comienzan a detectarse los primeros indicios del problema, es necesario pasar al análisis y observación para averiguar cuál es su origen y poner todos los recursos necesarios para atajarlo y amortiguar sus consecuencias.

Piñuel también habla de la importancia de la anticipación a una crisis, dado que mientras no se conozcan las causas que han provocado la situación, se retardará la puesta en marcha de medidas correctoras y, mientras tanto, planificar una buena estrategia comunicativa permitirá ganar tiempo.

Si el conflicto continúa y trasciende públicamente, se entra ya plenamente en la fase de crisis, junto con las medidas que se tomen desde el ámbito gerencial, ha de iniciarse un plan de comunicación que permita controlar la información, frenar las críticas y reacciones negativas dirigidas a la entidad y suavizar los efectos que pudieran producirse de pérdida de reputación e imagen empresariales.

La última fase, denominada post-crisis, permitirá retornar a la normal actividad profesional, siendo importante recuperar la proyección de una buena imagen corporativa. Tras su conclusión, es conveniente analizar las causas que han dado origen al problema, sus efectos negativos y las pautas que se han seguido para superar esa situación, asimilando la gestión de la crisis y su comunicación a los planes de gestión de la entidad.

PLAN DE COMUNICACIÓN

Como síntesis de las propuestas de ambos autores mencionados, los primeros pasos han de ir encaminados a realizar un diagnóstico de situación, esclarecer cuáles son las responsabilidades propias y ajenas, evaluar los daños

y evaluar su proyección ante la opinión pública y medios de comunicación.

En este último aspecto, Villafañe recomienda analizar las informaciones que se están difundiendo para elaborar un discurso en el que sea posible desmentirlas, matizarlas o contextualizarlas. Además, aconseja la realización de una primera versión del mensaje que se va a transmitir y que, posteriormente se irá ampliando y concretando, una vez se haya decidido que los datos pueden ser o no difundidos.

En la difusión de las informaciones que la entidad transmita, es necesario contar también con los públicos internos, con la finalidad de acallar los rumores, calmar un estado de ánimo negativo y definir las líneas de actuación inmediatas.

Para éstas y el resto de las tareas a desarrollar, es necesario constituir un Comité de Crisis formado por miembros del staff de la organización, con rango suficiente para tomar decisiones y a los que se asignen diferentes responsabilidades en la gestión del conflicto. Conviene también contar con los responsables de aquellos departamentos que estén implicados directamente en la crisis y de las áreas responsables de la asesoría jurídica.

Uno de los cometidos más importantes es la designación de un portavoz que transmita seguridad y credibilidad y que sea capaz de hacerse entender fácilmente en sus explicaciones. En cuanto a la estrategia comunicativa, para Villafañe ésta dependerá del tipo y gravedad de la crisis: dar la menor información posible es recomendable solo cuando el problema es de poca importancia, mientras que la dosificación de datos es la técnica permite controlar en todo momento la gestión de la información, aunque su éxito dependerá de una estrategia de comunicación bien diseñada. Por último, y la más inusual de las fórmulas de comunicación, la de transparencia absoluta, es adecuada para conflictos a largo plazo o en situaciones en las que no exista ninguna responsabilidad.

Ana Gutiérrez Ballesteros
Periodista

«En la difusión de las informaciones que la entidad transmita, es necesario contar también con los públicos internos, con la finalidad de acallar los rumores, calmar un estado de ánimo negativo y definir las líneas de actuación inmediatas»



EL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPIN ANALIZA DETERMINADAS SENTENCIAS Y RESPONDE A LAS CONSULTAS DE LOS PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

SENTENCIAS PROPIEDAD HORIZONTAL

Falta de legitimación activa de los propietarios que pretendían la impugnación de un acuerdo al no estar al corriente de pago ni haber consignado las cantidades debidas, pues no se trata de un acuerdo referido a la distribución de gastos.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 604/2014, de 22 de octubre
Recurso 1959/2012. Ponente: JOSE LUIS CALVO CABELLO.
SP/SENT/787657**

"... La segunda introduce una regla de procedibilidad y una excepción condicionando la impugnación a que el propietario esté al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o haya hecho previa consignación judicial de las mismas, salvo que la impugnación de los acuerdos de la Junta tenga que ver con el establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios [...]».

Pues bien, como los acuerdos impugnados se referían -dicen los recurrentes- a las cuotas de participación, no les era exigible el requisito de procedibilidad y, en consecuencia, estaban legitimados para impugnarlos. ..."

"... La segunda razón, no invocada por la Audiencia, guarda relación con la excepción legal al requisito de procedibilidad. Contrariamente a lo argumentado en el recurso, la excepción no concurre en el caso.

Examinada la demanda, los acuerdos cuya nulidad pretendieron los recurrentes no se referían al establecimiento o alteración de las cuotas de participación, que son las que, por disposición del artículo 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal, se atribuyen a cada piso o local con relación al total del valor del inmueble y referidas en centésimas del mismo.

Los recurrentes solicitaron la nulidad de determinados acuerdos adoptados en dos Juntas. Pues bien, por lo que se refiere a la Junta de Propietarios celebrada el día 25 de julio de 2009, los acuerdos

en ella adoptados trataban de la aprobación de cuentas, aprobación de presupuesto 2009-2010 y renovación de cargos. Como resulta de su lectura, ninguna conexión tenían con las cuotas de participación. Por lo tanto, en relación con esta Junta la falta de legitimación de los actores estuvo correctamente declarada por la Audiencia. ..."

El propietario tiene derecho al cambio del destino del local del que es propietario al no estar expresamente prohibido en los Estatutos de la Comunidad no pudiendo en dicha transformación alterar elementos comunes sin consentimiento.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 286/2014, de 3 de septiembre
Recurso 1015/2012. Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO.
SP/SENT/781906**

"... admitido el derecho del propietario al cambio de destino del piso (de comercial a residencial), cuando dicho cambio no aparece expresamente limitado por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, lo que no es posible es la transformación en la forma que aquí se interesa. En efecto, considerado el carácter de elemento común que tienen los chaflanes de la finca, las obras aquí interesadas, aperturas de dos puertas en los citados chaflanes con sus correspondientes servidumbres de paso, no sólo excede de lo que esta Sala, a partir de una interpretación flexible de la Ley de Propiedad horizontal, ha considerado respecto de las obras que los propietarios de locales de negocio situados en los bajos del inmueble pueden realizar sin necesidad de autorización alguna, sino que va más allá puesto que proyectan una clara alteración básica de los elementos comunes sin consentimiento de la comunidad (artículo 5 , 7 y 11 LPH); todo ello, además, en contra de las obras expresamente delimitadas en el marco estatutario. ..."

CONSULTAS

¿Quién está obligado al pago de las costas por acciones judiciales interpuestas por la Comunidad con anterioridad a la compra por el nuevo titular?

SP/CONS/85759

El criterio de SEPIN es que hay que aplicar el art. 17.11 de la actual Ley de Propiedad Horizontal, en el sentido de que los pagos los tiene que hacer el propietario que lo es cuando se pasa la derrama.

Es cierto que dicho precepto solo habla de "obras de mejora", pero entendemos que cabe la aplicación analógica, pues en otro caso la Comunidad tendría que buscar al anterior titular, aparte de que lo que se discutía en el juicio era precisamente que la promotora y constructora habían entregado elementos comunes y privados en malas condiciones, aunque desgraciadamente se haya perdido y se tengan que pagar gastos judiciales.

«El criterio de SEPIN es que hay que aplicar el art. 17.11 de la actual Ley de Propiedad Horizontal, en el sentido de que los pagos los tiene que hacer el propietario que lo es cuando se pasa la derrama»

¿Qué hubiera pasado si el juicio se hubiese ganado y el nuevo propietario se encontrara con unas obras gratis o una indemnización? Que, igualmente, habría disfrutado de los beneficios.

Idéntico supuesto se dará con los saldos negativos o positivos al final del ejercicio. El vendedor puede estar al corriente de pago, pero en las cuentas anuales sale si le ha sobrado o faltado dinero, que naturalmente aprovecha o hace frente el nuevo propietario. Incluso sería posible en estos casos y en el objeto de la consulta aplicar el art. 9.1 e) sobre la "afección real".

Obras obligatorias para la Comunidad: ¿es necesario celebrar una Junta?

SP/CONS/85579

Efectivamente, las obras o instalaciones necesarias para mantener en condiciones de habitabilidad del inmueble, en este caso el suministro de agua, son obligatorias, por lo que, a tenor del art. 10.1 a) de la actual Ley de Propiedad Horizontal, no se necesita Junta, aunque el art. 14 c) sigue manteniendo esa necesidad.

El problema radica en que el art. 10.2 a) obliga a su celebración para determinar las derramas necesarias. Si hay mayoría en ese momento para hacer recibos extras, no habrá problema, pero este surgirá si ocurre lo contrario. ¿Qué pasa entonces? Pues que la minoría tendría que impugnar judicialmente la decisión negativa y acreditar esa necesidad.



PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

Joaquím Martí Martí, 2ª edición
p.v.p. (con IVA) 102,00 € 1148 páginas



La nueva edición de Practicum Administración de Fincas se presenta ampliada, mejorada y puesta al día. Elaborada bajo un enfoque eminentemente práctico recoge los aspectos principales que necesitan los profesionales que ejercen su actividad en el ámbito de la administración de fincas, en servicios jurídicos e incluso en la defensa en juicio.

Toda la información en un único volumen, totalmente actualizada e interrelacionada, y en doble soporte (papel + electrónico).

EL ABOGADO EFICAZ

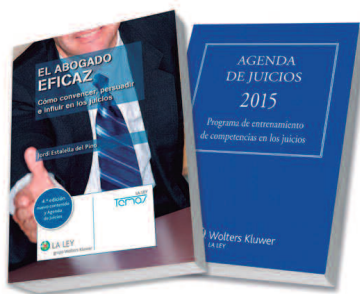
Jordi Estalella del Pino, 4ª edición
p.v.p. (con IVA) 60,00 € 324 páginas

¿Cómo improvisar un recurso en el acto del juicio? ¿Cómo interrogar a los testigos para averiguar la verdad? ¿Cómo exponer con claridad y persuasión el informe final? En la Facultad

de Derecho tan importantes cuestiones no se estudian. Tampoco existen manuales que las expliquen de una forma práctica. Los abogados interesados en dominar estas materias deben remitirse a la experiencia diaria, probando y rectificando en cada juicio que celebran, no obteniendo a menudo los resultados deseados ni la seguridad de resultar eficaces.

El presente libro quiere llenar el vacío existente. Con él se pretende que el abogado desarrolle las competencias imprescindibles para su éxito profesional y adquiera las habilidades de comunicación que le permitan obtener el resultado deseado en los juicios. El abogado eficaz no es un simple manual de oratoria o comunicación; no pretende sólo enseñar a hablar en el foro, sino que su cometido es otro mucho más ambicioso. Dividido en tres partes, en la primera parte, el abogado descubrirá cuál es la actitud más eficaz para potenciar sus habilidades en un juicio. En la segunda, adquirirá las mejores herramientas de comunicación y, en la tercera parte, conocerá cómo aplicarlas para dominar las técnicas procesales de interrogatorio de testigos y de informe final.

Se complementa con una agenda que, además de cumplir las funciones de dietario propias, incluye una serie de ejercicios que posibilitan un mejor aprendizaje y seguimiento de los objetivos propuestos por el autor en el libro



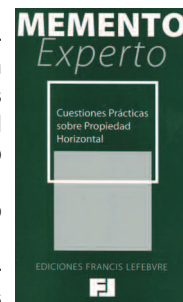
MEMENTO EXPERTO CUESTIONES PRÁCTICAS SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 35,36 € 332 páginas

En el Memento Experto Cuestiones Prácticas sobre Propiedad Horizontal, se recogen una selección de las consultas atendidas por el servicio de consultoría de Propiedad Horizontal Lefebvre-El Derecho; servicio que cuenta ya con una larga trayectoria, que abarca desde el año 2000, atendiendo las necesidades de nuestros clientes.

Se trata en todo caso de consultas realizadas por los abogados y administradores de fincas suscriptores de Propiedad Horizontal Lefebvre-El Derecho, casos prácticos reales y no fruto de la elaboración académica. Tal circunstancia dota a esta obra de un carácter eminentemente práctico y casuístico, al recoger los temas más conflictivos, dudosos, y en muchos casos complejos, a los que se enfrenta el profesional del derecho o la administración de fincas en su trabajo diario.

En este panorama ofrecemos al profesional del derecho y la administración de fincas una abundante selección de soluciones prácticas en la que podrá encontrar respuesta para muchas de las situaciones más corrientes, y en algunos casos nada corrientes, que se dan en el día a día de una comunidad de propietarios. Consultas que forman una parte importante del contenido de Propiedad Horizontal Lefebvre-El Derecho. En todo caso, las respuestas a las consultas expresan el criterio u opinión de la Editorial, sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho.



COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Ruiz Brizuela, 2ª edición 2014
p.v.p. (con IVA) 50,00 € 492 páginas

A través de más de 400 respuestas, este libro compendia una selección de las más interesantes cuestiones que viene contestando el autor en el Servicio de Consultas de la web de Comvecinos (www.comvecinos.com) y en consultorios en diversas publicaciones periódicas.

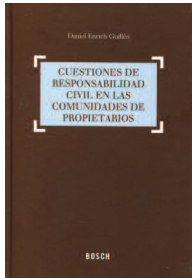
Sin abandonar nunca el rigor que exige la problemática de la denominada Propiedad Horizontal, pero con el tratamiento accesible para todos, el estilo ameno y la fácil lectura que hizo de su Guía Práctica de Comunidades de Propietarios uno de los mayores éxitos en el panorama editorial de la divulgación jurídica (actualmente en su 13.ª edición, con más de 25.000 ejemplares vendidos), el autor despliega un completo abanico de respuestas a las dudas que suscita la práctica cotidiana, ofreciendo una panorámica que abarca la realidad viva de las comunidades de vecinos. De modo que la lectura de este libro permite adquirir un conocimiento ordenado y coherente del complejo universo vecinal con materiales proporcionados por la experiencia práctica.



CUESTIONES DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Daniel Enrich Guillén, 2014

p.v.p. (con IVA) 72,80 € 392 páginas



El estudio ahonda en las teorías jurídicas relativas a la responsabilidad civil en las comunidades de propietarios y aporta análisis de interés tomando como referencia la doctrina y la jurisprudencia.

La responsabilidad civil es la esfera en la que se dirime el grueso de la litigiosidad que generan las comunidades de propietarios. Se trata de daños corporales y materiales, así como de perjuicios económicos causados involuntariamente

a terceros. Todos estos supuestos se analizan, partiendo de abundante casuística, a lo largo de la obra.

Las comunidades de propietarios son entidades a las que la ley no les reconoce personalidad jurídica propia sino una suerte de personalidad sui generis (similar a la de las comunidades de bienes) que les confiere capacidad procesal plena para personarse como parte en un proceso judicial.

El alcance y límites de las coberturas de los seguros que contratan habitualmente las comunidades de propietarios para cubrir estas contingencias son también objeto de un pormenorizado análisis.

LA JUNTA DE PROPIETARIOS. CONVOCATORIA, ASISTENCIA Y ACTAS

Sepin, 2015

p.v.p. (con IVA) 36,40 € 330 páginas



La Junta de Propietarios es el órgano superior de la Comunidad donde se han de plantear y resolver todas las cuestiones comunitarias, no caben actuaciones independientes de los órganos directivos o administrativos, sin el sustento previo de la Junta, salvo casos de extrema urgencia o necesidad. Cualquier decisión que afecte a los asuntos comunes del inmueble necesita del acuerdo, que, ya se trate de unos u otros supuestos, requiere un quorum determinado.

Para la validez de estos acuerdos, es necesario que se den una serie de requisitos, en cuanto a convocatoria, citación, asistencia, representación, redacción del acta y notificación. Si algunas de estas condiciones no se cumplen estrictamente, ¿esto dará lugar a la paralización de la Comunidad? ¿Se podrán anular los acuerdos? ¿En qué casos estos errores son subsanables? Y, en la propia Junta, ¿quiénes pueden asistir? ¿Cómo acreditar la representación en caso de que no acuda el propietario? ¿Pueden ir acompañados por terceras personas? ¿Qué ha de incluirse en el acta comunitaria?

Es necesario conocer la opinión de la Jurisprudencia para poder dar respuesta a todos estos interrogantes que son el punto de partida para el correcto funcionamiento de la Comunidad.

MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel

Ángel San Alberto Lasarte, 2006

p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas



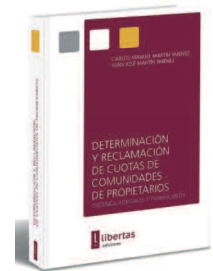
Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.

DETERMINACIÓN Y RECLAMACIÓN DE CUOTAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Carlos Manuel Martín Jiménez y Juan José Martín Jiménez, 2014

p.v.p. (con IVA) 36,40 €

464 páginas



Las Comunidades de Propietarios se han erigido en "célula elemental" de convivencia social. Su funcionamiento depende, en buena medida, de un sistema de financiación que garantice su viabilidad, en el que juega un papel determinante la determinación de cuotas de contribución al sostenimiento comunitario.

Sensible a la necesidad de proteger la actividad de estas "unidades básicas del tejido social", nuestro legislador ha regulado una modalidad de proceso especial revestido una naturaleza privilegiada para reclamar el impago de las cantidades con las que cada comunero debe contribuir a los "gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos".

Determinación y reclamación de cuotas se convierten, de esta manera, en claves sobre las que gravita la propuesta de este libro. Guía a este trabajo un espíritu impregnado de pragmatismo, y su planteamiento se basa en la puesta a disposición del lector no solo de formularios con los que se puedan canalizar las formalidades que deben respetarse para la determinación de cuotas, sino también de un amplísimo compendio de "criterios judiciales" expresados por nuestros tribunales para la resolución de los litigios que se susciten como consecuencia del impago de aquellas.



EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN

Sepin, 2015

p.v.p. (con IVA) 36,40 € 434 páginas

Los derechos y obligaciones, tanto del vendedor como del comprador, derivados del contrato de compraventa de una vivienda en construcción son los temas tratados en el presente estudio de jurisprudencia. No cabe duda de que nos encontramos ante un contrato cotidiano entre los ciudadanos, quienes realizan una de las mayores inversiones de su vida, la adquisición de una vivienda, lo que provoca numerosos conflictos, los cuales dan lugar a la existencia de una abundante jurisprudencia sobre las distintas cuestiones que se pueden producir entre las partes. Así, el fin de esta obra es la de establecer, de manera organizada, los diferentes problemas que surgen en relación con esa figura contractual y la postura que adoptan nuestros Tribunales ante los mismos.



POR QUÉ SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS

Raúl Ochoa Marco, Jesús Marín Alonso y Ángel Alonso Gavito, 2014

p.v.p. (con IVA) 38,00 € 192 páginas

En muchas ocasiones vemos frustradas nuestras expectativas por no haber seleccionado el material probatorio en el que apoyarnos. Es sabido que en el mundo de los tribunales solo existe y se valora aquello que puede probarse.



Este libro, por tanto, ha centrado la atención en los procedimientos más comunes en todos los despachos, entendiendo que en muchos casos, los abogados se ven obligados a hacerse cargo de asuntos en los que no son especialistas. Con este manual se trata de ayudar a que el resultado sea menos incierto, e incluso,

a alcanzar el éxito total en el procedimiento.

LEER, ESCRIBIR, HABLAR

Roberto García Carbonell, 2008

p.v.p. (con IVA) 16,00 € 292 páginas

El profesor Carbonell nos presenta en esta obra la síntesis más segura de sus largamente experimentados métodos, recogidos en sus libros: Lectura rápida, Nuevas técnicas de la comunicación escrita, Todos pueden hablar bien en público y Presentaciones efectivas en público. Leer, escribir y hablar bien componen la trilogía indispensable para sacar adelante lo mejor del potencial individual y lograr óptimos resultados con las más efectivas habilidades de pensamiento, de comunicación y de acción. Los jóvenes, los maestros, los profesores y formadores, los padres, los funcionarios, dirigentes, directivos y mandos medios y, en general, el gran público lector, tienen en este nuevo método el medio más ágil para leer mejor y más rápido, escribir de forma convincente y persuasiva, hablar bien, con aplomo y seguridad y lograr óptimas, gratificantes y enriquecedoras comunicaciones en público y a todo nivel.

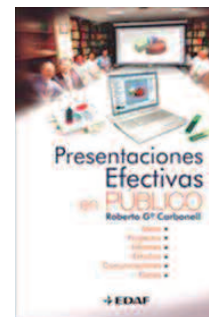


PRESENTACIONES EFECTIVAS EN PÚBLICO

Roberto García Carbonell, 2006

p.v.p. (con IVA) 10,00 € 134 páginas

Roberto G. Carbonell nos entrega en este libro más de 37 años de estudio y experiencia divulgando técnicas y recursos para concretar con éxito toda clase de presentaciones en público. Aquí encontrará el lector las ayudas y los soportes necesarios para desenvolverse con aplomo y seguridad. Servirse de la mejor imagen persona I ante los grupos más exigentes, sean estos grandes o pequeños, y valerse de los medios visuales con profesionalidad y persuasión. Con sus propuestas y enseñanzas, un bien hacer espontáneo y convincente mandará al olvido las habituales tensiones y miedos que suelen limitar y disminuir, a los ojos de los demás, la propia valía y el esperado nivel del comunicador o de la comunicadora.



PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid Telf. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 – Fax 91 575.12.01

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del

Banco Santander Central Hispano nº ES64 0049 6702 68 2816034066 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: www.cgcafe.es

iCOMU



S Se ha celebrado, en Valladolid, la presentación de iComunidad, un revolucionario servicio distribuido por la empresa SILSONS XXI y UNICA SERVICIOS GENERALES, empresa gestora especializada en administradores de fincas, que ponen en contacto directo a administradores y vecinos. Al evento asistieron Salvador Díez, Sergio Luis Carrasco, Ángel Hernández y Felipe Blanco, presidentes de los Colegios de Administradores de Fincas de Valladolid, Burgos, Salamanca y Palencia, respectivamente, quienes estuvieron acompañados por Javier García, gerente de SILSONS XXI.

Esta nueva herramienta ofrece a los vecinos avisos instantáneos en su móvil, gestionados por los administradores, con tan solo entrar al portal o garaje. Sin duda, utilidad muy grande para comunicar cualquier mensaje o compartir archivos destinados a portales concretos. Y todo mediante la aplicación móvil iComunidad, disponible para Android, iPhone y vía web. La empresa desarrolladora de esta APP



UNIDAD

SONSXXI
RIA ENERGÉTICA



ha conseguido llevar, a cualquier usuario de Smartphone, la posibilidad de tener acceso a documentación ilimitada y protegida sobre su comunidad en el móvil, lo que supone un cambio tecnológico acorde a los tiempos que corren, facilitando la comunicación entre el gestor y sus vecinos. Todo ello se logra mediante un dispositivo de pequeñas dimensiones que, colocado en el portal o cualquier zona transitada, notificará, cuando el administrador así lo crea oportuno, un mensaje a los vecinos que pasen por esa zona, consiguiendo así una comunicación eficiente y rápida para toda una comunidad con tan solo unos clics.

Los administradores cuentan con una plataforma de gestión de contenido para las comunidades que contratan el servicio, pudiendo editar y organizar documentos de la manera que mejor se adapte a cada uno. La finalidad buscada con esta herramienta es simplificar el proceso de comunicación, aplicando la última tecnología disponible en el mercado.

Con iComunidad, el futuro es hoy.

GAS NATURAL FENOSA



SUMAR EN ILUMINACIÓN Y RESTAR EN CONSUMO

La apuesta por la iluminación eficiente permite a una comunidad de vecinos de Sevilla ahorrar más de 52.000 € al año

En la actualidad, la iluminación artificial es esencial para la actividad de los seres humanos. Tanto es así que representa un alto porcentaje del consumo energético mundial, y consecuentemente es uno de los factores que impiden el desarrollo sostenible del planeta.

Por este motivo, cada vez toman más relevancia las lámparas y bombillas led, que presentan múltiples ventajas sobre los sistemas de iluminación tradicionales, entre ellas, un importante ahorro en consumo energético y una gran variedad de aplicaciones.

En su apuesta por las tecnologías eficientes, Gas Natural Fenosa ha desarrollado la solución Ledplus, con la que facilita a sus clientes el cambio hacia una iluminación más eficiente, renovando las instalaciones antiguas por equipos led de primeras marcas sin necesidad de realizar un desembolso inicial, puesto que la cuota se puede pagar en cómodos plazos.

Las ventajas de Ledplus van más allá de un importante ahorro energético –hasta un 70%– y, por consiguiente, económico. Ledplus permite mejorar el nivel y la calidad de la iluminación de cualquier espacio y reducir los gastos en mantenimiento, puesto que los equipos led que se instalan pueden llegar a tener una vida útil de 50.000 horas. Además, Gas Natural Fenosa ofrece a sus clientes una garantía de los nuevos equipos led instalados igual al período de duración del contrato, con lo cual amplía la garantía de los fabricantes.

Uno de los últimos clientes de Gas Natural Fenosa en dar el paso hacia la eficiencia energética ha sido la Comunidad de Propietarios Jardines de Hércules (3ª Fase), en Sevilla, que reúne 580 viviendas.

El envejecimiento de los fluorescentes y las lámparas poco eficientes del edificio habían provocado que el consumo eléctrico relacionado con la iluminación de las zonas comunes se disparase hasta los 394.830 kWh/año, lo cual suponía un gasto de más de 70.000 € anuales para la comunidad.

Con el objetivo de ofrecer una solución Ledplus totalmente personalizada, un equipo de profesionales de Gas Natural Fenosa se desplazó a la comunidad de propietarios para realizar un inventario detallado tanto de la tecnología instalada como de los niveles de iluminación.



Tras un exhaustivo análisis de los resultados, el equipo de Gas Natural Fenosa elaboró una propuesta de equipos led adaptada a las necesidades de la comunidad.

Con ella los vecinos comprobaron el importante ahorro energético y económico que supondría la implantación de la solución Ledplus: incluyendo el coste de la instalación, los vecinos lograrían ahorrar 16.484 € el primer año, 17.699 € el segundo y 18.951 € el tercero, y alcanzarían un ahorro de 52.710 € el cuarto año, momento en el que dejarían de pagar la cuota anual por la instalación de Ledplus.

Tras la aprobación de la propuesta por parte del vecindario, Gas Natural Fenosa procedió a la sustitución de más de 2.000 puntos de luz, con lo cual se logró reducir el consumo energético a 129.320 kWh/año y a 22.473,90 € el gasto en iluminación.

Con la solución Ledplus, los vecinos de la comunidad no sólo han conseguido un 67% de ahorro eléctrico en iluminación, sino que cada año evitarán la emisión de 71,69 toneladas de CO2 a la atmósfera, con lo cual pasan a ser una comunidad mucho más comprometida con el medio ambiente.



Gas Natural Servicios SDG, S.A.
Av. de América, 38-4ª Planta
28028 - Madrid
Tel. 91.201.51.09



REMICA



Ayudas en materia de rehabilitación y eficiencia energética para el sector residencial

En el marco del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2013 – 2016, se aprobaron diversas ayudas dirigidas al fomento de la rehabilitación y la mejora de la eficiencia energética. Sin embargo, no ha sido hasta diciembre del pasado año cuando estas medidas han comenzado a tomar forma y se han hecho efectivas, siempre dependiendo de la comunidad autónoma en la que nos encontremos.

Aunque el Ministerio de Fomento cuenta con cuatro programas de ayuda a la rehabilitación, es el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria el que vamos tratar, dado que se considera objeto de la ayuda: Obras y trabajos de conservación, eficiencia energética y accesibilidad en:

- Instalaciones y equipamientos propios
- Elementos y espacios privativos comunes de edificios residenciales colectivos anteriores a 1981 en los que el 70% de la superficie construida sea de uso residencial y que el 70% de las viviendas sean el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios
- Los edificios con graves daños estructurales o de otro tipo.
- Los edificios destinados al alquiler durante mínimo 10 años desde la ayuda

Las Comunidades de Propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios y propietarios únicos de edificios de viviendas están entre los beneficiarios de este programa.

En cuanto al importe de las ayudas, se establece una cuantía máxima de 11.000€ por vivienda y por cada 100m² de superficie útil de local. Las cantidades se distribuirán: hasta 4.000€ por vivienda para la conservación; hasta 2.000€ por vivienda para la mejora de la eficiencia energética (5.000€ si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio) y hasta 4.000€ por vivienda para mejora de accesibilidad. La cuantía no podrá superar el 35% del presupuesto.

Para poder solicitar estas ayudas, la Comunidad de Propietarios deberá cumplir una serie de requisitos entre los que podemos destacar que el edificio debe estar construido con anterioridad a 1981 y que el 70% de la superficie del mismo esté destinada a uso residencial, constituyendo la vivienda habitual de los beneficiarios. Además, para poder presentar la solicitud y acogerse a este programa, es necesario que exista acuerdo de la Comunidad de Propietarios, que cuenten con un informe de evaluación del edificio y que presenten el proyecto de la actuación que se va a llevar a cabo.

Respecto al informe de evaluación de los edificios, es importante destacar que también existen ayudas contempladas en otro programa específico para llevarlo a cabo. El objetivo es que este informe se implante y generalice, incluyendo en el mismo un análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio. Las Comunidades de Propietarios también pueden acogerse a este programa, que contempla una cantidad máxima de 20€ por vivienda, con límite de 500€ por edificio y del 50% del coste total del informe del edificio. Para solicitar estas ayudas, los únicos requisitos son presentar el informe de evaluación del edificio y la factura correspondiente a la realización del mismo.

Por último, queda pendiente cómo solicitar estas ayudas cuando hay comunidades de Propietarios interesadas en llevar a cabo mejoras en su edificio. Tal y como establece el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, la gestión es competencia de las Comunidades Autónomas. Para ello, el Ministerio de Fomento está suscribiendo convenios de colaboración con cada una de ellas, a excepción de la Comunidad de Madrid y País Vasco, que aún están pendientes.

La publicación de cada uno de estos convenios, realizada en el Boletín Oficial del Estado, cuenta con un Anexo I cuyo contenido consiste en un Manual de Gestión de los programas de ayudas. Tal y como indica en su introducción, el objetivo de Manual de Gestión es proporcionar una guía operativa que facilite la gestión eficiente y eficaz de las ayudas del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

De acuerdo con este manual y en relación al Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, serán las Comunidades Autónomas quienes gestionen las solicitudes, resolviendo a favor o en contra. Una vez resueltas, deberán ser enviadas a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, donde se procederá a su comprobación. Una vez el Ministerio valide las solicitudes aprobadas por las Comunidades Autónomas, serán estas últimas las que realicen el abono de la subvención a los beneficiarios.

Cuando la resolución de la solicitud sea favorable, el plazo máximo para realizar las obras será de 16 meses contados desde la fecha del certificado de inicio de los trabajos de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses para el caso de edificios o actuaciones que afecten a más de 40 viviendas.



SCHINDLER

Facturación electrónica, dónde y cuándo quiera



Schindler España mejora su servicio al cliente, una vez más, mediante su nuevo servicio de facturación electrónica. Se trata de una aplicación gratuita que consiste en el envío a un servidor de las facturas en formato digital, evitando posibles extravíos y facilitando la consulta o descarga de dichas facturas en cualquier sitio, a cualquier hora.

Una vez que el usuario se registra, entra automáticamente en www.facturacionschindler.es donde podrá encontrar todas las facturas en formato PDF de los últimos cinco años. En el caso de los Administradores de Fincas, este sistema supone una ventaja extraordinaria, ya que permite acceder mediante un único usuario a las facturas de todas las comunidades de vecinos que el Administrador gestiona, recopilando toda la información que pudiera necesitar de una manera cómoda y ordenada. Ade-

más, para las empresas ofrece una posibilidad de conexión B2B y contabilización directa en sus libros. Una herramienta eficaz cuyo objetivo es facilitar el trabajo del cliente.

Se trata de un proceso totalmente seguro y legal, ya que Schindler ha dispuesto para ello un protocolo especial de seguridad mediante el cual las facturas llevan firma electrónica. Asimismo, el cliente será notificado mediante un email cada vez que se le emita una factura.

Este nuevo servicio de Schindler España no sólo beneficia al cliente, sino que contribuye al cuidado del medio ambiente al reducir considerablemente el gasto de papel. Para la compañía, el compromiso con la sostenibilidad es una característica necesaria más de sus procesos, como lo pueden ser la calidad y la seguridad.

A la altura de su comunidad

*Ascensores Eninter le ofrece la oportunidad única de elevar
la calidad del servicio a sus comunidades.*



Precios
a partir de
44€
mensuales

Mantenimiento multimarca - Rehabilitación - Diseños a medida - Puertas automáticas

**La primera empresa nacional en mantenimiento
de ascensores multimarca con más de 40 años de experiencia**

Llámenos gratis al 900 365 007 o entre en www.eninter.es



Siempre a su altura



160 años

ofreciendo excelencia en servicio y mantenimiento



- Ascensores de **distintas marcas**.
- Edificios con aparentes **huecos imposibles**.
- Modernizaciones para **ahorrar** energía.
- Comunicación bidireccional por **videoconferencia**.
- Para nosotros **no hay barreras**, financiación a su medida.



Servicio
24 horas
901 24 00 24
www.otis.com

OTIS
LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO