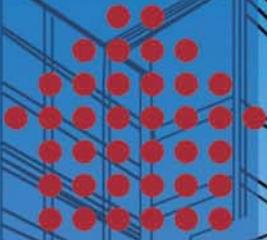


Nº 171



Administración Rústica y Urbana

www.cgcafe.org

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

ESPECIAL: LA RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS

INSTALACIÓN DE ASCENSOR VERSUS ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS





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.



Tarifas planas o nuevas alternativas

«Es hora de pensar en alternativas que pongan en valor nuestra actividad, y quienes primero debemos hacerlo somos nosotros mismos»

Como todos conocemos, hace varios años que quedó prohibido establecer tarifas para todos los sectores profesionales, incluso las que tenían carácter meramente orientativo. La tendencia general a la liberalización de los diferentes sectores de la economía dejó sin margen de intervención, en la orientación de los precios, a los Colegios Profesionales y, por lo tanto, tenemos que ser, cada uno de los profesionales, quienes establezcamos los diferentes honorarios a cobrar por los servicios que prestamos.

En nuestro sector, de forma muy generalizada, se considera que el importe mensual de honorarios es una *tarifa plana* en la cual se incluyen todos los servicios que se realizan. Durante muchos años era muy cómodo, tanto para los proveedores como para los clientes, establecer este criterio para calcular los honorarios. Los clientes conocían, con precisión, sus costes. A los administradores de fincas este sistema les permite conocer la facturación mensual con gran antelación y precisión y, de esta manera, no era necesario estar pendientes de las oscilaciones del volumen de trabajo. Así, al principio de cada año se puede hacer un presupuesto que, en teoría, es fácil de cumplir.

Sin embargo, no todo son ven-

tajas en este tipo de tarifas y, además, hay que considerar que la realidad ha cambiado. De hecho, uno de los problemas existentes es que para cumplir el presupuesto los profesionales nos vemos obligados a mantener los clientes ya que, en las condiciones actuales, es muy difícil aumentar la cartera a precios "razonables". La consecuencia es que, en gran parte de los casos, se terminan bajando los honorarios para garantizar la continuidad del cliente. En realidad se produce una contradicción, porque lo que aparentemente garantiza la estabilidad termina en una reducción de los márgenes y, finalmente, no se llegan a cubrir los presupuestos de nuestros despachos.

Pero además, la *tarifa plana* nos obliga a incluir cualquier servicio adicional, bien porque venga impuesto por una nueva obligación legal o para atender las demandas y necesidades de los clientes. A nadie se le escapa que cada día estas obligaciones aumentan y debemos adaptar nuestros despachos para poder cumplir con todas estas nuevas exigencias: inspecciones técnicas de todo tipo, protección de datos, adaptación de antenas, obligaciones fiscales... No puede ser que todo entre en un mismo saco y por un mismo precio. Nuestros despachos se encuentran con una espiral creciente de servicios que debemos prestar frente a unos honorarios que, en el mejor de los ca-

sos, están congelados.

En las actuales condiciones seguir aplicando estos criterios quizás sea un error. Bertrand Russell se preguntaba ¿para qué repetir los errores antiguos habiendo tantos errores nuevos que cometer? Por eso me atrevo a invitaros a reflexionar sobre esta realidad que a todos nos afecta. Ante lo que parece ser la deseada recuperación económica, que ojalá ayude a poner fin a esta dura situación económica, quizás sea el momento para que cada uno de nosotros analice su realidad y piense qué es lo que puede hacer y lo que más le interesa.

Creo que debemos empezar a establecer tarifas para los diferentes servicios que prestamos. Cuando entra un nuevo cliente en el despacho debemos establecer, claramente, en nuestras ofertas y contratos el alcance de nuestras obligaciones y el importe de los honorarios. Y también señalar que los servicios adicionales tendrán asociada una tarifa concreta y, en la medida de lo posible, hay que concretar los precios.

Nos guste o no será muy difícil que nuestras actuales *tarifas planas* vuelvan a subir a los niveles de hace unos años. El esfuerzo que hemos realizado ha sido de gran envergadura y, mayoritariamente, nos hemos ido adaptando a las circunstancias que cada vez han sido más adversas. Es hora de pensar en alternativas que pongan en valor nuestra actividad, y quienes primero debemos hacerlo somos nosotros mismos.

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 Mójica 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.

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

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

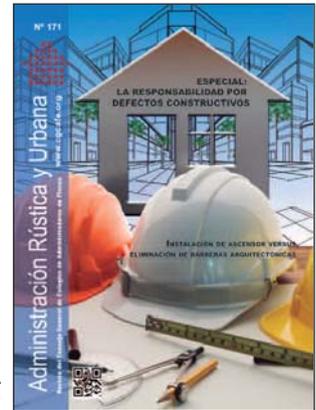
"Administración Rústica y Urbana" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".



Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores de Fincas

Sumario

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



NUEVA IMAGEN PROFESIONAL COMÚN PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

¡Únete! La nueva Imagen Profesional Común nos identifica como colectivo profesional y nos diferencia de aquellos que no lo son. En palabras de Eliseo Mogica, miembro del Grupo de Trabajo de Imagen Corporativa del CGCAFE, la nueva Imagen Profesional “es una herramienta estratégica de comunicación de nuestro colectivo profesional. Hemos trabajado en equipo, con innovación y creatividad y mucha capacidad de gestión. Pero todo esto no es suficiente: hay que informar a la sociedad de aquellos valores que nos diferencian como los profesionales mejor preparados para la gestión del patrimonio inmobiliario, y esto lo conseguiremos con nuestra nueva Imagen Profesional”. La nueva Imagen Profesional Común es el lugar de encuentro de los administradores de fincas colegiados, sus colegios territoriales y su CGCAFE, y por ello evoca el avance de la profesión, su futuro, y, como no podía ser menos, representa, igualmente, un bien tan preciado como es la vivienda, eje fundamental de nuestra actividad profesional. ¡Es tuya! ¡Únete!. Pág. 6

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

LA MEDIACIÓN INMOBILIARIA: NUEVA SALIDA PROFESIONAL

Para Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Barcelona y Lérida, los administradores de fincas colegiados pueden resolver, eficazmente, como mediadores, conflictos en los inmuebles, ya que se cuenta con la formación y cualificación en todas las materias necesarias: jurídicas, técnicas y sociales. La Mediación es, en un momento de crisis como el actual, una nueva salida profesional del máximo interés. Pág. 8

12

Propiedad Horizontal

La inconveniencia de mezclar urbanismo y vivienda en las operaciones de regeneración urbana.

16

Propiedad Horizontal

Gstos de ascensor *versus* gastos de eliminación de barrera arquitectónica.

22

Nos interesa

El administrador de fincas y su papel fundamental en el desarrollo del vehículo eléctrico.

26

Especial

Responsabilidad por defectos constructivos.

32

Noticias Colegiales

40

Arrendamientos Urbanos

La fianza en los contratos de arrendamientos urbanos.

46

A Debate

Flexibilización de las obras en los locales de negocio.

50

Nos interesa

Información para combatir el rumor.

52

Jurisprudencia y Consultas

53

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-Economía

Éxito en las redes sociales: ¿a qué esperas para seguirnos?
www.facebook.com/cgcafeaaff.consejogeneral y Twitter @CgcafeAaff

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.



VIII JORNADA DE ESTUDIO PARA MIEMBROS DE JUNTAS DE GOBIERNO

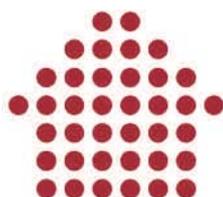
PRESENTACIÓN DE LA NUEVA IMAGEN PROFESIONAL COMÚN PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

Transmitimos progreso, ilusión y movimiento

Los administradores de fincas colegiados han presentado su nueva Imagen Profesional, común para todos, que identifica y pone en valor los servicios profesionales del Administrador de Fincas Colegiado, en la VIII Jornada de Estudio para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios Territoriales.



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España



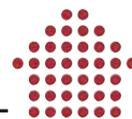
Administrador
Fincas
Colegiado

La nueva Imagen Profesional, diseñada con 38 puntos que representan a los 38 Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y a sus 15.000 colegiados, se considera una flecha que evoca el avance de la profesión, su futuro, pero también representa un bien tan preciado como es la vivienda, eje fundamental de nuestra actividad profesional, y que es, además, la casa de todos los administradores de fincas colegiados.

La nueva Imagen Profesional es, también, en palabras de **Eliseo Mogica**, presidente del Colegio de Alicante y miembro del Grupo de Trabajo de Imagen Corporativa del CGCAFE, “una herramienta estratégica de comunicación de nuestro colectivo profesional. Nuestra profesión se ha basado en un trabajo excelente, profesionalizado y en continuo aprendizaje. Hemos trabajado en

equipo, con innovación y creatividad y mucha capacidad de gestión. Pero todo esto no es suficiente: hay que informar a la sociedad de aquellos valores que nos diferencian como los profesionales mejor preparados para la gestión del patrimonio inmobiliario, y esto lo conseguiremos con nuestra nueva Imagen Profesional común para todos los administradores de fincas colegiados, porque transmitimos progreso, ilusión y movimiento”.

Para **Carles Medina**, director de “Vilalta&Partners Brand Design”, la nueva Imagen Profesional identifica a los administradores de fincas colegiados y explica qué servicios profesionales se prestan, y también, a través de ella, creamos reputación y reconocimiento social, porque la Imagen Profesional se ha elaborado a partir de valores que nos diferencian, socialmente, de los no profesionales.



«Hay que informar a la sociedad de aquellos valores que nos diferencian como los profesionales mejor preparados para la gestión del patrimonio inmobiliario, y esto lo conseguiremos con nuestra nueva Imagen Profesional»

—**Eliseo Mogica**—



Eliseo Mogica y Carles Medina, durante la presentación de la nueva Imagen Profesional.

Carles Medina concluyó que “la nueva Imagen Profesional es una herramienta estratégica, con un concepto fuerte y un relato claro, que busca el máximo reconocimiento para dar respuesta a los retos presentes y futuros de la profesión”.

La Imagen Profesional de los administradores de fincas colegiados de España nace de la ilusión del CGCAFE, de sus Colegios Territoriales y de los administradores de fincas en general, muy necesitados de una herramienta estratégica de comunicación para todo el colectivo. “Y la Imagen Profesional es el sello de calidad que nos define y permite que nos identifiquen adecuadamente”, matizó **Medina**.

El proyecto de la nueva Imagen Profesional comienza a tomar forma con la creación del Grupo de Trabajo de Imagen Corporativa del CGCAFE, integrada por **Ángel**

Hernández, Rafael del Olmo, Mariano Hervás, Eliseo Mogica, Estíbaliz Ibeas, Ana Bozalongo, Fernando Alvarez, Apolonio Dorado y Carlos Domínguez García-Vidal, y tras un concurso de ideas abierto a las entidades y profesionales expertos en materia de Identidad Corporativa, se selecciona el proyecto presentado por “Medina Vilalta&Partners Brand Design”, con la correspondiente aprobación, posteriormente, del Pleno del CGCAFE.

¡UNETÉ A NUESTRA IMAGEN PROFESIONAL!

La nueva Imagen Profesional puede descargarse, previa aceptación de su manual de uso, desde la página web del CGCAFE (www.cgcafe.es) Para proceder a la descarga, los colegiados deberán registrarse en la página web del CGCAFE para poder acceder al manual de uso y a los archivos relacionados.

«La nueva Imagen Profesional es una herramienta estratégica, con un concepto fuerte y un relato claro, que busca el máximo reconocimiento para dar respuesta a los retos presentes y futuros de la profesión»

—**Carles Medina**—



... Y también hemos tratado en esta Jornada:

LA MEDIACIÓN INMOBILIARIA. PRESENTACIÓN PRÁCTICA SOBRE EL CURSO DE FORMACIÓN A LA MEDIACIÓN INMOBILIARIA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS, A TRAVÉS DEL AULA COLEGIAL (PLATAFORMA DE FORMACIÓN ON-LINE) DEL COLEGIO DE BARCELONA Y LÉRIDA, A CARGO DE ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE BARCELONA Y LÉRIDA.



Representantes del Colegio de Barcelona y Lérida, simulando una Junta de Propietarios

*«Tenemos una nueva salida profesional en este instrumento de pacificación social alternativo a la vía judicial, que promueve, además, el ahorro económico a los propietarios»
—Enrique Vendrell—*

Para **Enrique Vendrell**, el Administrador de Fincas Colegiado es un gestor de conflictos, y lo es “porque padecemos, a diario, enfrentamientos en los inmuebles y tenemos que asumir el papel de pacificador. Nos interesa que estos casos se resuelvan rápido y bien y, para ello, nada mejor que poner en valor la mediación”.

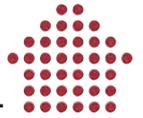
Igualmente considera que los profesionales de la administración de fincas tienen las habilidades suficientes, adquiridas por la experiencia profesional, para poder realizar un gran trabajo como mediadores. Pero, además, “contamos con nuestra formación y cualificación en todas las materias –jurídicas, técnicas y sociales-, para poder resolver eficazmente, como mediadores, conflictos en los inmuebles”, enfatizó **Vendrell**.

Indicó, entre las consecuencias positivas que se obtendrían con la mediación, que ésta redundaría en la calidad de los servicios que se ofrecen, y también, para las

personas involucradas y su entorno, en este caso, la comunidad de propietarios. “Y tenemos una nueva salida profesional –reconoció **Vendrell**- en este instrumento de pacificación social alternativo a la vía judicial, que promueve, además, el ahorro económico a los propietarios”.

El Consell de Col·legis d'Administradors de Finques ha creado el Centro de Mediación Inmobiliaria y un Registro de Mediadores Inmobiliarios propio y exclusivo para los administradores de fincas colegiados, con el objetivo de formar mediadores entre nuestros profesionales, y que está abierto al resto de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y a sus colegiados para que puedan formarse en una nueva profesión: Mediador.

Para más información: <http://www.aulacolegial.com/>



Presentación del Referencial de Calidad de Servicio para la actividad de Administrador de Fincas (RCSAF) del Colegio de Valencia y Castellón, a cargo de Marian Escribá Moreno, profesora de la Facultad de Economía de la Universidad de Valencia

MODERADOR: JOSÉ ANTONIO CAMBRALLA BALAGUER, DIRECTOR DE CALIDAD Y CONTADOR-CENSOR DEL COLEGIO TERRITORIAL DE VALENCIA-CASTELLÓN.

“Es un proyecto innovador”. Así lo definió **José A. Cambralla**, director de Calidad y contador-censor del Colegio Territorial de Valencia-Castellón, quien considera que los administradores de fincas colegiados se han formado, a lo largo de muchos años, para ser los mejores profesionales dentro de su sector, pero, en su opinión, “no hemos realizado grandes cambios estructurales, por lo que muchos ciudadanos no dan valor a nuestro trabajo porque desconocen las funciones que realizamos. Es nuestra obligación explicar qué hacemos y por qué cobramos por este trabajo”.

Para **Cambralla**, las nuevas leyes obligan a los profesionales a gestionar, de un modo distinto, los intereses de nuestros clientes, y, en este nuevo ámbito legislativo, los Colegios Territoriales son indispensables para garantizar los derechos de consumidores y usuarios. “La sociedad evoluciona hacia exigencias cada día mayores, a una velocidad vertiginosa, y las empresas y despachos profesionales se renuevan y cambian. Hay que prepararse para el cambio, y para ello es fundamental el referencial de calidad de servicio, donde se encuentre el equilibrio entre lo que demandan nuestros clientes y lo que ofrecemos”.

Para **Marian Escribá**, el referencial de calidad es una herramienta para que el Administrador de Fincas Colegiado pueda realizar su trabajo de forma óptima, y, al mismo tiempo, fortalecerá la imagen de los Colegios Territoriales que instauren estándares de calidad profesional.

El referente de calidad, que nace en los Colegios de Administradores de Fincas de Valencia y Alicante y al que pueden acogerse el resto de Colegios Territoriales y sus colegiados, busca una estrategia para adaptarse a las necesidades actuales de los clientes y, por supuesto, a la nueva legislación que incide en la labor profesional del Administrador de Fincas Colegiado. Para **Escribá**, “crear unos estándares de calidad es, lo que nos hará mantenernos y crecer, y ello conllevará un modo distinto de gestionar el despacho profesional para que repercuta, positivamente, en el servicio a los clientes. Pero también es necesario saber informar sobre qué actividades realizamos, cómo y en qué beneficia a los propietarios de los inmuebles y a la sociedad en general”.

Más información: Colegio de Valencia-Castellón



Presentación del RCSAF por José A. Cambralla y Marian Escribá.

*«Crear unos estándares de calidad es lo que nos hará mantenernos y crecer, y ello conllevará un modo distinto de gestionar el despacho profesional para que repercuta, positivamente, en el servicio a los clientes»
—Marian Escribá—*



Juan Van-Halen, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo



Fernando Nasarre, presentado por Rafael del Olmo, secretario del CGCAFE

La apertura de la Jornada corrió a cargo de **Juan Van-Halen**, quién realizó una exposición sobre los aspectos más relevantes de las últimas normativas sobre vivienda aprobadas, fundamentalmente la conocida como las RRR –Ley de Rehabilitación, Renovación y Regeneración Urbanas-, y recordó “las importantes aportaciones realizadas por el CGCAFE a las distintas propuestas normativas elaboradas”.

Preguntado al respecto, reconoció que este trabajo conllevó la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en la Ley 8/2013, de 26 de junio, reconociendo que, gracias a los administradores de fincas colegiados, “se amplió el plazo para que el adquirente de cualquier título de una vivienda o local respondiera de las cantidades adeudadas a la comunidad por los anteriores titulares hasta el límite de los que resultan imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tengan lugar la adquisición y a los tres años naturales inmediatamente anteriores, lo que supuso un importante paso para las comunidades de propietarios”.



Juan Van-Halen, durante su intervención.

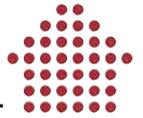
También respondió sobre el “Plan de Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España”, que el Ministerio de Fomento envió a la UE y que desarrolla el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE. Al respecto, consideró muy positivo que se recogiera una demanda del CGCAFE, como es “la creación del fondo de liquidez para Comunidades de Propietarios gestionado por el ICO y/o entidades financieras, lo que sin duda alguna repercutirá en que las comunidades de propietarios puedan acometer las obras necesarias para la rehabilitación del inmueble, incluida la eficiencia energética”.

La rehabilitación de viviendas

Fernando Nasarre, subdirector general de Política de Suelo del Ministerio de Fomento, analizó “La rehabilitación de viviendas. Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016”

En su intervención analizó los distintos articulados de dos leyes de vital importancia: la de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, y el plan estatal de fomento del alquiler. Recordó, igualmente, que sin la intervención de los administradores de fincas colegiados “sería muy difícil que las nuevas normativas fueran conocidas, explicadas y aplicadas”.

Manifestó que la finalidad de estas normativas es “mejorar los tejidos residenciales, recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales”, y recordó que para solicitar las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, se ha de contar con el informe de evaluación y las actuaciones han de contar con el acuerdo de la Comunidad de Propietarios.



Asamblea General de CEPI

Proyectos Prioritarios para 2015-2016

Asistieron, en representación del CGCAFE, **Salvador Díez** –presidente-, **Estibaliz Ibeas** –Vocal 5ª- y **Luis de Prado** –presidente del Colegio de Vizcaya-, quienes examinaron, como objetivo prioritario, realzar el perfil de los administradores de fincas colegiados y también demostrar el valor añadido de la profesión.

Los representantes de los administradores de fincas colegiados plantearon que este reto se puede alcanzar por medio de tres áreas de actuación: política, educación y comunicación, y con ello se lograría una mayor visibilidad social de los profesionales y de la Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias -CEPI-.

POLÍTICA, EDUCACIÓN Y COMUNICACIÓN, TRES EJES PARA UN OBJETIVO.

Se aceptó, para el área de política, recopilar información en un área concreta, acordándose que el Comité correspondiente se centrara en los seguros y las garantías financieras. Una vez recopilada la información correspondiente a los distintos estados miembros de la UE, se procedería a su análisis comparativo para, finalmente, contactar con la Comisión Europea y abordar estos asuntos y las propuestas correspondientes por parte de -CEPI-.

En el área de la educación y formación, se considera



Estibaliz Ibeas



Luis de Prado

que existe una especial necesidad de ayuda para ciertos países, y dar esa ayuda es una vía efectiva para contribuir al desarrollo de la profesión. Sin ella, organizaciones de algunos países que forman parte de CEPI no podrían alcanzar los objetivos educacionales y formativos como ejes fundamentales del reconocimiento profesional.

Una comunicación efectiva es vital para explicar el valor añadido de los administradores de fincas y completará la acción de las dos primeras áreas señaladas. CEPI ha decidido, por tanto, crear programas de comunicación para ser utilizados de forma conjunta por todos los miembros, con objeto de posicionar la profesión, tanto en la propia UE, como en los diferentes estados miembros.

Convenio de Colaboración entre la Dirección General del Catastro y el CGCAFE en materia de gestión catastral

El Convenio, suscrito por **Belén Navarro**, directora general del Catastro, y **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, y que contó con la presencia de **Manuela Martínez**, vicepresidenta 2ª del CGCAFE y presidenta de CAFMadrid, es de indudable utilidad para el desarrollo de la actividad profesional de los administradores de fincas colegiados, ya que facilitará la obtención electrónica de los datos catastrales precisos para la conclusión de las transacciones inmobiliarias y el desarrollo de su actividad, lo que propiciará la mejora de las prestaciones a los ciudadanos, agilizando las transacciones inmobiliarias y confiriéndoles un mayor grado de fiabilidad, transparencia y seguridad jurídica.

Por otra parte, esta fórmula de colaboración permite facilitar al ciudadano el cumplimiento de sus obligaciones tributarias ante el Catastro y acceder electrónicamente a la información catastral a través de los Puntos de Información Catastral, cuya gestión asumirán los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas que formalmente suscriban este Convenio.

Además, la nueva línea de colaboración se incardina en el conjunto de medidas que persiguen mejorar el tratamiento y respuesta al fraude tributario, pues se refiere el Convenio a actuaciones que tienen incidencia en el cumplimiento de obligaciones tributarias o en su comprobación, así como en la mejora de la calidad de la información de que debe disponer la Administración Tributaria sobre el sector inmobiliario, en el que se impone un especial seguimiento sobre las transmisiones y arrendamientos de que es objeto.



Manuela Martínez, Salvador Díez y Belén Navarro.



La inconveniencia de mezclar urbanismo y vivienda en las operaciones de regeneración urbana



La Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con la intención de establecer un marco adecuado para la rehabilitación edificatoria, ha provocado un caos legislativo que imagino se vaya resolviendo a golpe de sentencia como viene ya siendo habitual en este país.

ALICIA GARCIA GÓMEZ

Con poco dinero en la Administración para gastar y millón y medio de desempleados procedentes del sector de la construcción, hay que ser muy inocente para pensar que la rehabilitación va a ser la salvación para este sector.

Las tremendas subidas que todos hemos padecido en el impuesto de bienes inmuebles y la precariedad del empleo que, con la excepción de los funcionarios, afectan a todo hijo

de vecino, raro es que cualquier persona propietaria de una vivienda tenga en el pensamiento siquiera, la rehabilitación de su vivienda.

Para ayudar "a convencer" a los propietarios llega el Estado con un golpe de BOE. Una nueva Ley que impone nuevas exigencias a los propietarios para que sean ellos los que pongan el dinero para crear 140.000 nuevos empleos. Esa es la cifra que manejan los foros especializados. Un 10% del empleo perdido y que va a

suponer un desembolso medio de 24.000 € por vivienda, de los que la administración asumirá entre el 30 y el 35%.

SE SUSTITUYE LA FIGURA DEL PROMOTOR POR LA DEL AGENTE REHABILITADOR

En este nuevo escenario, se pretende, desde la nueva Ley, sustituir la figura del promotor por la del agente rehabilitador. Con casi idénticas facultades, pero con "sutiles" diferencias. El nuevo promotor de la rehabilitación no tiene por qué ser propietario. Es un tercero que llega a un barrio de la ciudad a hacer negocio.

Veamos la similitud del desarrollo de un sector de suelo urbanizable cualquiera con la de un área de regeneración urbana y podrá contrastarse hasta qué punto se ha confundido el legislador con esta nueva Ley.

Un promotor puede iniciar el desarrollo de un sector previamente delimitado en un plan general de ordenación urbana. La aprobación del PGOU implica la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios, entendiéndose de los terrenos incluidos en la delimitación del sector.

En el caso de la regeneración urbana va a pasar lo mismo. El Ayuntamiento delimita un área de regeneración urbana cuya aprobación implica la declaración de interés público a efectos de expropiación de bienes y derechos. Pero en este caso es mucho más complicado. En el caso de un sector está claro que lo que se expropian son fincas generalmente de un solo propietario que están claramente delimitadas en el catastro, y con un mero levantamiento topográfico tienen una fiable representación.

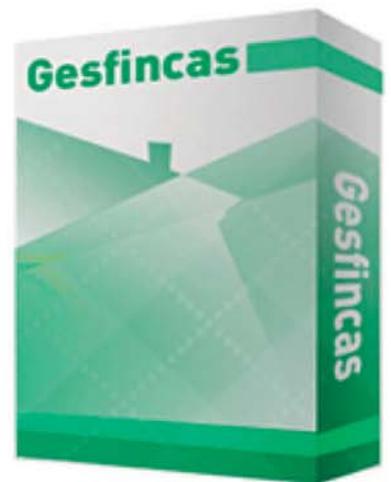
En el caso de las áreas de regeneración urbana, el caso es muy complejo. Dentro de ese área, habrá edificios, solares, viales, equipamientos, etc, es decir, un complejo entera-

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 
(a través de email o postal)

comercial@iesa.es
www.iesa.es



mado de propiedades de muy difícil identificación que, en muchas ocasiones, no está escriturado o procede de herencias, etc., La casuística es enorme. Casi tanta como el proceso de identificación. Y ¿qué se expropia? Más difícil todavía.

LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA HA DE INCLUIR LAS CUOTAS DE CADA PROPIETARIO

Con la delimitación del área hay que tener preparado un avance de la equidistribución que incluya incluso las cuotas que cada propietario debe pagar para poder desarrollar el área. Y hay que determinar que bienes y derechos se van a expropiar.

La concreción de estos datos es un proceso largo y tedioso, ya que según indica la Ley, los aumentos de aprovechamiento deben servir para costear la actuación. ¿Y qué se consideran incrementos de aprovechamiento? Si un solar está vacío, ¿la mera edificación debe servir para financiar las obras de rehabilitación de otro edificio? O, al contrario, ¿debe aportar el propietario de una vivienda fondos para realizar obras de urbanización o de edificación en su barrio? ¿Por qué o en base a qué? Hay cantidad de interrogantes y muy pocas respuestas.

Si se consiguiera determinar todo lo anterior, ¿a quién se expropia? ¿Al que no puede o no quiere pagar? ¿En base a una delimitación del Ayuntamiento? ¿Debe soportar los gastos de expropiación de un vecino otro vecino? Esto más bien parece un caos.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Ley habla de la obligatoriedad de redactar una memoria de viabilidad económica donde se justifique que los ingresos generados serán capaces de dar viabilidad a la operación. En dicha memoria hay que justificar, además, que a los propietarios no se les exige por encima del deber de conservación. ¿Qué deber es ese? ¿El tradicional? ¿El que incluye las posibles mejoras que establece la modificación de la Ley del Suelo? ¿Y si es un solar? ¿Cuál es el deber de conservación en un solar? El de edi-

ficar, entiendo, por lo que podrán incluir los gastos que considere el gestor teniendo en cuenta las grandes dispersiones que se pueden producir en el presupuesto de una promoción en la que intervienen infinidad de variables.

Queda, pues, la duda de quién va a ser el tasador que diga si esto supera el deber de conservación del vecino. Otra vez a tenor de los tribunales, me temo.

Una vez determinado, si es que se puede, todo lo anterior, el Ayuntamiento delimita el área que produce como efecto la obligatoriedad de los vecinos de contribuir al pago, lo cual queda anotado como nota marginal en el registro.

Pero lo anterior era solo un avance. Es decir, no era definitivo, por lo tanto, se supone que a lo anterior habrá que sumar o restar según surjan los acontecimientos. Una inseguridad a la que se verá sometido el propietario por el mero hecho de estar incluido en un área que un agente rehabilitador ha propuesto al Ayuntamiento.

«Los Tribunales serán, sin duda, los encargados de interpretar esta Ley y de delimitar los campos de actuación, aunque será después de haber ocasionado multitud de problemas a los propietarios afectados y haberse perdido dinero público por el camino»

¿QUIÉN LO GESTIONA?

En un sector de gestión privada, el propietario mayoritario presenta, ante el Ayuntamiento, un proyecto de compensación, instrumento regulado por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística. Una vez aprobado, se forma una junta de compensación con unos estatutos que deben ser aprobados por el Ayuntamiento. La fórmula de actuación es muy sencilla, ya que los pro-

prietarios sólo aportan suelo y los costes se reparten en función del porcentaje de su propiedad. El promotor es siempre propietario del suelo.

Volvamos a la regeneración urbana: el agente rehabilitador no tiene por qué ser propietario o, por lo menos, no está regulado. La fórmula de gestión es la asociación administrativa de propietarios, o las fórmulas asociativas.... Lo único que esta Ley aclara es que si se decide que la gestión sea por expropiación, el expropiado estará obligado a aceptar el justiprecio en especie, sin aclarar a qué especie se refiere, otra vez la total indefinición que remite, de forma equivocada, a la legislación urbanística.

Una desafortunada fórmula, ya que nada tiene que ver con la legislación civil reguladora de la propiedad horizontal.

La regulación urbanística nació con la vocación de crear ciudad sobre suelos vírgenes, muy alejada de la intervención en barrios consolidados por la edificación donde la legislación civil regula las complicadas relaciones entre propietarios, inquilinos o comunidades de propietarios, entre otros. En este caso rige el deber de conservación que hasta muy poco se limitaba a la salubridad, seguridad y ornato público pero que ahora, a golpe de BOE, se va engrasando, año tras año, hasta llegar a la situación actual de total indefinición, ya que incluye las obras de mejora por motivos turístico o culturales, la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano o accesibilidad universal -entre otros-, hasta la mitad del valor de construcción de un inmueble de nueva planta. Y de ahí es de donde se va a financiar la nueva era de la rehabilitación si los tribunales no lo remedian.

Los tribunales serán, sin duda, los encargados de interpretar esta Ley y de delimitar los campos de actuación, aunque será después de haber ocasionado multitud de problemas a los propietarios afectados y haberse perdido dinero público por el camino.

Alicia García Gómez
Ingeniera de Caminos,
Canales y Puestos



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



Gastos de ascensor *versus* gastos de eliminación de barrera arquitectónica



¿Están los locales comerciales, con cláusula estatutaria que les exime de contribuir a los gastos de ascensor, obligados a participar en la obra consistente en bajar el ascensor a cota cero como eliminación de barrera arquitectónica?

JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES

Una de las preguntas que con frecuencia se realiza a quienes nos dedicamos a la abogacía en propiedad horizontal, y al asesoramiento jurídico de las comunidades de propietarios, es la del alcance o interpretación de cláusulas contenidas en los estatutos que exoneran, a determinados propietarios, de participar en algunos de los

gastos comunitarios, y en particular a los locales comerciales en gastos con origen en servicios y/o instalaciones que son de uso ordinario de los titulares de las viviendas, como ocurre con los gastos de zaguán, escalera y ascensor.

Cuestión ésta que se enmarca en el contexto de la conflictividad innata en las comunidades entre viviendas y locales, y que se produce por cuanto si bien pertenecen

al mismo edificio o comunidad, y los intereses deberían ser compartidos, por razones de destino y económicas, y de diferente uso o aprovechamiento de los elementos y servicios, siempre, en mayor o menor medida, se produce un choque de intereses. Confrontación que se recrudece, especialmente, cuando surgen novedades y modificaciones legislativas, con nuevos conceptos, obligaciones y derechos, junto a necesidades de los ciudadanos en relación al disfrute y habitabilidad de sus inmuebles, aderezado todo ello con problemas monetarios de los propietarios derivados de la situación económica global.

ESTATUTOS QUE EXIMEN A LOS LOCALES DE CONTRIBUIR A LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

Fatídica combinación de elementos que en el caso que nos ocupa hace pelear al empresario, titular del local, agobiado por el poco margen de ganancias en un contexto de escaso consumo, por disminuir o eximirse de contribuir a los importantes gastos derivados de un elemento, como el ascensor, que la Junta de Propietarios acuerda bajar al nivel de la calle para que uno o varios vecinos, que acaban de cumplir 70 años con una jubilación irrisoria, o que padecen discapacidad, les resulte posible acceder a sus viviendas a través del zaguán. Gastos de zaguán, escalera y ascensor que no visita

«No estamos ante un gasto de ascensor, ya sea ordinario o extraordinario, sino ante un gasto de eliminación de barrera arquitectónica. No puede confundirse la reparación con la eliminación de barrera arquitectónica para dotar al edificio de habitabilidad y accesibilidad en relación con discapacitados o mayores de setenta años»

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.

MÁS
INFORMACIÓN
901 400 041



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



Mutua de
Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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



nuestro propietario del local por tener acceso independiente, razón por la que los estatutos le exigen de contribuir en aquéllos.

Esa conjunción de elementos explota en la interrogante últimamente harlo repetida y origen de este artículo: ¿Están los locales comerciales, con cláusula estatutaria que les exime de contribuir a los gastos de ascensor, obligados a participar en la obra consistente en bajar el ascensor a cota cero como actuación enmarcada en un contexto de eliminación de barrera arquitectónica?. Vaya, por delante, que la cuestión no es pacífica.

DISPARIDAD DE CRITERIOS

Podemos distinguir, básicamente, tres posturas. Las dos primeras coinciden en considerar que el gasto de bajada a cota cero del ascensor es un gasto extraordinario de ascensor. La primera, con apoyo jurisprudencial, parte de que tal gasto, bajada del ascensor a cota cero, es un gasto extraordinario de ascensor pero que es una innovación exigible para la necesaria accesibilidad y habitabilidad del inmueble, al que no alcanzan las cláusulas exoneratorias de conservación y reparación ordinarias, y al que todos deben contribuir, y que, además, contribuye a aumentar el valor del edificio. Una segunda postura, posterior en el tiempo y que puede considerarse complementaria de la anterior, añadiría, con apoyo también en determinada doctrina del Tribunal Supremo, que los locales con acceso independiente exonerados estatutariamente de gastos, o de todo gasto, de ascensor, sin especificar más, supone quedar exonerados tanto de gastos ordinarios como extraordinarios de ascensor, y, por tanto, quedarían exonerados al considerar la bajada del ascensor a cota cero como gasto extraordinario de ascensor. Y una tercera postura, que mantenemos, que lo que valora es que no estamos ante un gasto de ascensor, sino de eliminación de barrera arquitectónica, que son cosas distintas.

Enmarcada en la primera postura, muchas sentencias, en un inicio mantuvieron una interpretación *ius privatista* y extensiva de las normas estatutarias de las Comunidades de Propietarios que eximían a los locales en planta baja de contribuir a los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del zaguán, escalera y ascensor, extendiendo tal exención al deber de contribuir a la eliminación de las barreras arquitectónicas y afirmaban que, en supuestos de ampliación del recorrido del ascensor de la finca, con la finalidad de eliminar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de personas con minusvalías, y conforme a criterios jurisprudenciales (SSTS de 22-9-19971, y de 28-9-20062), estamos ante una innovación exigible y requerida por razones de habitabilidad y accesibilidad, debiendo imperar la satisfacción de los derechos de las personas discapacitadas, y que, además, esas obras redundan en beneficio de todos los propietarios y aumenta el valor del edificio (SAP Valencia, Sec. 6.ª, 339/2008, de 20 de mayo3.; SSAP Álava, Sec. 1.ª, Número 239/2009, de 4 de junio4 y núm. 337/2011, de 23 de junio.)

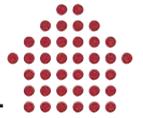
Frente a lo anterior, y encuadrable en la segunda postura, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 18 de junio de 2013, Sec. 5.ª, 258/20136, parte de que en la escritura de la propiedad horizontal se establece que los locales con accesos propios quedan "excluidos de los gastos de zaguán, escalera y ascensores, con los que se presume no tendrá relación ni dependencia alguna", y aunque afirma que la solución al problema no es pacífica, concluye que, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, al tratar de los gastos de ascensores en relación con locales comerciales (sentencias de 18 de noviembre de 2009 y 7 de junio de 2011) la exoneración en los estatutos genérica de gastos de ascensor por el no uso del servicio se refiere a todos, tanto ordinarios como extraordinarios.

En la misma línea, recientemente en la Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, **Magro Servet**, en análisis de la Sentencia de Tribunal Supremo de 6 de mayo de 2013 concluye que "si hay exención al pago de gastos de ascensor en general los titulares de locales que lo tengan reconocido no pagan gastos de adaptación. Ni aunque la petición lo sea por discapacitados o mayores de 70 años".

GASTO DE ELIMINACIÓN DE BARRERA ARQUITECTÓNICA

A nuestro entender, los planteamientos de las dos primeras posturas parten de una confusión de conceptos. No estamos ante un gasto de ascensor, ya sea ordinario o extraordinario, sino ante un gasto de eliminación de barrera arquitectónica. No puede confundirse una cosa, la reparación de un ascensor, necesario para que 'este siga funcionando, bien mediante su revisión periódica (reparación ordinaria) o mediante un cambio o sustitución de motor o cabina (extraordinaria) con la otra, la eliminación de barrera arquitectónica, que no tiene nada que ver con el funcionamiento del ascensor sino con la ampliación, mejora o innovación necesaria del servicio para dotar al edificio de habitabilidad y accesibilidad en relación con discapacitados o mayores de setenta años. En este sentido estaríamos, cerca de la primera postura, aun cuando consideramos incurriría también en el error, a efectos de aplicar, o no, las exenciones estatutarias, de identificar la actuación, bajada a acota cero, como obra en el servicio del ascensor, calificándola de extraordinaria.

Y más lejos, por tanto, estamos de la segunda que resuelve la cuestión aplicando, equivocadamente, a nuestro criterio, una jurisprudencia del Tribunal Supremo que se refiere a gastos del servicio de ascensor, no a gastos de eliminación de barreras arquitectónicas. Las sentencias del Tribunal Supremo que son citadas por la Audien-



cia Provincial de Alicante de 2013, de 18 de noviembre de 2009 y 7 de junio de 2011, a las que habría que añadir las más recientes del mismo Alto Tribunal de 6 de mayo de 2013 y 10 de febrero de 2014 (Núm. 38/20148) efectivamente sientan como doctrina jurisprudencial, que “las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios”, pero en dichas sentencias se está resolviendo sobre gastos ordinarios o extraordinarios del servicio de ascensor, sin que los supuestos fácticos que contemplan dichas sentencias se refieran a casos de eliminación de barreras arquitectónicas, por lo que no son aplicables al caso.

EL CONCEPTO O TÉRMINO “ASCENSOR”

Para fundamentar nuestra postura podemos empezar por el concepto.

El concepto o término “ascensor”, conforme el Diccionario de la Lengua Española, es el de “aparato para trasladar personas de unos a otros pisos”, es decir, cuando en los estatutos se habla del servicio de ascensor, hacemos referencia al correcto funcionamiento de un aparato o instalación, mientras que el concepto “barrera arquitectónica” entendemos que es el de “accesibilidad universal” que nos da Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y que lo define como “la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño univer-

sal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.”

De forma que el concepto de “eliminación de barrera o accesibilidad” no sólo es más amplio, sino distinto, que el de “servicio de ascensor”, ya que mientras el primero es una “condición” que debe alcanzarse, y que actualmente no existe, el segundo se reduce al correcto funcionamiento y cumplimiento de normativa de un “aparato” ya existente .Y así, y de esta manera, mientras el gasto de ascensor, ordinario o extraordinario, está dirigido a que éste pueda seguir funcionando correctamente como lo venía haciendo, engrasando poleas o sustituyéndolas, o adaptando el servicio a normativa imperativa en materia de seguridad, de manera que de no hacer esas reparaciones el servicio dejaría de funcionar o se precintaría por la administración, el de eliminación de barreras tiene que ver con algo más que con ese co-

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



recto y seguro funcionamiento del servicio. Supone una innovación necesaria para alcanzar esa condición universal de accesibilidad y habitabilidad para todas las personas, incluyendo a los discapacitados, que actualmente no tiene, sin que su no realización suponga, en principio, que el ascensor deje de funcionar por no reparar sus piezas, o la paralización del servicio por no cumplir las normas técnicas. Otra cosa será la legislación vigente y los derechos de los discapacitados, con la posibilidad de accionar y hacerlos valer judicialmente para obligar a la comunidad a su realización, pero si no se acciona no ocurre nada.

Pero hay más. Para alcanzar ese fin, la supresión de barreras, y como bien sabemos de ordinario existen varias alternativas que escoge la Junta de Propietarios mediante acuerdo, con el apoyo de los técnicos. La eliminación de unos escalones en el zaguán, por ejemplo, puede alcanzarse mediante la bajada del ascensor a cota cero pero también instalando una plataforma elevadora o construyendo una rampa, por no mencionar los casos de edificios sin ascensor donde éste se instala *ex novo* por razón de eliminación de barreras arquitectónicas.

En consecuencia, si la bajada a cota cero, como la instalación de ascensor donde no lo había, o de plataforma o rampa, no son un fin en sí mismo, sino los instrumentos o caminos posibles para alcanzar el verdadero objetivo, condición o concepto, a saber, la supresión de una barrera arquitectónica, lo que tendremos que hacer para resolver dudas es averiguar qué es lo que se está resolviendo en estos otros casos, por cuanto la meta es la misma.

INSTALACIÓN EX NOVO DEL ASCENSOR

Si el supuesto es el de la instalación *ex novo* de ascensor en edificio donde no existe, parecen bastantes las resoluciones de los tribunales que no dudan en obligar a los bajos a contribuir, aun cuando es-

tén exentos de gastos de escaleras y zaguán y con accesos independientes. Y se argumenta que para estar exentos los bajos de contribuir a “gastos de eliminación de barreras arquitectónicas”, que así debería expresarlo explícitamente los estatutos. Como sabemos, la jurisprudencia viene exigiendo, para excluir a bajos, locales o entresuelos, exoneración estatutaria, sin que sea suficiente el hecho de no usar el ascensor u otro elemento común (SSTS de 21-01 y 26-03 2008 , 20-10-2010 , 18-11-2009). Por tanto, en estos casos los locales, salvo expresa exoneración de contribuir a los gastos de instalación de ascensor para suprimir barreras arquitectónicas, están obligados a participar. Pueden citarse, entre otras, las sentencias de la Audiencia AP La Rioja, Sec. 1.ª, 203/2010, de 10 de mayo. AP Recurso 107/2009. AP Burgos, Sec. 2.ª, 179/2011, de 13 de abril; AP Navarra, Sec. 1.ª, 16/2013, de 4 de febrero. Y AP Burgos, Sec. 2.ª, 108/2014, de 6 de mayo.

Y si el caso es el de instalación de una plataforma elevadora nos topamos con doctrina jurisprudencial que dice “que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad” (STS, Sala Primera, de lo Civil, 202/2014, de 23 de abril). Es decir, que la instalación de plataforma para suprimir barreras arquitectónicas no es un supuesto de reparación ordinaria o extraordinaria, o adaptación de los ascensores.

José Arturo Pérez Miralles
Abogado.

Doctor en Derecho.
Jefe de la Asesoría Jurídica del
Colegio de Administradores de
Fincas de Valencia

Conclusión

La única conclusión a la que puede llegarse es que si el instalar un ascensor o una plataforma elevadora como innovación necesaria para salvar una barrera arquitectónica, no son supuestos de mantenimiento, reparación o conservación, ordinaria o extraordinaria, o de adaptación a normativa técnica, de los ascensores, conforme a reiteradas resoluciones judiciales y doctrina jurisprudencial, la bajada a cota cero del ascensor como innovación o mejora necesaria tendente a suprimir también esas barreras, incluso como alternativa a plataformas o rampas, no puede ser considerado ni calificado de manera distinta.

Qué absurdo resultaría, de otro lado, que en un complejo inmobiliario con varios zaguanes, escaleras o subcomunidades independientes en su funcionamiento, pero con las mismas características arquitectónicas y estatutos que eximan a los locales de participar en gastos de ascensor, una subcomunidad decidiese eliminar los escalones o barreras arquitectónicas con una plataforma, haciendo contribuir en los gastos, posiblemente mayores, al local perteneciente a su subcomunidad, y otra, por acordar bajar el ascensor a cota cero con el mismo fin, no pudiese contar con esa participación por considerar que es un gasto de ascensor.

Bajar el ascensor a cota cero no es un gasto de ascensor, es un gasto de eliminar o suprimir barreras arquitectónicas, que engloba, normalmente un conjunto de actuaciones en el ascensor, obra civil en el zaguán y escalera, cambio de ubicación de buzones o telefonillos, pero no puede identificarse individualmente con ninguno de dichos elementos, sino que es una actuación global, que afecta a múltiples elementos, como instrumento de un fin propio, superior y distinto a todos ellos considerados en su individualidad: la accesibilidad universal o eliminación de barreras arquitectónicas. De aquí la importancia del concepto.



**REPARTIDOR DE COSTES
DE CALEFACCIÓN:**

ONDAS

**Individualice
los gastos
de
calefacción**

**Fácil Instalación
Sin obras
Lectura Vía Radio**



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

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

Mas información en:

www.gomezcontadores.com



CERTIFICACIÓN Acreditada por ENAC



CERTIFICACIÓN Acreditada por ENAC

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

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097





El administrador de fincas y su papel fundamental en el desarrollo del vehículo eléctrico

La popularización creciente del vehículo eléctrico en España y en el resto del mundo en este último lustro, ha supuesto un desarrollo normativo en forma de novedades legislativas o modificación de las ya existentes, muchas de las cuales afectan a las normas de convivencia en las comunidades de propietarios en lo que atañe a las instalaciones de bienes de equipo para la recarga eléctrica de los vehículos.

ARTURO PÉREZ DE LUCÍA



Si bien es cierto que la mayor demanda de vehículos eléctricos e infraestructuras se está produciendo en el ámbito de las flotas profesionales, no menos cierto es que cada vez son más los ciudadanos que, a título particular, quieren disponer de un vehículo eléctrico y aparcar-

lo en el garaje de su vivienda.

En el caso de viviendas unifamiliares, la instalación de puntos de recarga no implica problema alguno, pues el propietario decide de forma unilateral qué infraestructura instalar para recargar su vehículo y de qué forma, aten-

«La recientemente publicada instrucción técnica complementaria BT52 viene a resolver un limbo normativo en el que hasta el momento se encontraba la ejecución de instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos en diferentes escenarios, pero con mayor relevancia en edificios de viviendas plurifamiliares»

diendo, eso sí, a los criterios que establece el reglamento electrotécnico de baja tensión y ahora, a los esquemas definidos para cada caso en la instrucción técnica complementaria BT52, que tras cuatro años de espera se publicó, finalmente, en el Boletín Oficial del Estado el pasado 31 de diciembre de 2014, tras haberse aprobado en Consejo de Ministros 19 días antes.

Es en el caso de las viviendas plurifamiliares donde la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos reviste una mayor complejidad, no ya tanto por criterios técnicos y de seguridad industrial, pues ello está bien regulado en la propia ITC BT52, sino por el hecho de que estas instalaciones deberán, necesariamente, pasar por elementos comunes de la propiedad, en especial en lo que atañe a los espacios destinados a la zona de aparcamiento.

MODIFICACIONES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Atendiendo al criterio de facilitar al máximo la instalación de puntos de recarga en viviendas plurifamiliares, el Gobierno ya aprobó modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que rige las normas de convivencia en las comunidades de propietarios, añadiendo en su redactado que “si se trata de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual del garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación”, dejando claro que “el coste de dicha instalación será asumido íntegramente por él o los interesados directos de la misma”.

Así, el propietario de una vivienda en un edificio comunitario tan sólo tiene que comunicar al presidente de dicha comunidad su intención de llevar a cabo la instalación del punto de recarga, a excepción de si vive en Cataluña, donde rige una LPH específica para la región, que no ha introducido este supuesto y que deja a la decisión de la junta vecinal la aprobación de la instalación del punto de recarga, si bien es cierto que se está trabajando para incluir en Cataluña el mismo supuesto que el de la LPH estatal.

LAS NORMAS Y LA CONVIVENCIA VECINAL

El hecho de que la implantación del vehículo eléctrico esté siendo más pausada de lo que se previó allá por el 2009 ha antepuesto a nivel normativo la necesidad de motivar a los ciudadanos para que se sumen a la movilidad eléctrica atendiendo a criterios de mejora en la calidad del aire; a criterios de eficiencia energética por el aprovechamiento de las energías renovables, y a criterios macroeconómicos por la reducción en las importaciones de petróleo en la medida en que se reduzca la circulación de vehículos de motor de combustión interna frente a los propulsados por baterías.

La recientemente publicada instrucción técnica complementaria BT52 viene a resolver un limbo normativo en el que hasta el momento se encontraba la ejecución de

instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos en diferentes escenarios, pero con mayor relevancia en edificios de viviendas plurifamiliares. Sin embargo, esta norma y la modificación de otras ITCs existentes se basan en la necesidad de ajustar a las normas técnicas de seguridad y calidad industriales que establece la Ley 21/1992, de 16 de julio, las instalaciones de producción, transporte, distribución de energía eléctrica y líneas como los elementos técnicos y materiales para las instalaciones eléctricas.

También establece los diferentes criterios opcionales de decisión sobre la instalación, o no, de un dispositivo llamado Sistema de Protección de Línea (SPL), en base al dimensionamiento de las instalaciones de enlace y la previsión de ampliación real de cargas en la comunidad de propietarios, en función de los propietarios que pudieran disponer de vehículo eléctrico en el edificio.

El redactado de la ITC BT52 no entra a definir, sin embargo, un aspecto fundamental al que las normas técnicas de seguridad y calidad industrial son ajenas: la convivencia o cómo evitar los siempre desagradables conflictos vecinales.

Tampoco lo definió la modificación de la LPH, que trató de eliminar barreras para que un vecino que tiene todo el derecho a adquirir un vehículo eléctrico y a disponer de su punto de carga en la plaza de garaje de su propiedad, no tenga que someter al arbitrio del resto de vecinos su decisión personal, pero no contempló el hecho de que esa instalación afectará necesariamente a elementos comunes del edificio.

¿QUÉ PERMITE LA ITC BT52?

La ITC BT52 permite, a grandes rasgos, tres escenarios diferenciados para el usuario final:

- El primero sería que un propietario de una vivienda de multipropiedad pueda hacer la instalación de su punto de recarga aprovechando el contrato eléctrico de su propia vivienda, con cualquier instalador de confianza y sin necesidad de contratar un nuevo CUPS (Código Universal de Punto de Suministro) pues de lo contrario, tendría que correr con el coste que supone contratar una línea eléctrica independiente para la alimentación del vehículo eléctrico y con los costes asociados que supone el término de potencia a contratar, los impuestos sobre la electricidad y el IVA, y que se elevan a más de un 70% de la factura eléctrica, al margen del propio consumo para recargar el vehículo.
- En el segundo escenario, la BT52 permite que un usuario pueda también hacerse su instalación contratando una línea independiente, lo que le permitiría, además, beneficiarse de la tarifa súper valle -la cual que ofrece señales de precio de electricidad más competitivos para recargar el vehículo eléctrico en horario de 1 a 7 de la mañana-, que el Gobierno estableció en el RD 647/2011, cuando creó la figura del gestor de carga.
- La tercera opción es la de contratar los servicios del



«Una solución posible sería que la comunidad fijase en sus normas de régimen interno unos criterios comunes para todos los propietarios interesados en instalar un punto de carga para vehículos eléctricos, evitando así problemas innecesarios, y es en esta tesitura donde el administrador de fincas está llamado a jugar un papel fundamental»



gestor de carga, agente (sociedad mercantil) de la Ley del sector eléctrico regulado por el artículo 3 del Real Decreto 647/2011, de 9 de mayo, que siendo consumidor, es el único habilitado para la reventa de energía eléctrica destinada a la recarga de vehículos eléctricos, así como para el almacenamiento de energía eléctrica para una mejor gestión del sistema eléctrico.

Si bien es obligatoria, en base al mencionado Real Decreto, la mediación del gestor de carga para la infraestructura de uso público, existen usuarios particulares que han optado por contratar los servicios de estas empresas, que ofrecen el punto de recarga (ocasionalmente con instalación incluida), además de su gestión y mantenimiento por una tarifa plana mensual a la que se suma la posibilidad de poder usar con descuentos los puntos de recarga públicos a su cargo. En este caso, la instalación siempre deberá ser realizada con un contador propio, separando así los consumos del vehículo de los de la vivienda y comunidad para que pueda facturar los kWh consumidos exclusivamente por la recarga.

SE DEFINE EL CÓMO, PERO NO POR DÓNDE

En cualquiera de los tres supuestos, si bien está definido el “cómo”, lo que no se define es “por dónde” han de transcurrir las canalizaciones que van desde el cuarto general de contadores hasta el punto de recarga del propietario y más aún, “quién” y “en base a qué” se decide el trazado.

Tampoco está definido qué sucede si en un momento determinado es necesario realizar una reforma de la instalación eléctrica común para disponer uno o varios puntos de recarga y lo más importante, quién asumiría en este caso los costes, pues la BT52 se ciñe a la obligatoriedad por parte del propietario de correr con los gastos derivados de su propia instalación, pero no de los que afecten a la instalación eléctrica general.

Una solución posible sería que la comunidad fijase en sus normas de régimen interno unos criterios comunes para todos los propietarios interesados en instalar un punto de carga para vehículos eléctricos, evitando así problemas innecesarios, y es en esta tesitura donde el administrador de fincas está llamado a jugar un papel fundamental y crucial en las comunidades de propietarios, analizando previamente la situación de la instalación general eléctrica del inmueble, testando entre los vecinos el potencial de propietarios que podrían adquirir un vehículo eléctrico en los próximos años y analizando la mejor solución colectiva que no penalice al primer propietario que decida instalarse un punto de carga y que prevea un crecimiento en el número de vehículos eléctricos y de infraestructuras vinculadas en el edificio.

Arturo Pérez de Lucía
Director Gerente de la
Asociación Española para el
Desarrollo e Impulso del
Vehículo Eléctrico, AEDIVE

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".



La prescripción en los casos de solidaridad impropia del artículo 17.3 de la LOE



En materia de responsabilidad por defectos constructivos, el planteamiento general es que cada uno de los sujetos que interviene en la edificación debe responder de los daños causados por defectos que le fueren imputables a él mismo (o a aquellas personas por las que haya de responder en el marco de los supuestos de responsabilidad por hecho ajeno). Es decir, se parte de la responsabilidad individual, de un concreto agente de la edificación.

«La regla general es que cada uno de los intervinientes en el proceso constructivo responde de los daños y perjuicios ocasionados por la ruina que tenga causa en su respectiva actuación»



Pero en la práctica, debido a la dificultad en muchos casos de determinar la proporción en que ha contribuido cada agente constructivo en la causación del daño, es frecuente la exigencia de responsabilidad solidaria a los diferentes agentes de la edificación. De ahí que sea doctrina jurisprudencial consolidada que cuando no pueda individualizarse la responsabilidad, ésta se exigirá de forma solidaria a todos los responsables.

EL RÉGIMEN DE LA SOLIDARIDAD DEL ARTÍCULO 1.591 CC

El artículo 1.137 del Código Civil establece una presunción de no solidaridad, y el artículo 1.591 CC no menciona la existencia de solidaridad cuando en la causación del daño hayan intervenido varios agentes. La regla general es que cada uno de los intervinientes en el proceso constructivo responde de los daños y perjuicios ocasionados por la ruina que tenga causa en su respectiva actuación. De esta forma, cuando la causa de la ruina está perfectamente delimitada, se exigirá la responsabilidad al sujeto al que le resulte imputable. Es decir, cuando se haya concretado la responsabilidad atribuible a cada agente, la responsabilidad solidaria no es procedente. Por tanto, la responsabilidad solidaria de los agentes que intervinieron en la edificación sólo está justificada cuando no pueda individualizarse la que corresponda a cada uno de los culpables de los defectos constructivos. Así, cuando concurren varios sujetos responsables y no es posible determinar la participación de cada uno de ellos en la causación del resultado dañoso, la doctrina y la jurisprudencia se inclinan por aplicar el principio de

solidaridad. La STS, Sala de lo civil, de 29 de noviembre de 2006 (nº de Sentencia 1263/2006) dice:

«La responsabilidad por ruina regulada en el artículo 1591 del Código Civil alcanza en principio a todos los intervinientes en la construcción y tal responsabilidad, como tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala, es exigible con caracteres de solidaridad cuando resulte imposible individualizar la correspondiente a cada uno de los culpables o autores de los defectos constructivos».

Y la STS de 30 de enero de 2008 (nº de Sentencia: 72/2008) recoge:

«En la demanda se ejercita una pretensión fundada en el artículo 1.591 del Código Civil, referida a la responsabilidad decenal de los agentes que intervienen en una construcción mal hecha, y estos agentes no están relacionados entre sí por vínculos de solidaridad legal o contractual propia. La solidaridad no existe antes del juicio, la crea la sentencia por razones de protección al dañado cuando la conducta de varios partícipes en la obra ha contribuido a los defectos ruinógenos y no se ha podido cuantificar las cuotas de contribución. Es lo que la jurisprudencia de esta Sala llama solidaridad impropia en contraposición a la legal o propia de la que resulta una responsabilidad "in solidum" de todos ellos...»

La condena solidaria se convierte así en un último remedio para los casos en que no se haya podido determinar la responsabilidad individualizada de cada uno de los intervinientes en la obra, atendiendo a la necesidad de garantizar el resarcimiento a los perjudicados que, en cuanto consumidores, se encuentran

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



«En cuanto al promotor, responde aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo. El promotor es, en suma, el garante de la calidad del producto final elaborado»

en una particular situación de desprotección frente a los intervinientes en el proceso edificatorio que les hace merecedores de una especial tutela para garantizar la adecuada reparación de los daños, y en una exigencia rigurosa de responsabilidad a los profesionales de la construcción. En este sentido, por ejemplo, puede citarse la STS, Sala de lo civil, de 27 de abril de 2009 nº de Sentencia 274/2009.

Ahora bien, respecto al promotor, la STS de 20 de junio de 1995 recoge que es doctrina jurisprudencial la expresiva de que no obsta a la responsabilidad del promotor que también pudiera ser imputada a los técnicos intervinientes de la obra, pues la responsabilidad de que se trata nace del incumplimiento contractual al no reunir las viviendas las condiciones de aptitud para su finalidad y la solidaridad en estos casos ha sido reiteradamente reclamada por la jurisprudencia, sin perjuicio de que el promotor podrá repetir, en su caso, contra los demás eventualmente responsables.

El régimen de la LOE

El artículo 17.3 LOE asume la doctrina sobre el artículo 1.591 CC establecida por la jurisprudencia, esto es, la responsabilidad solidaria de los agentes de la edificación cuando no se pueda individualizar la causa de los daños materiales o cuando existiendo concurrencia de culpas no se pueda precisar el grado de intervención de cada agente en la producción del daño. Por tanto, ahora es la Ley quien determina dicho carácter solidario, de manera que se trata de una solidaridad de origen legal, pero tiene un carácter subsidiario, y se determina en sentencia por el tribunal. Pero en cuanto al promotor, la responsabilidad solidaria frente a terceros por los daños materiales en el edificio ocasionado por vicios o defectos de construcción es incondicional ("en todo caso" dice el art. 17.3 LOE). Es decir, que responde aun cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo. El promotor es, en suma, el garante de la calidad del producto final elaborado.

LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EN LOS CASOS DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL ART.17.3 LOE

En los casos del art.17.3 LOE la solidaridad se declara porque no es posible individualizar la causa del daño o el grado de participación de cada agente en su producción. Es decir, se trata de una solidaridad legal pero que nace de la sentencia y por ello la interrupción de la prescripción, judicial o extrajudicial, realizada frente a uno de los agentes, no afecta a la prescripción frente a los demás.

Un ejemplo lo encontramos en la STS de 27 de marzo de 2013, que considera que la reclamación extrajudicial enviada al promotor no interrumpió la prescripción de la acción entablada con respecto al resto de los agentes de la edificación.

Ahora bien, cuando se trata del promotor, dado que la responsabilidad solidaria que asume como garante de la edificación es incondicional («en todo caso»), no nace con la sentencia, sino que viene reconocida expresamente en la ley para todo promotor, cualquiera que sea el defecto constructivo. La consecuencia de ello es que si se ha demandado a cualquier agente distinto del promotor y la sentencia le declara responsable, el promotor también será responsable solidariamente, entendiéndose interrumpida la prescripción respecto a él, porque la certeza de su responsabilidad solidaria es indiscutible ("en todo caso"), ya que nace directamente de la ley y no de la sentencia.

Fabio Balbuena
Administrador de Fincas - Abogado

Conclusión para el Administrador de Fincas

Como conclusión, especialmente para el Administrador de Fincas, hemos de considerar imprescindible que cuando se presenten vicios o defectos constructivos, se tenga especial cautela en interrumpir la prescripción extrajudicialmente frente a todos los agentes intervinientes en el proceso constructivo, a fin de no truncar las posibilidades de reclamación en un eventual proceso judicial. Posteriormente, será el Letrado de la comunidad de propietarios quien estudiará y propondrá dirigir la demanda contra quien proceda, pero ya con la prescripción de la acción perfecta y cautelarmente interrumpida.

BIBLIOGRAFÍA:

- MARTÍNEZ ESCRIBANO, C.** (2015). Análisis práctico de la responsabilidad civil por defectos de construcción. Ed. Aranzadi.
- GASCÓ FRANCISCO, F.** (2013). Cuestiones de responsabilidad civil en la edificación. Ed. Tirant Lo Blanch.
- ESTRUCH ESTRUCH, J.** (2007). Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia. Ed. Civitas.
- CAÑIZARES LASO, A.** (Dir.) (2010). Estudios sobre Derecho de la Edificación. Ed. Civitas.

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.

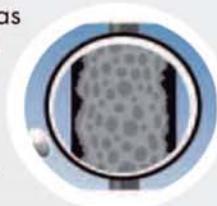
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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

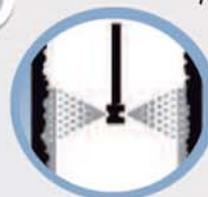
siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

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



El Tribunal Supremo ha dictado una Sentencia con fecha 16 de enero de 2015, de la que es Ponente el Excmo. Sr. Magistrado D. José Antonio Seijas Quintana, que viene a reafirmar esta doctrina.

El supuesto de hecho era un proceso por vicios constructivos en la edificación, tanto en viviendas como elementos comunes de una comunidad, en el que fueron demandados la promotora y el Arquitecto Técnico.

La sentencia de primera instancia condenó al promotor y también al aparejador codemandado considerando que la acción contra él no había prescrito sobre la base de que la interrupción de la prescripción frente a la promotora también la interrumpía respecto al aparejador.

Sin embargo, la Audiencia Provincial entendió que la acción frente al aparejador estaba prescrita, por cuanto la solidaridad a la que se refiere el artículo 17 LOE es impropia, pues no nace de la ley sino de la decisión judicial, de manera que la válida interrupción de la prescripción frente al promotor no servía para interrumpir la prescripción de la acción contra el arquitecto técnico.

Ahora el Supremo ha confirmado la sentencia de la Audiencia. El Fundamento de Derecho Segundo dice:

«La Ley de Ordenación de la Edificación 38/1.999, de 5 de noviembre, que publica el B.O.E. del día 6 de noviembre de 1.999, para su entrada en vigor seis meses después, conforme a la Disposición Transitoria Primera, dice la STS de 22 de marzo de 2010, "es una ley que no traslada de forma automática todo el régimen normativo anterior, contenido en el artículo 1591 del CC, y muy especialmente en la jurisprudencia que lo interpreta, sino que dota al sector de la construcción de una configuración legal específica, tanto respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, como de las garantías para proteger al usuario a partir, no solo de unos plazos distintos de garantía y de prescripción, sino de una distinción, hasta ahora inexistente, entre obras mayores y menores; de unos criterios también distintos de imputación, con responsabilidad exigible exclusivamente por vicios o defectos como causa de daños materiales y que es, en principio, y como regla general, individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a la ley, se deba responder, en armonía con la culpa propia de cada uno de los agentes en el cumplimiento de la respectiva función que desarrollan en la construcción del edificio, salvo en aquellos supuestos muy concretos que la propia ley tiene en cuenta para configurar una solidaridad expresa, propia o impropia o especial, según se trate del promotor y de los demás agentes".

Cada uno de los agentes asume el cumplimiento de sus funciones y, en determinadas ocasiones, las ajenas,

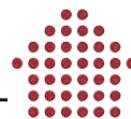
La STS de 16 de

al establecer la ley ciertos supuestos en los que los agentes responden por la actividad de otras personas, caso del proyectista, respecto de los errores de cálculo, o de los estudios o dictámenes que encarga a otros; del director de la obra, por omisiones o deficiencias del proyecto, o del constructor, por el jefe de obras o por los subcontratistas. Sólo cuando aquella no pueda ser concretada individualmente o no quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, procederá la condena solidaria (artículo 17.3).

Sin duda la condena solidaria representa el fracaso de un sistema pensado para hacer efectivas responsabilidades individuales de cada uno de los agentes; sistema que ya venía recogido en la jurisprudencia de esta Sala en la interpretación del artículo 1591 del Código Civil, respondiendo a la idea de salvaguardar el interés social (SSTS 3 de noviembre 1999; 24 de septiembre de 2003), en cuanto constituye un medio de protección de los perjudicados (SSTS 15 de abril y 24 de septiembre de 2003), desde el momento en que obliga a cada uno de los deudores solidarios frente al actor que reclama, y que a estos efectos tiene la condición de acreedor, a realzar la prestación íntegra, es decir, a satisfacer la cantidad total a cuyo pago han sido condenados (STS 27 de noviembre 1981).

En la interpretación del artículo 1591 del Código Civil, la sentencia de Pleno de 14 de marzo de 2003, reconoció junto a la denominada "solidaridad propia", regulada en nuestro Código Civil (artículos 1.137 y siguientes) que viene impuesta, con carácter predeterminado, "ex voluntate" o "ex lege", otra modalidad de la solidaridad, llamada "impropia" u obligaciones "in solidum" que dimanen de la naturaleza del ilícito y de la pluralidad de sujetos que hayan concurrido a su producción, y que surge cuando no resulta posible individualizar las respectivas responsabilidades, sin que a esta última especie de solidaridad le sean aplicables todas las reglas previstas para la solidaridad propia y, en especial, no cabe que se tome en consideración el artículo 1974 del Código Civil en su párrafo primero; precepto que únicamente contempla efecto interruptivo en el supuesto de las obligaciones solidarias en sentido propio cuando tal carácter deriva de norma legal o pacto convencional, sin que pueda extenderse al ámbito de la solidaridad impropia, como es la derivada de responsabilidad extracontractual cuando son varios los condenados judicialmente; sin perjuicio de aquellos casos en los que, por razones de conexidad o dependencia, pueda presumirse el conocimiento previo del hecho de la interrupción, siempre que el sujeto en cuestión haya sido también demandado.

Era la sentencia, y no la Ley, por tanto, la que, en la interpretación de esta Sala del artículo 1591 CC, hacía



e enero de 2015

posible la condena solidaria de los agentes que intervenían en la construcción y esta no tenía su origen en el carácter o naturaleza de la obligación, que no era solidaria puesto que se determinaba en la sentencia y no antes, como resultado de la prueba por la indeterminación de la causa y la imputación a varios agentes sin posibilidad de determinar la cuota individual de responsabilidad, con el efecto que, respecto de la prescripción, refiere la citada sentencia.

En definitiva, antes de la entrada en vigor de la LOE, partiendo del principio general de no presunción de la solidaridad, si no era posible la identificación de la causa origen de la ruina, y como consecuencia determinar cuál de los diferentes agentes que habían intervenido en el proceso constructivo era responsable, o si no era posible concretar la participación de cada uno de ellos en la causación del resultado, la doctrina y la jurisprudencia optaban por aplicar el principio de solidaridad, con seguimiento de la tendencia de aplicar con mayor rigor la responsabilidad de los profesionales de la construcción y de conseguir la adecuada reparación a favor del perjudicado.

En la actualidad, la confusión viene determinada por la inclusión de este criterio en la Ley de Ordenación de la Edificación y que ha propiciado soluciones distintas en el ámbito de las Audiencias Provinciales. Es cierto que la responsabilidad de carácter solidario está expresamente prevista en la Ley, pero solo en los supuestos que impone en el artículo 17 de la LOE, es decir, cuando no pudiera llevarse a cabo tal individualización o llegara a probarse que en los defectos aparecidos existe una concurrencia de culpas de varios de los agentes que intervinieron en la edificación; sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran derivarse de los contratos suscritos.

Lo único que ha hecho LOE, como en otros casos, es incorporar a la norma los criterios que ya venían expresados en la jurisprudencia, con lo que el efecto sigue siendo el mismo respecto de la interrupción de la prescripción entre los agentes que participan en la construcción puesto que, a excepción de los casos expresamente mencionados en la Ley, tienen funciones distintas y actúan con distintos títulos y como tal responden individualmente, siendo sus obligaciones resarcitorias parciales o mancomunadas simples, sin relación entre ellas, según el artículo 1.137 C.C., salvo que concurren a la producción del daño en la forma expresada en el artículo 17.

La responsabilidad de las personas que intervienen en el proceso constructivo por vicios y defectos de la construcción -STS 17 de mayo 2007- es, en principio, y como regla general, individualizada, personal y privativa, en armonía con la culpa propia de cada uno de ellos en el cumplimiento de la respectiva función espe-

cífica que desarrollan en el edificio, o lo que es igual, determinada en función de la distinta actividad de cada uno de los agentes en el resultado final de la obra, desde el momento en que existen reglamentariamente impuestas las atribuciones y cometidos de los técnicos que intervienen en el mismo. Cada uno asume el cumplimiento de sus funciones y, en determinadas ocasiones, las ajenas, y solo cuando aquella no puede ser concretada individualmente procede la condena solidaria, por su carácter de sanción y de ventaja para el perjudicado por la posibilidad de dirigirse contra el deudor más solvente entre los responsables del daño, tal y como estableció reiterada jurisprudencia (SSTS 22 de marzo de 1.997; 21 de mayo de 1999; 16 de diciembre 2000; 17 de julio 2006).

En definitiva, se podrá sostener que la solidaridad ya no puede calificarse en estos casos de impropia puesto que con la Ley de Ordenación de la Edificación no tiene su origen en la sentencia, como decía la jurisprudencia, sino en la Ley. Lo que no es cuestionable es que se trata de una responsabilidad solidaria, no de una obligación solidaria en los términos del artículo 1137 del Código Civil ("cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria"), con la repercusión consiguiente en orden a la interrupción de la prescripción que se mantiene en la forma que ya venía establecida por esta Sala en la sentencia de 14 de marzo de 2003, con la precisión de que con la LOE esta doctrina se matiza en aquellos supuestos en los que establece una obligación solidaria inicial, como es el caso del promotor frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, puesto que dirigida la acción contra cualquiera de los agentes de la edificación, se interrumpe el plazo de prescripción respecto del mismo, pero no a la inversa, o de aquellos otros en los que la acción se dirige contra el director de la obra o el proyectista contratado conjuntamente, respecto del otro director o proyectista, en los que también se interrumpe, pero no respecto del resto de los agentes, salvo del promotor que responde solidariamente con todos ellos "en todo caso" (artículo 17.3.) aún cuando estén perfectamente delimitadas las responsabilidades y la causa de los daños sea imputable a otro de los agentes del proceso constructivo (SSTS 24 de mayo y 29 de noviembre de 2007; 13 de Marzo de 2008; 19 de julio de 2010; 11 de abril de 2012).»

Fabio Balbuena
Administrador de Fincas
Abogado



BARCELONA-LÉRIDA

El Centro de Mediación CAFBL, una realidad

El Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, que es formador acreditado de Mediadores, ha puesto en funcionamiento un Registro de Mediadores que fué dado a conocer a los ciudadanos con motivo de la celebración, en su sede, del Día Internacional de la Mediación.

A raíz de la firma, el pasado 8 de septiembre de 2014, del Convenio de Colaboración con el Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya, y con el objetivo de 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).

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, donde también se ha usado como complemento y alternativa a la vía judicial de los conflictos sociales y familiares.

Cierto es que los administradores de fincas colegiados, por el objeto de nuestra profesión, podemos hacer una tarea importante en el mundo de la mediación, tanto para promoverla en una comunidad de propietarios que administremos en la que haya un conflicto, como también para aplicarla como profesionales mediadores una vez adquirida la formación específica correspondiente.

Por todo ello, el Consell ha habilitado un Registro de Media-



dores, actualmente en funcionamiento, para los colegiados que cumplen los requisitos legales. También se ha diseñado un Curso de Formación específica en Mediación Inmobiliaria que ya imparte clases desde principios de febrero de 2015.

Este curso se podrá realizar en formato semipresencial a través de nuestra plataforma de formación "en línea", Aula Colegial, y se hará en abierto para toda España, de manera que facilite la participación a los administradores de fincas que lo quieran cursar, estén donde estén, permitiéndoles adquirir las habilidades necesarias para resolver estos conflictos de forma alternativa. Desde el CAFBL, te animamos a iniciarte en el mundo de la mediación, convencidos de que conocer esta herramienta podrá ayudarte a resolver los conflictos vecinales que se generen en las comunidades y los inmuebles que gestionas.

CÁDIZ

Campaña de difusión del Modelo 347

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz ha realizado una intensa e importante campaña de comunicación sobre el Modelo 347 y la necesidad de que las comunidades de propietarios pusieran, en manos de un administrador de fincas colegiado, la realización del trámite correspondiente ante la Agencia Tributaria antes del 2 de marzo para no enfrentarse a una sanción fiscal.

Dicha campaña de comunicación tuvo varios frentes. Por un lado, del 11 al 24 de febrero, se emitieron más de 60 cuñas en Onda Cero –Cádiz, Jerez y Algeciras- repartidas estratégicamente entre las tres emisoras, con 20 difusiones en cada una de ellas, y en aquellos horarios y programas de mayor audiencia, como es el caso de "Herrera en la Onda".

Por otro lado, durante la última semana del mes de febrero, el Grupo Joly en Cádiz ha llevado a cabo una campaña de falzones publicitarios en sus tres cabeceras de la provincia, Diario de Cádiz, Diario de Jerez y Europa Sur.

Todo ello, sin olvidarnos la importante e interesante entrevista realizada a nuestro presidente y presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**, también en Grupo Joly y que consiguió difu-



sión regional en todas la cabeceras del grupo en Andalucía. En ella, **Rafael Trujillo**, además de hacer especial hincapié en el Modelo 347, reflexionó acerca de la Ley de Servicios Profesionales.



Orona

Servicio Orona: Pensado en ti

Un óptimo mantenimiento
del ascensor al mejor precio

El mantenimiento de ORONA es sinónimo de seguridad y tranquilidad. Por eso ponemos a tu disposición nuestro **Servicio Orona: Pensado en ti**, un compromiso con un mantenimiento 24 horas, ajustado en precio, todas las marcas, ágil y con nuestros profesionales. Un servicio creado para ti.

www.orona.es





EXTREMADURA

Análisis de la reforma de la LPH

Organizada por el Colegio Extremadura con la colaboración del CGCAFE, se ha celebrado en Badajoz una jornada de trabajo durante la cual se desarrolló una interesante mesa redonda en la que participaron jueces y administradores de fincas colegiados, con el fin de analizar las cuestiones polémicas que se han suscitado en la práctica del ejercicio de la administración de fincas y ante los tribunales en la problemática de la Propiedad Horizontal, a raíz de la entrada en vigor de la Ley 8/2013 que modificada determinados artículos de la L.P.H.

Intervinieron los magistrados-presidentes de las respectivas Audiencias Provinciales de Badajoz, **José Antonio Patrocinio**, de Cáceres; **María Félix Tena**, de Alicante; **Vicente Magro**; y como moderador **Reyes Caballero**, presidente del Colegio Territorial de Extremadura.

La jornada resultó un éxito total en cuanto a la masiva asistencia de nuestros colegiados y a la participación de los mismos durante el transcurso del desarrollo de las intervenciones.

El Colegio de Extremadura celebró, también en la ciudad de Badajoz, la XII Cena de Hermandad del Colegio. Durante el acto se hizo entrega de la distinción en reconocimiento por la labor desarrollada a lo largo de los veinticinco años de ejercicio de la



profesión a la colegiada **María Jesús Santos Carbayo**, como ejerciente en Badajoz.

Al finalizar el acto el presidente del Colegio, **Reyes Caballero**, agradeció la presencia de los compañeros asistentes y la colaboración de las distintas empresas que aportaron los regalos que fueron sorteados, como es tradicional para culminar la velada

CON LAS ENERGÍAS RENOVABLES

En Badajoz se ha celebrado el evento "ExpoEnergía: I Evento Internacional de las Energías Renovables y Sectores afines de Extremadura", en la que ha colaborado el Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura interviniendo en la mesa redonda "Redes de calor - Consumo centralizado", que contó con la participación de **Roberto de Antonio**, de Factorverde S.A.; **Rosendo García**, gerente de Imener; **José Ángel de la Casa**, secretario de Anese; y como moderador **Reyes Caballero**, presidente del Colegio de Extremadura, con la participación de administradores de fincas colegiados y profesionales del sector de la energía.

MADRID

Los Planes Renove de la Comunidad de Madrid se afianzan en las comunidades de propietarios

La Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid organizó, en colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAF-Madrid) y la Asociación de Empresarios de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Madrid (APIEM), desarrollaron una jornada informativa sobre los Planes Renove para comunidades de propietarios.

No hay que olvidar que Madrid es la primera Comunidad que apostó por este tipo de subvenciones, a las que según **Enrique Ossorio**, consejero de Economía y Hacienda, encargado de inaugurar la jornada, "destinará cuatro millones de euros en 2015". Un montante en el que también participan asociaciones y empresas privadas con el fin de hacer del ahorro energético una máxima en el sector residencial. Cuestión que no es baladí dado que sólo la calefacción y el agua caliente sanitaria (ACS) suponen el 84% del gasto energético en una comunidad de propietarios. Le siguen, por este orden, los aparatos domésticos (10%), la cocina (3%) y la iluminación (3% restante).

Dirigida a los administradores de fincas, la presidenta del CAFMadrid, **Manuela Julia Martínez**, que acompañó a **Enrique**



Manuela Martínez tras la finalización de la Jornada.

Ossorio en la apertura de la jornada, abogó por transformar estas subvenciones a fondo perdido en financiaciones a coste cero. Una propuesta aplaudida por el colectivo y que el Consejero de Economía y Hacienda prometió estudiar.

Entre los planes más actuales cabe destacar el de repartidores de costes de calefacción central y válvulas de cabezal termostático, "debido a la exigencia europea de medir los consumos en edificios residenciales a partir de 2017", en palabras de Fernando del Valle, de la DGI, encargado de realizar esta ponencia.

La Comunidad de Madrid estima que un edificio construido después de 2006, en el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación (CTE), consume de media un 40% menos de energía que el edificio medio estándar anterior; y uno construido después de 2013, hasta un 60% menos. "Un dato significativo al respecto es que, de los más de 252.000 certificados energéticos de edificios tramitados desde junio de 2013, más del 79% tiene calificaciones muy bajas, entre E y G, y sólo cerca del 21% está entre A y D", aportó asimismo la Dirección General de Industria.

VI JORNADAS DE FORMACION ADMINISTRADORES DE FINCAS

CASTILLA Y LEON



PALENCIA 18/19 SEPTIEMBRE 2015

PROFESIONALES CON LA PROPIEDAD



PROMUEVE

**CONSEJO DE COLEGIOS PROFESIONALES DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CASTILLA Y LEON**

caf

ORGANIZA

palencia

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE PALENCIA



JAEN

Ley de Protección de Datos por parte de LOPD Consultores y Auditores

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, con el fin de facilitar el cumplimiento de la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal a los colegiados, ha firmado convenio de colaboración con la empresa Liñán LOPD consultores y auditores.

Esta empresa, con cobertura en todo el territorio nacional, se encuentra ubicada en Jaén, ofrece asesoramiento a todos los colegiados, con unos precios competitivos, tanto para sus propios despachos, como para las comunidades que administran, comprobando si están totalmente adaptados a LOPD, mediante la implantación de la Ley o los posibles cambios que puedan ocurrir, con las máximas garantías de continuidad y cercanía por su ubicación de Jaén.



MÁLAGA

El Ayuntamiento de Málaga otorga al Colegio el Distintivo de Accesibilidad

El Ayuntamiento de Málaga, de manos del alcalde de la ciudad, **Francisco de la Torre**, entregó al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla el Distintivo de Accesibilidad. El presidente del Colegio, Fernando Pastor, recibió los documentos acreditativos en un acto celebrado en la histórica librería malagueña Libritos, establecimiento que también recibió esta misma distinción tras las obras de remodelación de todo el entorno de este enclave del Centro Histórico.

Tanto el presidente del Colegio, **Fernando Pastor**, como el vicepresidente, **Alejandro Pestaña**, se mostraron muy satisfechos por la entrega del Distintivo de Accesibilidad, que no supone más que acreditar el trabajo que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está realizando, tanto a nivel interno como externo, para que las personas con movilidad reducida no encuentren ninguna barrera física que le pueda ser un obstáculo en su día a día.

Además, el Distintivo de Accesibilidad es un punto más en la línea de colaboración que el Colegio de Administradores de Fincas mantiene con el Área de Accesibilidad del Ayuntamiento de Málaga. En este sentido, son habituales las reuniones y las mesas de trabajo con el fin de coordinar actuaciones que permitan, entre otras cuestiones, la eliminación de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios

MÁS DE 50 ADMINISTRADORES DE FINCAS PARTICIPAN EN EL II CURSO DE INICIACIÓN A LA PROFESIÓN

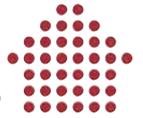
El II Curso de Iniciación para Administradores de Fincas, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, ha contado con más de 50 participantes. Entre los asistentes, además de profesionales de reciente incorporación, se encontraban alumnos del Graduado Propio de Estudios Inmobiliarios de la Universidad, al contabilizarse el propio curso como una asigna-



Asistentes al curso.

tura optativa más del mismo.

Tras una primera edición marcada por una alta presencia tanto de nuevos administradores de fincas, como de ya veteranos, dotando al programa científico con conceptos propios para el reciclaje profesional, en este segundo curso se ha preferido centrar el protagonismo en los recién ingresados en la profesión. Así, desde la Comisión de Formación presidida por **Miguel Muñoz**, se optó por repetir casi en su totalidad el programa el 2013, aunque centrándolo más el contenido en aspectos necesarios para ejercer la administración de fincas desde un punto de partida más básico, aportando la experiencia de los distintos ponentes.



MURCIA

Jornada para Comunidades de Propietarios

Se ha celebrado, en el Salón de Actos de la Federación Regional de Empresarios del Metal de Murcia, una Jornada para presidentes y copropietarios a la que asistieron más de 200 personas. Los temas, desarrollados por personal técnico de la Dirección General de Industria, versaron sobre mantenimiento y conservación de puertas de garajes, ascensores, instalaciones de gas, agua, sistemas de incendio, reglamento de baja tensión. Presidió el encuentro el director general de Industria, junto con el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Murcia, **López Alarcón**. Inspira éste criterio de informar a los ciudadanos el convencimiento de que dando a conocer nuestras funciones serán más valoradas.

También en otra jornada profesional, los administradores de fincas tuvieron la oportunidad de conocer la normativa sobre piscinas de uso comunitario, impartida por técnicos de la empresa Blaubis, la demostración del "robot" informático diseñado por **Iván Gea**, Administrador de Fincas, para la gestión integral de la contabilidad con bancos y las siempre amenas lecciones de **Pepe Gutiérrez**.



Asistentes a la Jornada.

SEVILLA

Entrevista en Canal Sur Radio sobre 347

El presidente de los administradores de fincas colegiados de Sevilla, **Rafael del Olmo**, visitó los estudios de Canal Sur Radio, donde fue entrevistado por el periodista **Jesús Vigorra** en su programa El Público, para hablar sobre la obligación de la implantación del Modelo 347, para que las comunidades de vecinos declaren a hacienda gastos ocasionados por un valor superior a 3005€.

El presidente argumentó que este modelo se ha implantado para eliminar la economía sumergida dentro de las comunidades. De igual forma, informó que solo se tiene que declarar y no tributar, ya que esos impuestos se han pagado debidamente con el IVA que se ha generado con el coste de la obra.

I JORNADA DE REFLEXIÓN DE LA PROFESIÓN CAFSEVILLA

La I Jornada de Reflexión de la Profesión ha sido una iniciativa bastante exitosa que congregó a casi un centenar de colegiados que querían debatir sobre el devenir de la profesión, donde se trataron cuestiones de gran interés para nuestro colectivo, como la ética que debe imbuir nuestro quehacer diario, la necesidad de solidaridad entre compañeros, la conveniencia de respetar ciertos mínimos éticos, la competencia propiciada por propios y extraños al sector, etc.

Estas cuestiones fueron analizadas siguiendo una serie



de flashes que previamente se habían ido enviado a los colegiados, imágenes impactantes con preguntas algo provocadoras que buscaban respuestas claras por parte de los colegiados.

Tanto para la Junta Directiva del Colegio, como para los colegiados, esta experiencia ha sido muy positiva y de la que se han extraído ideas importantes ideas a tener en cuenta en el desarrollo de nuestra profesión.



TARRAGONA

Los administradores en el Ayuntamiento de Reus

El Col·legi d'Administradors de Finques de Tarragona inició conversaciones con el Ayuntamiento de Reus con el fin de buscar los puntos afines para poder colaborar y que las dos partes salgan beneficiadas de esta cooperación.

Por este motivo se realizó una sesión que acercó y dio a conocer nuestro trabajo a este estamento público, y para los administradores de fincas de Reus o que administran comunidades en la ciudad, se nos facilitó el tener al alcance los interlocutores de diferentes secciones del Ayuntamiento, como Técnicos de Medioambiente. También hubo una exposición, por parte de la Guardia Urbana, para la resolución de conflictos y por parte de la OAC se realizó una demostración para la presentación de la documentación vía telemática.

El acto se cerró con una visita al salón de plenos del Ayuntamiento y unas palabras del alcalde, **Carles Pellicé**.

TALLER FORMATIVO - GESTIÓN DEL TIEMPO

El objetivo era desarrollar las actitudes y habilidades necesarias para gestionar mejor el tiempo durante la jornada laboral y aumentar la productividad esperada y la atención al cliente.

El curso fue destinado tanto a colegiados como a trabajado-



res para que esta mejor gestión del tiempo redunde en un mejor servicio del despacho.

Fue impartido por **Ángel Solanes**, profesor de Psicología del Trabajo y de las Organizaciones (Universidad Miguel Hernández, de Elche)

VALENCIA

Las fallas valencianas, en Santo Domingo de la Calzada

El Colegio de Valencia y Castellón, que ha organizado este año la Ofrenda al Patrón Santo Domingo de la Calzada, hizo partícipes a los calceatenses de la cremá de una falla y una despertá.

Los administradores de fincas valencianos introdujeron en el paisaje urbano, en la Plaza de España de Santo Domingo de la Calzada, una falla que atrajo el máximo interés de los vecinos durante los dos días que duraron los actos. La falla representaba, como no podía ser de otro modo, a los administradores de fincas, en ella denominados "administradores del caos" En palabras de **Javier Albo**, periodista del periódico "La Rioja Alta", "dentro de este enfoque crítico o satírico, la creación representaba una disparatada comunidad de vecinos que, de alguna manera, traía vagamente a la memoria aquella otra de la contraportada del tebeo, la 13 Rúa del Percebe".

Para los calceatenses, fue una noche que no olvidarán, pero tampoco olvidarán la "despertá" que recorrió las calles al ritmo de los petardos, para, posteriormente, degustar colegiados, acompañantes y calceatenses, un chocolate con "panquemados".

NUEVOS COFRADES

En la Catedral de Santo Domingo de la Calzada tuvo lugar la ofrenda al Santo Patrón, y, posteriormente, en la Cofradía del Santo se desarrolló el acto de la imposición de medallas a los nuevos Cofrades, además del tradicional intercambio de imágenes entre el Colegio de Valencia y la Cofradía del



Administradores durante las fallas.

Santo, para terminar con una comida de confraternización en el polideportivo Margubete, entre autoridades y colegiados. Y, cómo no podía ser de otro modo, con una paella valenciana.

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



*Universitat
Abat Oliba CEU*



La fianza en los contratos de arrendamientos urbanos

La fianza es una garantía que busca asegurar el cumplimiento de una obligación.

Puede ser económica, como por ejemplo mediante la entrega de una cantidad, o personal, por la que un tercero responderá con su patrimonio del cumplimiento de las obligaciones del obligado según el contrato.



INMACULADA CASTILLO

La Ley de arrendamientos urbanos 29/1994 en su artículo 36 establece que a la celebración del contrato de arrendamiento de vivienda será obligatorio prestar una fianza en metálico, cuya cuantía será de una mensualidad de renta y de dos mensualidades en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

No obstante, hemos de decir que el importe de la fianza a que hace referencia el citado artículo 36 LAU se refiere a la cantidad obligatoria que tiene que entregar el inquilino y que el arrendador ha de depositar en la Comunidad Autónoma donde se encuentre el inmueble arrendado. Dicha cantidad no podrá ser superior a una mensualidad de renta en viviendas y de dos mensualidades para uso distinto. Esto significa que en el contrato de arrendamiento se pueden y es legal, pactarse otras garantías complementarias como 4 meses de renta, aval bancario, etcétera. Decimos lo anterior, porque existe gran confusión tanto por arrendadores como por inquilinos que están en la creencia errónea de que no se puede pactar en concepto de fianza cantidades superiores a lo que establece el artículo 36 LAU.

La prestación de fianza es obligatoria y su cuantía también, no pudiendo el arrendador y arrendatario renun-

ciar a la misma. La fianza tiene un matiz público ya que es obligatorio el depósito de la cantidad a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe. Si se incumple la obligación del pago de la fianza por parte del arrendatario, será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Si el dueño o arrendador de la vivienda incumple con su obligación de depositar la fianza en el organismo público correspondiente de la Comunidad Autónoma y se producen unos perjuicios al inquilino (no deducción de beneficios fiscales), podrá derivarse una responsabilidad contra el arrendador por no depositar la fianza.

¿QUÉ FINALIDAD TIENE LA FIANZA?

La fianza tiene una doble finalidad, pública y privada. Pública, ya que las fianzas de los arrendamientos se han convertido en un importante recurso financiero a favor de las Comunida-

des Autónomas. Y privada a favor de los intereses del arrendador, ya que sirven para cubrir las posibles responsabilidades por los deterioros o desperfectos que se produzcan en el inmueble arrendado. La fianza es una garantía para el arrendador de cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones. Recordemos nuevamente, que el importe por este concepto no tiene límites, pudiendo pactarse la cantidad que se considere.

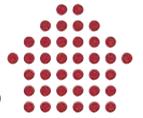
¿DE QUÉ OBLIGACIONES RESPONDE LA FIANZA?

Entendemos que responde, básicamente, del incumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 1) De la obligación del pago de la renta y de aquellas cantidades cuyo pago asumió o le corresponde al arrendatario (gastos de formalización del contrato, luz, agua, comunidad de propietarios y en general de los servicios medidos por

Cuantía de la fianza

La cuantía obligatoria y como mínimo que habrá de entregar el inquilino en concepto de fianza será de una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos mensualidades en el arrendamiento para uso distinto de vivienda (ej.: locales de negocio). Esta cantidad es la que debe depositar el arrendador en la Comunidad Autónoma correspondiente, si bien las partes pueden pactar en el contrato de arrendamiento una fianza superior ("garantías complementarias").



- aparatos contadores, etcétera).
- 2) De la obligación de indemnizar al arrendador por los daños, desperfectos o menoscabos producidos en la finca arrendada, de los que él deba responder (porque haya incumplido su deber de diligencia en el cuidado de la cosa, o por no hacer las pequeñas reparaciones de uso ordinario, y estas vayan a más, o por no hacer las reparaciones urgentes, que no admiten demora, o por no comunicar al arrendador la necesidad de reparar, etcétera).
 - 3) Del incumplimiento de la obligación de restituir la posesión de la finca al terminar el arriendo.

¿Hay que actualizar la fianza?

Los artículos 36.2 y 3 de la LAU 29/1994 se ocupan de regular la actualización de la fianza con base a las siguientes reglas. Este artículo es de aplicación a los contratos de arrendamiento suscritos entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013.

 - 1) Congelación de la fianza durante los cinco primeros años del contrato. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Si durante esos cinco años varía la renta en virtud, por ejemplo, del incremento del IPC pactado en el contrato, la fianza no puede sufrir ninguna alteración, ni para aumentar, ni para disminuir. Y además esta norma se aplica tanto a los arrendamientos de vivienda como a los de uso distinto de vivienda.
 - 2) Modificación de la fianza en caso de prórroga del contrato. La actualización es posible cada vez que el arrendamiento se prorrogue. La actualización puede ser exigida tanto por el arrendador, de cara a su incremento, en el caso de que la renta inicial haya experimentado una subida como consecuencia de las cláusulas de estabilización pactadas en el contrato, como por el arrendatario, en orden a su disminución, cuando haya disminuido la renta.
 - 3) Alcanzar dicha actualización tanto en el caso de incrementarse como en el de disminuirse, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.
 - 4) Durante el período de tiempo en

¿Dónde se deposita la fianza?

La obligación de depositar la fianza, nace, automáticamente, cuando se celebre un contrato de arrendamiento, si la Comunidad Autónoma correspondiente ha establecido la obligación de depósito.

Todas las Comunidades Autónomas han regulado esta materia incluyendo la obligación de depósito, con la excepción de la Comunidad Foral de Navarra y el Principado de Asturias, que no exigen el depósito de la fianza.

En esta relación de depósito el sujeto legitimado para exigir la fianza es la Administración Pública Autonómica, y el sujeto obligado a depositarla es el arrendador.

El único obligado a realizar el depósito de la fianza es el arrendador, incluso aunque este haya renunciado a exigírsela al arrendatario o simplemente no la haya recibido de éste.

Objeto del depósito será exactamente la cantidad que marca la ley: un mes o dos meses de renta. Ninguna trascendencia tienen los pactos entre arrendador y arrendatario.

Una vez finalizado el arrendamiento procede la devolución de la cantidad depositada. El arrendador puede retirar el importe de la fianza presentando el recibo de depósito y el ejemplar para el arrendador del contrato de alquiler, donde al devolver la fianza le pondrán el sello de cancelado. Transcurrido un mes desde que el arrendador solicita la devolución de la fianza en base a la finalización del contrato, si no ha procedido la restitución, la Administración queda obligada, además, a pagar intereses; el interés legal correspondiente.

Cada Comunidad Autónoma regula las sanciones que lleva aparejado el incumplimiento por parte del arrendador de no cumplir con el depósito de la fianza arrendaticia. En Andalucía, por ejemplo, se considera infracción grave el incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas en la cuantía que corresponda detectado en el curso de la actuación administrativa. La multa no podrá superar el 50% del importe de la fianza.

que el plazo exceda de cinco años la actualización de la fianza se regirá por lo estipulado al efecto por las partes.

TRAS LA REFORMA DE LA LEY 4/2013

A partir de la reforma operada en el citado artículo 36.2 y 3 por la Ley 4/2013 que entró en vigor el 6 de Junio de 2013, los contratos de arrendamiento que se firmen a partir de esa fecha, les será de aplicación los siguientes cambios:

- Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.
- La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se

regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA

El sujeto obligado a devolver la fianza es el arrendador, y el sujeto acreedor de la restitución es el arrendatario o en su caso, la persona que haya prestado la fianza.

Como la fianza la ha prestado el arrendatario en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones que le corresponden en virtud del contrato, si el arrendatario ha cumplido sus obligaciones la restitución se extenderá a toda la suma dineraria entregada en su día.

Si el arrendatario incurrió en alguna responsabilidad, ésta será cubierta con la fianza prestada, en cuyo caso, solamente habrá que restituírle la diferencia entre lo entregado y la cantidad a que ascienda la responsabilidad imputable al arrendatario



En caso de traspaso del local, el tercero se subroga en los derechos y obligaciones nacidos del contrato, por lo que quedan liberados de los mismos los primitivos arrendatarios y, por tanto pueden recabar del arrendador la restitución de la fianza.

La prestación de una fianza por importe determinado no faculta al arrendatario para dejar de satisfacer mensualidades de renta computándolas o compensándolas con aquella fianza, toda vez que esta última tiene que ser liquidada al final del arriendo.

Ahora bien, una vez extinguido el contrato y no constando referencia alguna a la existencia de desperfectos en la vivienda arrendada a la que haya que aplicar la fianza, deberá procederse a la compensación entre la obligación del arrendatario al pago de rentas y otros conceptos, con la obligación del arrendador de restitución de la fianza, evitando así la innecesaria duplicidad de reclamaciones dinerarias.

En cuanto al momento de la restitución, habrá de restituirse al final del arriendo, antes de un mes desde la

entrega de las llaves por el arrendatario. Es decir, la ley concede al arrendador el plazo de un mes, desde que el arrendatario "le entrega las llaves para practicar la oportuna liquidación del contrato y restituir el saldo resultante de la fianza al arrendatario. Si el arrendador no devuelve la fianza en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves, devengará intereses.

Inmaculada Castillo
Abogada

El procedimiento para reclamar la fianza arrendaticia es un asunto que viene siendo controvertido por la jurisprudencia

Al finalizar el contrato de arrendamiento se ha de devolver la fianza del alquiler siempre que no se adeuden rentas u otras cantidades asimiladas (suministros de luz, agua, gastos de comunidad), o no se hayan producido daños en la finca imputables al arrendatario.

Si no se devuelve la fianza en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en su art. 36.4 establece que dicha cantidad devengará el interés legal.

Llegados a este punto y cuando el propietario o arrendador no devuelve la fianza, se plantea cual es el adecuado procedimiento para reclamar la fianza. Y aquí nos encontramos con decisiones distintas según los Juzgados o Tribunales que vayan a resolver este asunto, pues un sector considera que el procedimiento para reclamar la fianza será el juicio verbal, y otro opina que el correcto es el procedimiento ordinario. Asimismo hemos encontrado algunas sentencias que han admitido el juicio monitorio para reclamar la fianza.

El problema radica en que la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) artículo 249.6º establece que se decidirán por el procedimiento ordinario cualquiera que sea la cuantía que se reclame, los procedimientos que versen sobre cualquier asunto relativo a arrendamientos urbanos, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo del arrendamiento

que se verán por el juicio verbal.

Como la devolución de la fianza del alquiler es un asunto que versa sobre arrendamientos urbanos, pero no está comprendido entre las excepciones que sí se verán por el juicio verbal (reclamación de rentas, etc.) un sector doctrinal se acoge a que necesariamente y por disposición legal, el procedimiento para reclamar la fianza será el procedimiento ordinario.

En cambio, el otro sector considera que al haber terminado la relación arrendaticia, la devolución de la fianza sólo es una cuestión de reclamación de cantidad, por lo que si la cuantía de lo reclamado es inferior de 6.000 euros, el juicio verbal sería el más adecuado ya que es más rápido y menos costoso que el ordinario.

Por último, tal como hemos hecho mención en el artículo, se va abriendo con fuerte paso otro sector de la jurisprudencia que considera que el juicio monitorio también sería adecuado como procedimiento para reclamar la fianza.

La importancia de interponer el procedimiento correcto radica en que si el Juzgado tiene el criterio contrario al juicio que nosotros hemos escogido, puede declarar la inadecuación de procedimiento con la consecuencia de

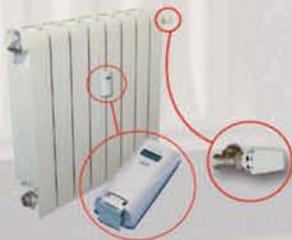
no entrar a resolver el asunto y obligarnos a tener que poner otro nuevo. Veamos las dos posturas y sus razonamientos.

El procedimiento para reclamar la fianza será el juicio verbal:

La Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4ª) en sentencia 23 febrero 2011 resuelve ante la petición del abogado contrario de que se acuerde la inadecuación de procedimiento, lo siguiente: El recurrente, ajustándose en exceso a la letra del artículo 249.6 Ley Enjuiciamiento Civil, entiende que estamos en presencia de un asunto que se refiere a un arrendamiento urbano y que, por tanto, debió tramitarse por las normas del juicio ordinario. Este Magistrado entiende que, dada la resolución contractual reconocida, el presente asunto sólo tangencialmente puede entenderse como una cuestión relativa a la materia arrendaticia, pues se trata simplemente de llevar a cabo uno de los efectos de la resolución contractual ya consumada, consistente en la devolución de la fianza, y dada la cuantía de la misma, no se considera justo ni acertado obligar a la arrendataria a acudir a un juicio más lento y costoso, como es el ordinario".

¿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



El procedimiento para reclamar la fianza será el juicio ordinario:

La Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5ª) de 29 diciembre 2011: Se estima la excepción de inadecuación de procedimiento, al no ser el juicio verbal el adecuado, sino el procedimiento ordinario, por las siguientes razones:

La Ley de Enjuiciamiento Civil establece para la tramitación de acciones que versen sobre el arrendamiento de bienes rústicos o urbanos dos cauces; de una parte el juicio ordinario (art. 249.6º LEC) y, exclusivamente las reclamaciones sobre impago de renta o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, que se tramitarán por las normas del juicio verbal.

Una interpretación literal de la Ley implica que solamente el arrendador puede acudir al juicio verbal para reclamar la renta, debiendo sustanciarse cualquier otra cuestión

como puede ser la devolución de la fianza por el procedimiento ordinario.

PROCEDIMIENTO MONITORIO

Desde nuestro punto de vista, siguiendo la literalidad del citado art. 249.6º LEC, lo más aconsejable para evitar cualquier tipo de problema procesal sería que el procedimiento para reclamar la fianza siguiera los cauces del juicio ordinario. No obstante si conocemos que el criterio de los Tribunales de nuestra ciudad es la permisibilidad de aceptar el juicio verbal podríamos igualmente utilizarlo siempre y cuando el importe de la fianza a devolver sea inferior a seis mil euros (6.000 €).

Como hemos citado a lo largo del artículo, hemos comprobado que recientemente algunos Juzgados vienen considerando procedente el juicio monitorio para reclamar el importe de la fianza arrendaticia. Sin lugar a dudas, este procedi-

miento, sería el más idóneo, dada su inmediatez, eficacia y sumariedad. Además, como la mayoría de las veces la fianza es inferior a 2.000 euros, tampoco necesitaría la intervención de abogado ni procurador. Y en cuanto a las tasas judiciales, tampoco habría que pagarlas cuando se reclama cantidades inferiores a esa cantidad. De todas formas, escribiré un artículo especial sobre recientes sentencias que acogen este procedimiento para reclamar la fianza.

Aunque no es preceptivo el envío al arrendador de un burofax previo para requerirle la devolución de la fianza, es conveniente ya que muchas veces se soluciona el problema, y porque además se deja constancia de la reclamación extraprocesal al dueño a los efectos del pago de las costas.

Francisco Sevilla Cáceres
Abogado Mundojurídico



GESTORES ESPECIALIZADOS EN ADMINISTRADORES DE FINCAS



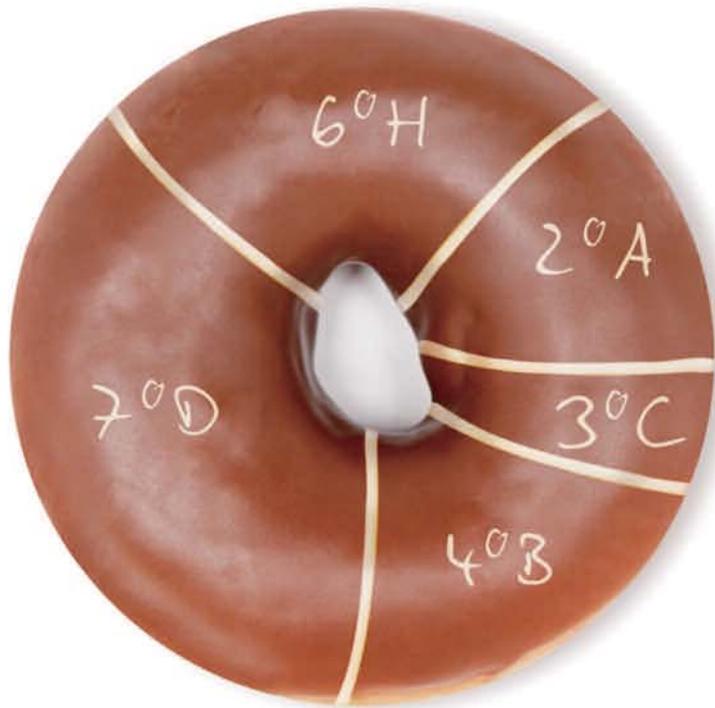
Especialistas en iluminación
de Comunidades de vecinos

INFORMACIÓN

Tel.: **976 36 38 52** - info@silson.es

SILSON SXXI y FIT ENERGY
patrocinadores de

**VI JORNADAS DE TRABAJO DEL CONSEJO
DE COLEGIOS PROFESIONALES DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE CASTILLA Y LEÓN** 
Palencia, 18 y 19 de Septiembre 2015



¿Por qué pagar todos la misma calefacción,
si el consumo de cada vecino es distinto?

Gas Natural Fenosa ha desarrollado la **Solución de Reparto&Confort** para que cada vecino pague solo por la calefacción y agua caliente que **consume dentro de su vivienda.**



Pequeños dispositivos
fáciles de instalar.



Control de la
temperatura y
máximo confort.



Reparto equitativo
de costes.



Ahorro de hasta el 20%.
(Según la Guía Práctica de la Energía del IDAE).



Más información
900 40 20 20
www.gasnaturalfenosa.es/repartoyconfort
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

reparto&confort

gasNatural
fenosa 



Flexibilización de las obras en los locales de negocio



Uno de los temas que con mayor frecuencia plantea y suscita debates y polémica es el relativo a la realización de obras en las comunidades de vecinos, tanto por los titulares de inmuebles como por los de los locales. Y ambos tienen su regulación en la LPH, tras la Ley 8/2013 en los arts. 7.1 y 10.3, b) LPH.

VICENTE MAGRO SERVET

Los comuneros están sujetos al consentimiento de la comunidad cuando pretendan llevar a cabo modificaciones en su inmueble que puedan afectar a la comunidad por interferirse estas obras en elementos comunes, que, aunque bien pudieran ser de uso privativo, este uso no legitima al comunero para actuar de forma unilateral. Pero si esto es cierto, también lo es que la comunidad no puede actuar de forma implacable con los comuneros impidiendo a estos llevar a cabo obras de reforma que no causen perjuicio a la comunidad.

El único límite objetivable lo pone ahora el art. 10.3, b) LPH tras la Ley 8/2013, que eleva a un quórum de 3/5 el día

de la junta por no poder aplicarse el voto presunto del ausente del art. 17.8 LPH por tratarse de aprovechamientos independientes, y que exige que el acuerdo se alcance por ese elevado quórum que, en algunos casos, va a complicar, en exceso, la adopción de acuerdos.

Pero, curiosamente, lo que la Ley 8/2013 ha complicado es la realización de esas obras de reforma en el caso de los pisos en los supuestos contemplados en el art. 10.3, b), pero, sin embargo, en materia de locales de negocio el criterio debe ser más flexible, ya que, frente a un criterio de la jurisprudencia más restrictivo y que elevaba a quórum de unanimidad en muchos casos en los que los titulares o arrendatarios de locales de negocio

pretendían llevar a cabo obras de reforma, resulta ahora que la jurisprudencia está siendo más flexible, interpretando el art. 7.1 LPH para cuando los titulares o arrendatarios de locales planteen llevar a cabo obras de reforma en su local, pero que afecten a los elementos comunes que son las que se refieren a las obras en fachadas, o por ejemplo, los consabidos extractores de humo que, en muchos casos, dan lugar a muchos problemas y que desde nuestro punto de vista ya requerirán, ahora, tan solo de un acuerdo por mayoría simple el día de la junta; ello, siempre y cuando se presente un proyecto de ejecución adecuado al objetivo del local de negocio y que no cause un perjuicio objetivable a la comunidad

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

UN MUNDO DE OPORTUNIDADES
A TU ALCANCE

UNA GARANTÍA DE TRANSPARENCIA Y PROFESIONALIDAD



Reconocido por el Consejo
General de Colegios de
Administradores de Fincas



Salida profesional
especializada y cualificada



Título que da acceso
directo a la profesión de
Administrador de Fincas

www.estudiosinmobiliarios.uma.es



- 📍 Plan de estudios aprobado por la Escuela Oficial de Administradores de Fincas
- 📍 Especialización desde el primer curso
- 📍 Impartido por expertos
- 📍 Modalidad de enseñanza semipresencial

Impartido por:

Facultad de Comercio y Gestión UMA



En colaboración:

Col. Admin. de Fincas de Málaga y Melilla



Información e inscripción en:

Facultad de Comercio y Gestión

Tel: 951 952 105/150 - 951 952 224
estudiosinmobiliarios@uma.es

Colegio de Administradores de Fincas

Tel: 952 302 221
cafmalaga@telefonica.net



Así, la Sentencia marca una clara diferencia entre las obras realizadas por los locales de negocio y la de los pisos, estableciendo que al estar los locales en las plantas bajas y los pisos en el resto, y aunque considera la fachada a todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, entiende que la zona de fachada concerniente a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, mientras que la zona de fachada de las plantas bajas es más flexible en atención a la naturaleza de la actividad que se realiza en los locales (de negocio) y de ahí que la Sala descarte una aplicación rigurosa de la LPH que dificulte la explotación del negocio, pero sin que pueda entenderse, por ello, que se eliminen los artículos 12 y 17 de la LPH, porque la Sala sólo declara que dichos preceptos deben interpretarse de modo flexible en supuestos referentes a locales comerciales.

LÍMITES A LA REALIZACIÓN DE OBRAS POR LOCALES EN FACHADA SI EXISTE AUTORIZACIÓN EN ESCRITURA O TÍTULO PARA LLEVARLAS A CABO.

Como venimos exponiendo, es continua la lucha que existe entre locales comerciales y comunidades de propietarios a la hora de defender cada uno sus intereses, ya que mientras que los titulares de los pisos solo tienen un objetivo de vivienda, los de los locales tienen unos objetivos radicalmente distintos al constituir su profesión. Por ello, deben hacer atractivo su local para los clientes y futuros clientes; es decir, hacerlo llamativo. Pero este objetivo de hacerlo llamativo choca a veces con los propios intereses de la comunidad. Hasta el punto de que puede constituir un ataque a la forma y aspecto de la fachada.

Así, para conseguir este objetivo de atraer clientes, algunos locales comerciales de plantas bajas de un edificio pueden cambiar de color su fachada y pintarla de acuerdo con sus colores corporativos, y ello en muchas ocasiones no gusta a la comunidad por entender que atenta

Las obras de reforma en local negocio como apertura de huecos o instalación de extractor de humos son contempladas por el Tribunal Supremo con flexibilidad (Análisis de la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 2013).

El Tribunal Supremo viene a contemplar con flexibilidad la cuestión atinente a las modificaciones llevadas a cabo en local de negocio por un titular o arrendatario, y sobre todo las más comunes como las relativas a la apertura de huecos y/o ventanas o colocar la chimenea de extracción de humos imprescindible para locales de restauración y sobre los que las comunidades suelen poner muchos inconvenientes pese a que el titular del local aporte o presente un proyecto concreto que no conlleve perjuicios a la comunidad y debidamente estudiado y proyectado por técnico competente.

Así, el TS en sentencia de fecha 25 de abril de 2013 analiza un supuesto en el que varios comuneros interponen demanda contra el copropietario y arrendatario del local del bajo del edificio, en concreto acción negatoria de servidumbre para el cierre de una puerta y huecos abiertos para el uso del local, así como para retirada de una chimenea de evacuación de humos de cocina y desconexión de desagües de la comunidad por haberlas efectuado sin consentimiento de la comunidad.

Como dice la STS de 18 de mayo de 2011, referida a la apertura de huecos, no se está examinando los derechos de un copropietario frente a otro de una finca contigua, sino los derechos de un propietario que tiene su local en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, de modo que la apertura de huecos realizada por el recurrente, nada tiene que ver con un derecho de servidumbre, sino únicamente con el hecho de sí, al afectar a elementos comunes, las obras realizadas precisaban o no el consentimiento de la comunidad de propietarios, y es que, en definitiva, lo que pretendió la parte ahora recurrente en su demanda no es impugnar las servidumbres establecidas en el título constitutivo, o la que no está, como es la de desagüe, sino el hecho de que las obras se realizaron sin la debida autorización de la comunidad, lo que implica reconducir el examen de la cuestión a las normas que le son propias y que no son otras que las de la Ley de Propiedad horizontal.

contra su aspecto exterior, y por ello, esta inicial modificación del aspecto exterior de la fachada se iría sobre la idea de que los titulares de los locales deben siempre pedir autorización a la comunidad para todo aquello que afecte a la alteración de la fachada o su aspecto exterior y si así no lo hacen estarán cometiendo una obra incontestada que permitirá a la comunidad, en principio, llevar a cabo un requerimiento previo al titular del local para que reponga la fachada a su aspecto primitivo, bajo el apercibimiento de

ejercitar acciones legales por obra incontestada sobre ellos. Pero lo importante aquí es que el hecho de que el título o la escritura les autorice a hacerlo, ello no lleva consigo que lo hagan "a cualquier precio", es decir, que puedan alterar notablemente la fachada o su aspecto exterior "excediendo de límites razonables" y aquí está la clave de la respuesta al problema, ya que la autorización general en título o escritura no les exime de guardar las formas y de evitar causar perjuicios a la comunidad en la medida de lo

«Se quiere introducir máxima flexibilidad y evitar el encorsetamiento con el que algunas comunidades tratan a los locales impidiéndoles llevar a cabo obras imprescindibles para su subsistencia»

posible, por lo que aunque conste en la escritura, título o estatutos, si el perjuicio es notorio y existe y se constata ello no le libera de pedir autorización y la comunidad podría oponerse, pero no por ausencia de autorización, sino más por causar perjuicio a la comunidad y/o por aplicación del art. 7.1 LPH y art. 553.36 Ley 5/2006, por lo que lo importante que hay que concluir es que la autorización en el título constitutivo o estatutos no supone una especie de salvoconducto para que el titular de un local pueda llevar a cabo cualquier obra de adaptación o reforma que estime por conveniente "sin límite alguno", ya que el límite sigue siendo la ley si se excede en esa modificación.

OBLIGACIÓN DEL TITULAR DE UN LOCAL DE LLEVAR A CABO OBRAS DE CONSERVACIÓN DEL MISMO Y NEGATIVA A HACERLO. VÍAS DE ACTUACIÓN DE LA COMUNIDAD.

El art. 9,1, b) LPH establece que

son obligaciones de los propietarios, mantener en buen estado de conservación su piso o local e instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios y añade que será responsable de los daños y perjuicios que cause con su irregular conducta de negativa a llevarlas a cabo. En la misma línea se expresa el art. 553.38.1 para Cataluña al exigir a los titulares que mantengan en buen estado sus inmuebles. Quiere esto decir que si la comunidad comprueba que un comunero no respeta estas obligaciones puede obligarle a que ejecute las medidas precisas para que se deban llevar a cabo las obras precisas para este fin.

De todos modos, una cosa es la de la obligación de la comunidad de querer que el comunero mantenga su inmueble en estado que no perjudique a los demás y otra que quiera que éste lleve a cabo obras que no entran en el concepto del que estamos hablando. Estas situa-

ciones suelen ser muy normales y comunes en materia de locales, pero si el local está en un estado de abandono o en el que el titular no lleva a cabo obras de conservación que a la larga pueden causar perjuicios a la comunidad o individualmente a los comuneros es obvio que el titular está obligado a llevar a cabo las obras y si se niega, la comunidad podrá utilizar la vía del art. 709 LEC para obligar al titular del local a que lleve a cabo una obligación de hacer consistente en que se proceda a llevar a cabo las obras de reparación, y si no las hace cuando el juez ya lo ha ordenado porque ha apreciado tras el juicio su necesidad, se podrá hacer a costa del titular del local encargando, en la ejecución de sentencia la comunidad, la obra a un tercero siempre a costa del titular del local.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Multienergía, ahorro garantizado en Luz y Gas para TODAS las Comunidades de Propietarios.

¡Tu gestión diaria más fácil y transparente!

ESTUDIOS GRATUITOS

Optimización de tarifas y potencias contratadas.

SIN SORPRESAS

Por pérdidas de descuento al año de firmar el contrato, tanto en LUZ como en GAS.

OFICINAS ONLINE

Donde gestionar todas las facturas de los Puntos de Suministro.

GESTIÓN EFICAZ

- Comunicación directa con la AA.FF.
- Agilidad en cambios de domiciliación bancaria.
- Negociación directa de impagos, etc.

EQUIPO DEDICADO

Y con experiencia en el Sector de AA.FF.

¡Descubre hoy todo lo que ganas con Multienergía!

Línea Multienergía

☎ 976 11 00 59

✉ comercial@multienergia.es



Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria
Paseo Independencia 24-26, 8º 4º C.P. 50004 Zaragoza



Información para combatir el rumor

Leyes a debate, normativas comunitarias de obligado cumplimiento, crisis económica, proyectos de regulación de las profesiones, originan incertidumbres en determinados colectivos, pudiendo generar multitud de rumores tanto en los públicos externos como internos de una entidad. Una información transmitida de forma rápida, clara y concreta es la mejor prevención.



ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS

En sus diferentes ámbitos de actuación, una organización establece sus relaciones por medio de una comunicación formal y planificada. Ha de tenerse en cuenta también que dichas interacciones se desarrollan también en el plano informal, basado en las comunicaciones personales, donde predominan la subjetividad y la opinión, siendo de muy difícil control.

Esta comunicación informal se reproduce en grupos conformados por un interés común y se rige por los acontecimientos diarios y por la forma en la que pueden incidir en cada uno de sus miembros. Cuando el flujo de información no satisface su curiosidad, o resulta insuficiente y ambigua, ante la necesidad de conocer todas las circunstancias de una situación inusual, surge el rumor.

La creación y difusión de rumores se da principalmente en colectivos muy cohesionados, como pueden ser los trabajadores de una entidad, tal y como apunta Javier H. Contreras. De ahí, puede extenderse a otros sectores de población relacionados con dichos grupos, adecuando la información a los valores del público al que se contagia. Este mismo autor considera que el rumor es una opinión sin veracidad, cuyo objetivo es persuadir y convencer.

Gordon Allport y Leo Postman, fueron los primeros investigadores de este fenómeno, estableciendo una ley básica para medir la intensidad de un rumor ($\text{Rumor} = \text{Intensidad} \times \text{Ambigüedad}$). Este variará en función de la importancia de un nuevo evento y la ambigüedad en el conocimiento del mismo.

EL RUMOR COMO UN “RUIDO” EN LA TRANSMISIÓN DEL MENSAJE INSTITUCIONAL

Todos los estudios posteriores coinciden en definir al rumor como un “ruido” en la transmisión del mensaje institucional, siendo una información en la que se desconoce su origen y se transmite de forma oral. En la actualidad, esta forma de transmisión se ha multiplicado a través de las redes sociales.

Contemplados desde una perspectiva temporal, D. Bysow establece tres tipos de rumores: los que se desarrollan lentamente y tienen que ver con un acontecimiento previsible, los que se extienden muy rápidamente y los que aparecen y desaparecen a lo largo del tiempo.

Desde el ámbito psicológico, los rumores pueden expresar deseos, miedos o pueden tener la intencionalidad de perjudicar a una entidad. Para cada uno de estos casos sirvan como ejemplo la posibilidad de promoción interna en el trabajo, el miedo actual a un posible desahucio o la intención de la competencia de dañar el prestigio de un despacho profesional.

En la transmisión de los rumores se pueden encontrar diferentes posicionamientos individuales. Desde una actitud crítica, la persona será capaz de discernir entre el mensaje verdadero y falso, eliminando la información que no sea veraz. Cuando no existe capacidad de conocer si el rumor es infundado, la persona intentará adecuar su contenido a su sistema de valores y lo transmitirá con su propia versión. Por último, desde una actitud neutral, la persona que lo reproduzca, simplificará su contenido, ob-



«La utilización de las revistas de empresa, una intranet, los correos electrónicos y la comunicación oral, permite difundir los valores institucionales, previniendo así la difusión de rumores y creando una cultura corporativa»

viando determinados detalles y adaptándolo a su forma de expresión verbal.

IMAGEN CORPORATIVA

Dada su subjetividad, si consideramos que la imagen corporativa tiene que ver con las percepciones personales en las relaciones con una entidad, la extensión de un rumor puede perjudicar enormemente la proyección de dicha imagen a sus diferentes públicos. Solo si la entidad disfruta de una buena reputación social corporativa, estos efectos pueden neutralizarse o amortiguarse.

Para Joan Costa, antes de neutralizar un rumor es necesario distinguir si está basado en hechos que se puedan constatar o son de carácter simbólico, en los que predominan las emociones. Además, pueden ser verosímiles o no creíbles. Combinando su grado de verosimilitud con las otras dos variables anteriores, se evaluará la gravedad del rumor, pudiendo distinguir incluso si ha de tratarse como otro elemento de la comunicación de crisis, por ejemplo, una noticia o una acusación directa.

Tal y como apunta Costa, si el rumor se basa en hechos y datos objetivos, estos pueden ser utilizados tanto para elaborar una información, como para negar el rumor. En el caso del discurso simbólico, la estrategia sería neutralizar o desacreditar el argumento, dado que la parte emotiva prevalecería siempre sobre la lógica en cualquier razonamiento.

Si es verdadero y, sobre todo, con posibilidad de que se extienda su difusión, la estrategia es reconocer los hechos y justificarlos y si es posible, explotarlos de forma que sean favorables para la entidad.

POLITICA DE COMUNICACIÓN TRANSPARENTE

Ante la credibilidad o no del rumor, sea verdadero o falso, si no es creíble, la estrategia más conveniente es dejarlo morir, o contestarlo de forma indirecta, nunca de frente para no reforzar el rumor. Por el contrario, en el caso de que sea verdadero y además se sustente en hechos, lo más positivo es aclararlos, utilizando datos precisos y concretos.

Cuando un rumor toma una dimensión tal que entre en juego la opinión pública y es necesaria la redacción de notas de prensa y documentaciones solicitadas por los medios de comunicación, Bel Mallén recomienda que dichas informaciones se elaboren respondiendo de forma indirecta, sin citar el rumor, con el objetivo de no difundirlo entre quienes no lo conocían y utilizando el resto de estrategias de comunicación de crisis.

No obstante, la recomendación más importante es la prevención, mediante una política de comunicación trans-

parente ante los diferentes públicos de la empresa, con mayor incidencia en la comunicación interna de la organización. En este ámbito de actuación, será necesario reforzar los canales de comunicación formales, utilizando todos los soportes disponibles, como cartas, instrucciones y normativas, para que todos los empleados sepan qué se espera de ellos en el desempeño de sus funciones. Además, la utilización de las revistas de empresa, una intranet, los correos electrónicos y la comunicación oral, permite difundir los valores institucionales, así como facilitar informaciones vinculadas con el devenir de la compañía, previniendo así la difusión de rumores y creando una cultura corporativa que cohesione y motive a los grupos de trabajo, dirigiéndoles hacia los mismos objetivos y creando un sentido de pertenencia, lo que prevendrá también fugas de información, en las que está la raíz de muchos rumores.

Ana Gutiérrez Ballesteros
Periodista

BIBLIOGRAFÍA

- ALLPORT, G.W. Y POSTMAN, L.** *“Psicología del Rumor”*. Psique. Buenos Aires, 1967 (mencionado por Javier H. Contreras Orozco)
- BEL MALLÉN, J.I.** (Coord.) *“Comunicar para crear valor. La dirección de comunicación en las organizaciones*, Ediciones Universidad de Navarra, SA, Navarra, 2005
- CONTRERAS OROZCO, J.H.** *“Rumores, voces que serpentean”*, Revista Latina de Comunicación Social, Universidad de la Laguna, Tenerife 2001
- COSTA, J.** *“El Dircom hoy. Dirección y Gestión de la Comunicación en la nueva economía”*. Costa Punto Com Editor, Barcelona, 2010.
- MORET, J. y ARCILA, C.** *“Comunicación interna e informal en las organizaciones”*, Temas de Comunicación nº 22. Universidad Católica Andrés Bello, Caracas (Venezuela), 2011
- PINEDA VILLALBA, D.A.** *“El rumor como estrategia de comunicación: estudio de caso del personal del Servicio de Citas Médicas de la empresa Cronix Compañía Limitada.”* Tesis presentada en la Universidad Central del Ecuador, Quito, 2013
- JUAN LUIS URCOLA TELLERÍA, J.L.** y URCOLA MARTIARENA, NEREA *“Manual Práctico de Comunicación Empresarial”* Esic Editorial, Pozuelo de Alarcón (Madrid) 2015



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

SENTENCIAS PROPIEDAD HORIZONTAL

El uso privativo de un elemento común, no autoriza a realizar obras, por lo que, habiéndose acordado por acuerdo no impugnado las ilegalmente realizadas, procede su retirada

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 700/2013, de 6 de noviembre
SP/SENT/738182**

"... los estatutos de la comunidad autorizaban el uso privativo de la terraza común por parte del local comercial propiedad de los demandados ..."

"... Este último razonamiento se opone a la doctrina jurisprudencial antes expuesta porque, adoptado el acuerdo por la junta de propietarios -dentro del ámbito propio de las competencias atribuidas a esta en el artículo 14 LPH - en el sentido de no autorizar la instalación en la terraza común del edificio de una estructura tipo toldo-carpa, y no habiendo sido impugnado por el ahora recurrente en el plazo legalmente establecido, el acuerdo debe considerarse válido y plena-

mente ejecutable.

4ª) En cualquier caso, tampoco concurre ninguna vulneración de la LPH ni de los estatutos tan manifiesta que pudiera equivaler a la infracción de normas imperativas o de derechos fundamentales de los demandados, porque las obras litigiosas, consistentes en un cerramiento frente a la fachada del inmueble mediante una carpa exterior permanente y de considerables dimensiones, ubicada en la terraza común de la comunidad de propietarios recurrente, aunque de uso privativo, se extralimitaron manifiestamente del uso autorizado por los estatutos.

SÉPTIMO.- En consecuencia procede estimar el recurso y, conforme al art. 487.3 LEC, casar la sentencia recurrida, dejándola sin efecto, y en su lugar revocar la sentencia de primera instancia para estimar la demanda. Además, se reitera como doctrina jurisprudencial que los acuerdos que, adoptados en junta de propietarios, no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables. ..."

CONSULTAS

Error en la aplicación de coeficientes para gastos desde el año 2004

SP/CONS/84850

Nuestro criterio es que este tipo de errores de aplicar un coeficiente diferente a unos locales (por cierto de escasa entidad) tienen que ser rechazados por los interesados en su momento, o en su caso impugnar, pero no cabe reclamar ahora después de aprobar las cuentas todos estos años, con la conformidad del supuesto perjudicado. Creemos que son actos propios que vinculan a todos y cada uno de los propietarios.

Otra cosa es que, comprobado dicho error (de 3,422% a 3,244%) se apliquen a partir de este momento. Y si no se hiciera, como se indica antes, el perjudicado tiene que impugnar en la forma y plazos del art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal

Autorización estatutaria para realizar obras de adaptación del local al negocio

SP/CONS/84726

Se pregunta si, ante la solicitud de los propietarios de un local de realizar una salida de humos, cuya construcción exige obligatoriamente abrir un agujero en el forjado, ¿se requiere que el asunto sea aprobado por unanimidad?

La libertad de comercio para los locales se impone, puesto que, para limitar el uso, sería necesario que en el Título se prohibiera algo en concreto. Así pues, mientras esto no conste de manera clara, todos los propietarios tienen libertad plena para dedicarse a cualquier actividad lícita. Por esta parte no hay problema alguno, pues para prohibir ahora sería necesaria la unanimidad que contempla el nuevo art. 17.6 de la Ley 8/2013, que modifica el régimen de propiedad horizontal.

Aquí la cuestión es valorar técnicamente si la autorización estatutaria para "instalaciones accesorias (salidas de humos, etc.) en fachadas y patios (...)" es suficiente para que se pueda abrir un agujero en el forjado, pues dependerá de la entidad de la obra y de si se puede considerar como "accesorio" o más bien se trata de una modificación no incluida en el Título.

Es difícil, por lo tanto, determinar el éxito de una posible impugnación en caso de denegación de la autorización por la Comunidad, pues aquí jugaría mucho lo que antes se dice de valorar técnicamente la instalación. Pero lo que debe quedar claro es que no hace falta unanimidad (el art. 12 está derogado), ya que serían suficiente los tres quintos que establece el art. 10.3. b) de la nueva LPH.

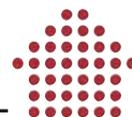
Concepto de moroso para privación del derecho de voto, ¿qué gastos se han de tener en cuenta?

SP/CONS/84832

El art. 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal habla en general de las deudas de la Comunidad, entendiéndose siempre que ello supone los pagos por los acuerdos adoptados en Junta para mantener y conservar los servicios y elementos comunes.

SEPIN considera que deben incluirse otros complementarios, como los gastos que un propietario ocasiona con su comportamiento, por ejemplo, interés por demora, devolución de recibos y los cargos que impone el banco, todo ello ratificado en Junta, sin impugnar.

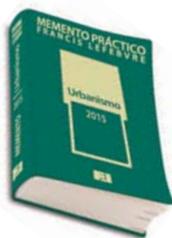
En consecuencia, el derecho de voto se pierde si hay deudas de este u otro tipo que tengan que ver con las obligaciones marcadas por la Comunidad para la forma y sistema de pago de los recibos de gastos comunes.



MEMENTO URBANISMO 2015

Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 154,96 € 2144 páginas



El Memento Urbanismo 2015 es la obra más directa y eficaz de consulta que le ofrece al instante soluciones concretas sobre todas las materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio. Encontrará en un solo volumen, estructurada, clarificada y totalmente actualizada, toda la dispersa normativa aplicable en esta materia. En el Memento se aborda tanto la normativa estatal como la dictada por cada una de las Comunidades Autónomas, haciéndose especial hincapié en el encaje de la legislación autonómica con la legislación de suelo del Estado, así como en el proceso de reforma de aquella para adaptarse a ésta.

En esta nueva edición 2015 se analizan todas las novedades normativas, entre las que podemos destacar:

- Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015.
- RD 876/2014. Nuevo reglamento de la Ley de Costas.
- Numerosas novedades en el ámbito autonómico.
- Numerosas disposiciones legales y reglamentarias en materia de "urbanismo sectorial".

Se incorpora la última jurisprudencia relativa a las instituciones y figuras analizadas en el Memento, así como la doctrina más reciente y relevante de los órganos judiciales y administrativos con funciones consultivas, así como de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

También destaca el análisis exhaustivo que se realiza de los concretos instrumentos territoriales aprobados (o incluso, en trámite avanzado) en cada comunidad autónoma.

Se reforman diversos capítulos de la obra, incorporando profusamente cuadros y tablas explicativos con finalidad clarificadora. Figuras o aspectos anteriormente poco estudiados o de nuevo y reciente protagonismo son objeto de análisis detenido.

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.



PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

Joaquín 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).



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.





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.

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.

LOS GASTOS COMUNES EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Sepin, 2015
p.v.p. (con IVA) 36,40 € 281 páginas

Se ha realizado un minucioso trabajo jurisprudencial sobre la principal obligación de todo comunero, la recogida en el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal: el pago de los gastos comunes.

Hay que tener en cuenta que con la reforma de la citada LPH por la Ley 8/2013, con entrada en vigor el 28 de junio, se han producido dos modificaciones que afectan a este estudio; la primera y más importante es el aumento del período de afección real, que ahora abarca los tres años anteriores más el de la transmisión de la propiedad; la segunda, el quorum para la adopción de acuerdos que supongan una mejora, por eso no hemos recogido las sentencias que ya no son aplicables.



LAS REPARACIONES NECESARIAS EN VIVIENDAS Y LOCALES ARRENDADOS

Sepin, 2015
p.v.p. (con IVA) 36,40 € 368 páginas

Estudio y clasificación de los últimos criterios de los Tribunales sobre la realización de las obras de conservación en el inmueble arrendado, habitual debate en la relación arrendaticia. ¿Quién debe arreglar, por ejemplo, la caldera, el frigorífico, las instalaciones eléctricas: el arrendador o el arrendatario? ¿Qué se entiende por "pequeñas reparaciones"? ¿Deben estas notificarse? ¿Procede la suspensión del contrato?

El texto se encuentra dividido, para una mejor localización, según la fecha del contrato, anterior o posterior al 1 de enero de 1995, y, a su vez, por la problemática que suscita el tema. Exponemos, de forma independiente, entre otras cuestiones, los distintos elementos del inmueble donde frecuentemente hay que realizar estas obras, la necesidad de notificación y la suspensión del contrato.

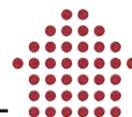


LA LEGITIMACIÓN EN LOS PROCESOS ARRENDATICIOS

Sepin, 2015
p.v.p. (con IVA) 36,40 € 128 páginas

Cuaderno Jurídico con contenidos de máxima actualidad en Arrendamientos Urbanos y un estudio jurisprudencial detallado sobre la legitimación en los procesos arrendaticios. Es fundamental, a la hora de interponer una demanda, conocer quiénes tienen capacidad para ser parte procesal activa y pasiva, pues cualquier error dará lugar al rechazo por parte del Juzgado. Analizamos recientes sentencias que contemplan la figura del arrendador y del arrendatario, así como de todos los demás sujetos que intervienen en el contrato de arrendamiento en algunas ocasiones. ¿Tiene legitimación el cónyuge?, ¿el administrador? ¿Qué sucede en el caso de ser varios los titulares del contrato, coarrendadores, coarrendatarios, herederos? ¿Quién posee legitimación ante la cesión, el subarriendo o el usufructo?





LA HERENCIA

Julio García Ramírez, 6ª edición 2015
p.v.p. (con IVA) 52,00 € 408 páginas

No es fácil entender el Derecho de sucesiones. La mayoría de los profesionales del Derecho que se dedican al asesoramiento en dicha materia, ya sea de forma habitual u ocasional, hasta que no se enfrentaron a la redacción de su primer cuaderno particional no entendieron gran parte de la terminología y aplicación de porcentajes que se utilizaban para dicho fin.



La obra se divide en cinco partes que entendemos implican un conocimiento exhaustivo de la materia:

- La explicación de manera clara y comprensible de los aspectos sustantivos.
- Los consejos prácticos para la redacción del cuaderno particional.
- Un análisis de las acciones procesales para el supuesto de no llegar a un acuerdo extrajudicial.
- Las técnicas de negociación para entender e intentar encauzar los conflictos en materia de sucesiones.
- Como novedad, las características y particularidades del Impuesto sobre sucesiones.
- Y, finalmente, la aportación de modelos de documentos más importantes.

EL OCTAVO SENTIDO

José Antonio Llorente, 2015
p.v.p. (con IVA) 16,00 € 216 páginas

En los últimos años, hemos asistido al imparable cambio que la comunicación ha experimentado. Nuevas herramientas y nuevos soportes, propiciados por los avances en tecnología han dado lugar a un paradigma completamente diferente al existente hace apenas una década.



«Hemos pasado de una comunicación real a otra virtual, pero igualmente eficiente. Los periódicos, la radio, la televisión... Han quedado rebasados por una sociedad que mantiene conversaciones cruzadas entre desconocidos, estableciendo interconexiones impensables, alcanzando los más recónditos lugares del planeta. No hay límites, no hay fronteras».

José Antonio Llorente, periodista y consultor en comunicación reconocido a nivel internacional, muestra en su nuevo libro, a través de sus experiencias profesionales y personales, la excepcional importancia de la comunicación en la sociedad del siglo XXI y la necesidad de adaptarse a los cambios que esta exige.

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.

LEER, ESCRIBIR, HABLAR

Roberto García Carbonell, 2008
p.v.p. (con IVA) 16,00 € 292 páginas

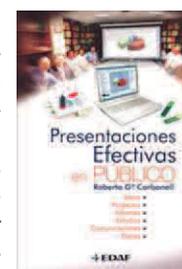
El profesor Carbonell nos presenta en esta obra la síntesis más segura de sus largamente experimentados métodos, recogidos en sus libros: Lectura rápida, Nuevas técnicas de la comunicación escrita, Todos pueden hablar bien en público y Presentaciones efectivas en público. Leer, escribir y hablar bien 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.



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 3ª 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



REMICA

La nueva clasificación de empresas de servicios energéticos, una garantía para el cliente

La coyuntura socio-económica actual hace que, entre otros, el sector de los Servicios Energéticos sea clave para la salida de la crisis. No sólo mediante su contribución a la reducción del consumo y la dependencia energética del país, sino también mediante la creación de empleo y ayudando a mejorar las economías domésticas con los ahorros conseguidos.

Sin embargo, nos encontramos en un escenario en el que entre los usuarios existe todavía cierta confusión en torno a la actividad que realizan las Empresas de Servicios Energéticos (ESEs): ¿Qué valor añadido aportan? ¿Qué garantía ofrecen del cumplimiento de los compromisos de ahorro? Es fácil decir que se va a ahorrar cuando no hay compromiso de por medio.

Remica, consciente de esta problemática y entendiendo las dudas de los usuarios, en 2012 fue la primera empresa de servicios energéticos en garantizar los ahorros por contrato y, posteriormente, en certificar los mismos a través de una entidad autorizada independiente.

En esta línea, la Asociación de Empresas de Servicios Energéticos (ANESE), ha coordinado un proyecto en el que han participado varias empresas del sector, entre ellas Remica, que han sumado experiencia y conocimiento para crear la primera clasificación de Empresas de Servicios Energéticos. Era sin duda necesaria una iniciativa que trabajase con el objetivo de ordenar y estructurar un sector como el de la eficiencia energética, que se encuentra en



pleno desarrollo.

El ámbito de actuación de las ESEs es muy amplio, dado que pueden abarcar todos los servicios energéticos posibles, sin embargo, la clasificación mantiene el denominador común de definir que una ESE proporciona servicios energéticos en las instalaciones de los usuarios y asume cierto riesgo técnico y económico al hacerlo. Dicho riesgo se deriva de

que el pago de estos servicios se basará, total o parcialmente, en el cumplimiento de los ahorros energéticos en los términos pactados con el cliente a través de la implantación de medidas de ahorro energético y su posterior gestión y seguimiento.

Por medio de esta clasificación se pretende aportar una garantía adicional a los usuarios, que podrán saber que se encuentran realmente ante una empresa de servicios energéticos que ha demostrado, a priori, su solvencia técnico-legal y económica.

Asimismo, en el caso de que la empresa sea certificada con el sello ESE plus, como es el caso de Remica, el cliente tendrá la certeza de que se encuentra ante una compañía que cuenta con experiencia en la prestación de este tipo de servicios.

Con esta clasificación, nos acercamos al objetivo de profesionalizar el sector, con un distintivo de marca que permite a los clientes y gestores de edificios reconocer a las empresas que realmente le pueden ofrecer servicios energéticos con garantía.

Mutua de Propietarios cumple 180 años

Se cumplen 180 años de la fundación de la Sociedad de Seguros Mutuos contra Incendios de Barcelona, actualmente Mutua de Propietarios.

Para celebrarlo se ha llevado a cabo un simulacro de incendio con la idea de homenajear a aquellos propietarios de edificios que en 1835 crearon la Mutua con la finalidad de proteger sus edificios y que con los años fundaron el que sería el primer Cuerpo de Bomberos de Barcelona.

De forma simbólica, el presidente de Mutua de Propietarios Jordi Xiol, ha apagado el fuego de las velas del pastel del 180 aniversario realizándose además una acción simultánea en las oficinas de las delegaciones que Mutua de Propietarios tiene distribuidas por la geografía española.





SCHINDLER

Renueva tu ascensor sin obras gracias a Schindler Graphic Walls y el sistema de iluminación LED

La multinacional Schindler está formada por profesionales expertos en todo el ciclo de vida de ascensores y escaleras mecánicas. Desde el diseño y la instalación, hasta el servicio de mantenimiento, Schindler apuesta por el ahorro energético y la decoración de alta calidad que asegura que la primera impresión de su ascensor sea la correcta gracias a su sistema de iluminación LED y a Schindler Graphic Walls.

Schindler Graphic Walls es capaz de crear un ambiente especial y maximizar el efecto de espacio. Aplicable tanto en cabinas de nueva instalación como en cabinas ya existentes, el material utilizado consta de una película laminada ultra-fina resistente a los arañazos.

Ahora puedes renovar el ascensor de tu edificio sin realizar ningún tipo de obra gracias a Schindler Graphic Walls. Con tres principales líneas de diseño -diseño básico, patrones, y fotografías-, puedes personalizar la cabina haciendo que parezca un ascensor totalmente nuevo gracias a las diferentes modelos y gamas de color de alto diseño que ofrece Schindler. Además de los colores e ilustraciones con los que cuenta el catálogo de la multinacional suiza, existe la posibilidad de encargar diseños a medida.

Schindler Graphic Walls supone para los edificios una solución sencilla que puede cambiar el diseño del ascensor de su edificio en tan solo un día, convirtiéndolo en un espacio personalizado con materiales de alta calidad.

Además, la multinacional suiza, en su afán por ofrecer las últimas tecnologías respetuosas con el medio ambiente, cuenta con un sistema de iluminación LED para el interior de las cabinas de sus ascensores.

La iluminación de una cabina supone entre el 10% y 12% del consumo energético total anual de un ascensor. Cuando el ascensor está en reposo, el gasto de energía de la iluminación se aproxima al 33% en total. Por esta razón, Schindler aplica medidas como la utilización de luminarias de bajo consumo o el apagado de la luz de cabina en modo reposo, para contribuir a la reducción del consumo de energía y luchar contra el cambio climático, minimizando el impacto medio ambiental producido por las emisiones del CO₂.

Schindler sustituye fluorescentes convencionales por dispositivos de LEDs integrados de bajo consumo, e incorpora un dispositivo de control de presencia con el objetivo de apagar la iluminación cuando el ascensor está en reposo. Para llevar a cabo esta medida, Schindler solicita la autorización imprescindible al Organismo Competente.

La implantación del sistema LEDs en los ascensores Schindler supone numerosos beneficios tanto para las edificaciones como para el medioambiente. Gracias a la instalación de este nuevo sistema, se reducirá el consumo energético hasta un 80%. Además, la vida útil de es-

te tipo de iluminación es superior a 50.000 horas de funcionamiento y reduce drásticamente la contaminación al prescindir del mercurio necesario en el caso de los tubos fluorescentes.





GAS NATURAL

El futuro pide calefacción eficiente

Los sistemas avanzados de climatización serán claves para lograr edificios con un nivel de eficiencia energética elevado

Ramón Silva, responsable de Innovación y Desarrollo de Servicios Energéticos de Gas Natural Fenosa

A partir de 2020, los edificios con un consumo de energía prácticamente nulo (Nearly Zero Energy Buildings, NZEB) serán los que reinen en toda Europa.

Según establece la Directiva Europea 2010/31/UE, a partir del 31 de diciembre de 2020, todos los edificios de nueva construcción deberán tener un nivel de eficiencia energética muy alto, y adelanta esta obligación al 31 de diciembre de 2018 para todos los edificios públicos.

Siendo el mayor punto de consumo de energía en edificios y viviendas, los sistemas de calefacción jugarán un papel clave para alcanzar los objetivos marcados en la Directiva 2010/31. Por lo tanto, ante este reto, además de apostar por sistemas constructivos más eficientes, será necesario fomentar la implantación de instalaciones de calefacción de alto rendimiento como las siguientes:

CALDERA DE CONDENSACIÓN

La caldera de condensación está diseñada para condensar de manera permanente una parte importante del vapor de agua contenido en los gases de combustión, lo cual permite aprovechar el calor latente de vaporización y aumentar su rendimiento.

Las calderas convencionales y de baja temperatura sólo pueden aprovechar hasta el poder calorífico inferior (PCI), mientras que las de condensación pueden hacerlo hasta el poder calorífico superior (PCS). De este modo, su rendimiento energético puede llegar al 109 % mientras que el de una caldera antigua es del 65%.

BOMBA DE CALOR DE GAS

La bomba de calor de gas es un sistema de climatización en el que un motor de combustión con gas natural acciona el compresor de una bomba de calor. De este modo, el motor de combustión proporciona una fuente de calor extra que garantiza un elevado rendimiento y el confort adecuado en condiciones de funcionamiento extremo. La principal ventaja es que permite dotar al edificio de calefacción, refrigeración y agua caliente con un único sistema.

BOMBA DE CALOR ELÉCTRICA

La bomba de calor eléctrica utiliza el mismo ciclo de compresión que el equipo de gas. La diferencia radica en el tipo de motor que acciona el compresor, que en este caso se trata de un motor eléctrico. Son equipos de alta eficiencia. Su evolución y mejora en los últimos años han permitido que actualmente alcancen rendimientos de hasta el 400% por lo que es recomendable renovar ahora los equipos con más 10 años.

CALDERA DE BIOMASA

La biomasa presenta un balance positivo en captura de emi-



siones de CO₂, ya que los cultivos forestales actúan como sumideros masivos de este gas invernadero. Por ello, es considerada una fuente de energía renovable y la Unión Europea apuesta por ella para reducir su dependencia energética.

La tecnología de las calderas automáticas de pellets ha llegado al mismo nivel de automatización y confort que las de gasoil y está especialmente recomendada para casos en los que no se tiene acceso al gas natural.

La forma más sencilla y eficaz de consumir biomasa son los pellets, pequeños cilindros que son el resultado de comprimir residuos como los serrines y las astillas de los árboles.

La renovación de los equipos de climatización existentes por otros nuevos de alto rendimiento, incrementa la eficiencia de los edificios permitiendo reducir su factura energética. Sin embargo, no hay que olvidar otros aspectos no menos importantes como el mantenimiento y la posible telegestión. Un correcto mantenimiento contribuye a prolongar la vida de las instalaciones aumentando el ahorro energético durante sus años de vida. Por su parte, la telegestión de la instalación permite la modificación de parámetros y la detección de averías, así como la comunicación online de incidencias.

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

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.

ELEGIDO
**SERVICIO
DE ATENCIÓN
AL CLIENTE**
2013

Servicio 24 horas

901 24 00 24
ww.otis.com

OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO