

# Administrador profesional

2013 - Nº 11

Revista del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria



**SALVADOR DÍEZ LLORIS,  
PRESIDENTE DEL CONSEJO  
GENERAL DE COLEGIOS DE  
ADMINISTRADORES DE  
FINCAS DE ESPAÑA**



## ENTREVISTA

Jaume Vilanova Font, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Girona

## DE INTERÉS

Cesión de datos en la Administración de Fincas

## ACTUALIDAD

El Gobierno aprueba el Decreto por el que se regula la ITE en Cantabria



# [sumario]

Nº 11

2013

## administrador profesional

- |    |                                                                                                            |    |                                                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | <b>Saluda</b> del Presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria.            | 24 | <b>Edificios con estilo.</b> Casa Pombo, un palacete sede del Real Club de Regatas de Santander. |
| 4  | <b>Entrevista.</b> Salvador Diez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. | 26 | <b>Administrando.</b> Slow Life.                                                                 |
| 8  | <b>Actualidad.</b> El Gobierno aprueba el Decreto por el que se regula la ITE en Cantabria.                | 28 | <b>Sentencias/Consultas.</b>                                                                     |
| 10 | <b>Actualidad.</b> ITE y Certificación energética.                                                         | 30 | <b>Reportaje.</b> Registro de inquilinos morosos para proteger a los arrendadores.               |
| 12 | <b>De interés.</b> La protección de datos en las comunidades de propietarios.                              | 34 | <b>Visto en prensa.</b> Noticias destacadas de la profesión.                                     |
| 18 | <b>Entrevista.</b> Jaume Vilanova, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Girona.          | 38 | <b>Colegiados</b> en Cantabria.                                                                  |
|    |                                                                                                            | 40 | <b>Carta del director.</b>                                                                       |

Edita: Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria

Director: Juan Losada

Redacción, publicidad, diseño, maquetación y producción: CADE Comunicación - [cade@cadecomunicacion.org](mailto:cade@cadecomunicacion.org)

Impresión: Imprenta Narcea / Depósito Legal: AS1954/2010

Administrador Profesional no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados

Dirección de la sede del Colegio: Calle San Fernando, 58, entlo. 18. 39010, Santander

Tel: 942 230 031 / Fax: 942 074 991 / web: [www.aaffcantabria.com](http://www.aaffcantabria.com)

**Si desea anunciarse en esta revista, llame al 984 194 439 / 615 294 349**



## NUEVO SEGURO COLEGIAL ITE en CANTABRIA NO a las TASAS JUDICIALES

**Alberto Ruiz-Capillas**  
Presidente del Ilustre Colegio Territorial  
de Administradores de Fincas de Cantabria

Hola a todos de nuevo. Me es grato anunciaros que el **Colegio de AAFF de Cantabria** ha suscrito **NUEVA PÓLIZA DE SEGURO COLECTIVO**, en unas condiciones muy ventajosas para los colegiados ejercientes y no ejercientes. Se ha de recordar que una de las ventajas para el consumidor de contratar a un Administrador de Fincas Colegiado en el Colegio de AAFF de Cantabria es la de tener la tranquilidad de saber que el colegiado está amparado por una Póliza de Seguros que, a diferencia de los intrusos, salvaguarda a la comunidad de propietarios que le contrata, frente a posibles siniestros. "Nadie" está a salvo de fallos, errores u olvidos, por eso, es norma de obligado cumplimiento, y así lo es en nuestro Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, el tener suscrito, a través del Colegio, el seguro del que estamos hablando, seguro colectivo negociado a condiciones muy ventajosas para el colegiado por ser un **seguro colectivo** que, de otra forma, como profesional individual, difícilmente se podría conseguir a esos precios, convirtiéndolo en antieconómico para este profesional, lo que da lugar a que muchos, por no decir la totalidad de esos intrusos, carezcan de seguro que cubra los posibles siniestros de la profesión de administrador de fincas. Y digo bien de la **profesión de administrador de fincas**, pues que no engañe nadie al consumidor diciendo que por ejercer otra profesión (abogado, economista, graduado social, gestor administrativo, etc...) tiene seguro que le ampare en el desarrollo de esta profesión, porque no es verdad. Como todo el mundo sabe yo también soy abogado, y mi seguro de responsabilidad civil no me cubre los posibles siniestros que pudieran ocurrir en el ejercicio de mi profesión de administrador de fincas, etc, etc, etc, con el resto de profesiones.

Así pues y volviendo al comienzo y título de este Editorial, podemos sentirnos satisfechos, tanto la junta de gobierno, como el colectivo en general, de poder disfrutar de un Seguro Colectivo, en condiciones, repito, muy ventajosas, que da un plus de garantía y seguridad a nuestros clientes, las comunidades de propietarios administradas por un **Administrador de Fincas Colegiado**.

Y si siempre la tenencia de este seguro ha sido más que obligatorio, ahora con la implantación en Cantabria de las **INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS (I.T.E.)**, aún más si cabe. En efecto, como ya sabréis todos, recientemente el Gobierno de Cantabria publicó el Real Decreto por el que se desarrollan las Inspecciones OBLIGATORIAS para muchos edificios de Cantabria. Como ya se le expresó al Director General de Vivienda, en las jornadas sobre eficiencia energética organizadas por este Colegio Profesional, la ejecución práctica de esa obligación de inspección y posteriores obras de rehabilitación, van a girar en torno a los administradores de fincas que habrán de nadar entre dos aguas, la de la administración por un lado y por otro la economía particular de cada vecino. La norma de **obligado cumplimiento** llega en un momento no muy apropiado. La Crisis Económica que venimos padeciendo en España, ha provocado una merma en los ingresos de muchas familias que

ahora se verán obligadas a desembolsar unas cantidades no previstas. No obstante, el cambio legislativo operado ya en el mes de julio de 2011, puede servir de balón de oxígeno para las familias de aquellas comunidades de propietarios que se encuentren, ya no con la necesidad sino con la obligación de llevar a cabo una serie de obras. Me refiero a la poco conocida atribución a las comunidades de propietarios de **personalidad jurídica** para la contratación de **préstamos para las obras de rehabilitación** otorgada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 7 de Julio. Desde esta Presidencia se reitera el llamamiento a las entidades bancarias que operan en Cantabria, para que analicen esta situación y comprendan que sus clientes, además de tener la necesidad, van a tener la garantía y credibilidad suficiente para minimizar el riesgo, y poder obtener esos préstamos en condiciones también ventajosas.

Y es que debemos (y ahora más que es obligatorio) verle a la norma el lado positivo. Una de las mayores inversiones que los ciudadanos hacemos a lo largo de nuestra vida, sino la mayor, es nuestra propia vivienda, nuestro hogar. Y creo que la sociedad actual, y la cántabra en particular, ya tiene superada la noción de que nuestra casa no solo lo es de puertas hacia dentro, sino que los elementos comunes del inmueble también son nuestra casa, y que si conservamos nuestra vivienda, también mantenemos y conservamos los elementos comunes del edificio, por los que se encarga de velar nuestro administrador.

El mantener en buen estado de conservación el parque de viviendas, es fundamental, y las obras de carácter preventivo son mucho más baratas que las de necesidad paliativa. Tomemos como ejemplo las labores preventivas de limpieza de los saneamientos que previenen daños en locales y viviendas que pueden llegar a ser cuantiosos (no lo hacen así los ayuntamientos en las ciudades antes de que vengan las lluvias del otoño y la primavera?), y qué me dicen de la cubierta del edificio?, solo se ha de actuar cuando salgan goteras?, y qué decimos de los rechazos a los siniestros por parte de las compañías de seguro, achacando defectos de conservación, etc. Todo ello evidentemente en su justa medida, pues no es menos cierto que hemos visto alguno de los famosos "libros del edificio" que lo de curarse en salud es poco, pues con ese nivel de conservación y mantenimiento se terminaba el paro en España y en Europa.



Alberto Ruiz-Capillas con Juan Sagi-Vela, Socio-Administrador de Varela & Ayala y Asociados S.L. y vicepresidente 1º de Apromes (Asociación Nacional de Mediadores)



Y es que si el conservar debe ser en su justa medida planificado, y ahora ya es obligatorio, también es justo decir que lo que se debe conservar debe estar bien construido. En ocasiones esto no es así, y las comunidades de propietarios sufren lo que no está escrito cuando ven que la mayor de las inversiones de su vida, no ha sido construida como debía. Y además se encuentra que, si por un lado la Ley de Ordenación de la Edificación, limita en el tiempo las reclamaciones a los técnicos posibles responsables, también ahora la famosa, sobre todo por la oposición que ha generado, **LEY DE TASAS**, puede llevar a que esa frustración aumente al descubrir que para ejercitar sus derechos, los vecinos tengan que todavía sufragar aún más para lograr que se lleven a cabo en sus viviendas las reparaciones de lo mal construido, ejecutado o proyectado. Bien, en este sentido, debemos estar expectantes a la ingente labor que desde su sede en Madrid está llevando a cabo la Nueva Junta de Gobierno del **CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS de AAFF** de España, en su solicitud de interpretación de la LEY DE TASAS, más beneficiosa para las comunidades de propietarios.

En efecto, tal y como y ha informado a sus colegiados, el Colegio de AAFF de Barcelona y Lleida, hay que tener presente que las **Comunidades de Propietarios**, según consulta en el marco de la anterior Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, estaban exentas del pago de la Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil y contencioso-administrativo, en tanto en cuanto las reclamaciones que interponen como tales

"son instadas por personas físicas en nombre y representación de los copropietarios, lo que lleva a asimilar su régimen propio al de aquellas", ya que al amparo de las mismas las personas físicas estaban exentas de pago. Con la nueva regulación parece claro que las comunidades de propietarios **deberán pagar la tasa**, y la duda surge respecto a su cálculo y cuantía. Se podría entender que dicha interpretación supone **la posibilidad de aplicar el tramo variable de la cuota a pagar correspondiente a las personas físicas** (0,10 % del valor del litigio, con el límite de 2.000€) inferior al que resulta aplicable a **las personas jurídicas** y esto es precisamente por lo que se está trabajando a nivel Ministerio de Economía y Hacienda y, en concreto, con la Dirección General Tributaria.

Confiemos en que la lógica y el sentido común imperen en todos los ámbitos, primero en el consumidor, que sepa elegir a quién está asegurado para la profesión que ejerce; las administraciones a la hora de valorar la labor del administrador de fincas en el ámbito del desarrollo de las inspecciones; las entidades bancarias para que sepan incluir a las comunidades de propietarios administradas por administradores de fincas colegiados entre sus clientes preferentes; y finalmente el Estado en lo que respecta a la interpretación más acorde con la realidad, respecto de la aplicación, si no es modificada, de la ampliación del ámbito de aplicación de la Tasa Judicial.

El tiempo, el corto plazo, resolverá estas dudas. Confío en que sean para bien.

Un fuerte abrazo.

**LA  
SEGURIDAD  
LIBERA LA  
IMAGINACIÓN**

**NOVOFERM ALSAL,**  
la más amplia gama en puertas del mercado.

Polígono Industrial de Guarniza | Parcelas 81 y 82 | 39611 | Guarniza.  
T. +[34] 942 544 044 | ventas@novofermalsal.com

**novoferm alsal**

Salvador Díez Lloris, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España

## “La morosidad de las entidades financieras genera mucha irritación entre los comuneros”

Salvador Díez Lloris, nuevo presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, realiza un repaso de la actual situación de la profesión y los objetivos y retos de cara a los próximos años

**-¿Cuáles son los principales objetivos que se marcan desde el Consejo?**

Una vez superada la primera etapa en la que he procurado ponerme al día en el funcionamiento interno del Consejo, es necesario definir y comenzar a concretar estrategias y objetivos para cada una de las áreas de trabajo que se han definido.

El Consejo tiene distribuida su actividad a través de Comisiones de Trabajo. Para tratar de agilizar las gestiones y adelantar en los proyectos, se ha reducido el número de comisiones cuya actividad está arrancando en este momento. En la primera reunión que celebre cada una de ellas, se van a definir los objetivos y las estrategias para todo el periodo, siendo tres las prioridades: avanzar en la homologación de la capacitación profesional; intensificar los contactos a todos los niveles políticos para lograr una Ley de Servicios Profesionales que defina un marco moderno para el ejercicio profesional y que evite cualquier modificación de la actual norma que pueda poner en peligro la proyección hacia el futuro de nuestras organizaciones; incorporar nuevos servicios que sean útiles para el ejercicio diario de nuestra profesión.

**-Personalmente, ¿cómo afronta esta nueva etapa?**

Estoy muy ilusionado, lo que no quiere decir que no sea consciente de que los retos que afrontamos en los próximos años nos van a obligar a realizar esfuerzos muy importantes para tratar de lograr nuestros objetivos.

**-¿Cuáles son las principales dificultades que tienen hoy en día los profesionales?**



Salvador Díez Lloris.

Creo que, en la mayor parte de los casos, el impacto de la crisis y los retos son muy similares en todo el sector profesional. Cada uno, lógicamente, tiene su particularidad, pero el problema de la regulación profesional, el impacto de la crisis en el descenso de los ingresos y el incremento de los costes y, en algunos casos, la escasez de actividad presentan un panorama complicado para los próximos años.

Sin embargo, yo quiero manifestar mi optimismo. Estoy convencido de que esta situación se va a superar. Llevamos varios años escuchando quejas y viendo los problemas. Tenemos que empezar a dejar de mirar hacia el pasado y pensar que entre todos vamos a ser capaces de superar estas adversidades. Como país tenemos que “rese-

tearnos” y olvidarnos de lo que hemos llegado a alcanzar. Nuestra realidad la conocemos: empecemos a mejorarla.

**-La morosidad es también un problema con el que tienen que lidiar, más ahora en época de crisis, ¿qué aconsejan desde el Consejo?**

Dentro de la modificación de la LPH merece un comentario especial la cuestión de la afección real, cuya modificación es de las más necesarias. Respecto al resto de la morosidad hay que ser vigilantes con la que se deriva de los activos inmobiliarios bancarios y de las promotoras arruinadas y acudir a la demanda, en cuanto sea posible, para evitar la pérdida de créditos a favor de la Comunidad por la vigente regulación de la afección.



Empresa Constructora y de Gestión, s.a.

# Rehabilitación de fachadas y edificios



## Un grupo de futuro

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

Tlfn: 942 580 861



**-Han denunciado desde el Consejo el impago por parte de las entidades financieras de los pagos comunitarios, ¿cómo afecta esto a las comunidades?**

En este caso, además del evidente impacto económico, esta morosidad genera mucha irritación entre los comuneros. Hay que tener presente que todos estamos haciendo esfuerzos para reflotar la economía y que buena parte de nuestro esfuerzo se ha canalizado a las Entidades Financieras con problemas. Es normal que si el vecino de al lado es un banco se le exija, por lo menos, que pague la Comunidad.

**-¿Qué valor aporta el administrador de fincas en las comunidades de vecinos?**

La etapa democrática que vivimos en España desde 1978 se ha caracterizado por una excesiva proliferación de normas de todo tipo y de obligado cumplimiento. En el caso de la edificación, la constante aparición de nuevas obligaciones complica notablemente la gestión de las comunidades de propietarios que, a su vez, han incrementado los servicios que prestan a sus comuneros. Los propietarios piden profesionalidad, que solo los administradores de fincas colegiados podemos aportar.

**-La ITE, que en muchas comunidades autónomas aún se está desarrollando, parece ser también una preocupación para los administradores de fincas, ¿qué aconsejan desde el Consejo?**

La regulación de las ITEs en un buen ejemplo de lo que comentaba en mi anterior repuesta: no es que cada Comunidad Autónoma vaya a terminar teniendo su propia regulación, es que los propios Ayuntamientos están aprobando Ordenanzas distintas en la

misma provincia. Con el tiempo va a ser imprescindible reordenar toda esta regulación.

Además, no se está aprovechando todo lo que sería deseable esta figura de la Inspección. En gran parte de las cosas el objetivo es que firmen que la ITE es POSITIVA. Yo considero que la presencia de un técnico se debería aprovechar para una Inspección más exhaustiva, que incorporara un programa de mantenimiento de carácter práctico y fomentara la figura del técnico de cabecera.

**“El problema de la regulación profesional, el impacto de la crisis en el descenso de los ingresos y el incremento de los costes y, en algunos casos, la escasez de actividad presentan un panorama complicado para los próximos años”**

**-¿Qué va a suponer esta medida para las comunidades de propietarios?**

Para evitar que sea un gasto y una carga más, la Inspección debe realizarse de manera adecuada. Si es así el coste por la inversión en un diagnóstico de la situación y puesta al día del edificio seguro que compensa por los beneficios que se obtendrá en los

servicios que presta cada Comunidad, y también desde el punto de vista patrimonial.

**-¿Están suficientemente subvencionadas las obras dentro de las comunidades de propietarios?**

Desde mi punto de vista, al margen de programas concretos en determinadas zonas de cada ciudad y los de las ayudas para la eficiencia energética, es preferible que las ayudas públicas para obras vayan destinadas a los particulares en función de la situación económica de cada uno. Las ayudas que se ofrecen de manera general a un edificio crean unas expectativas en la Comunidad que nunca llegan a verse cumplidas, y no se usan para el fin previsto dado que, en la mayor parte de los casos, cuando llegan, hace meses, e incluso años, que la obra está terminada y pagada en su totalidad. Creo que es mucho más necesaria la financiación y facilitar la tramitación de las ayudas que se establezcan para los particulares o las generales para los casos citados.

**-Uno de los objetivos que se han marcado es el impulso de una nueva reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, ¿por qué es necesaria?**

La actual norma está pensada para los edificios de los años 60. Las modificaciones que se han aprobado a lo largo de estos años han tratado de adaptarla a las nuevas necesidades que han ido surgiendo. En realidad, todos estos “parches” han desvirtuado la idea de una Ley global para regular la propiedad horizontal sin dar solución definitiva a la mayoría de los problemas reales. Por eso, desde el Consejo impulsamos la aprobación de una nueva la Ley adaptada a las nuevas necesidades del parque de edificios existente. ■

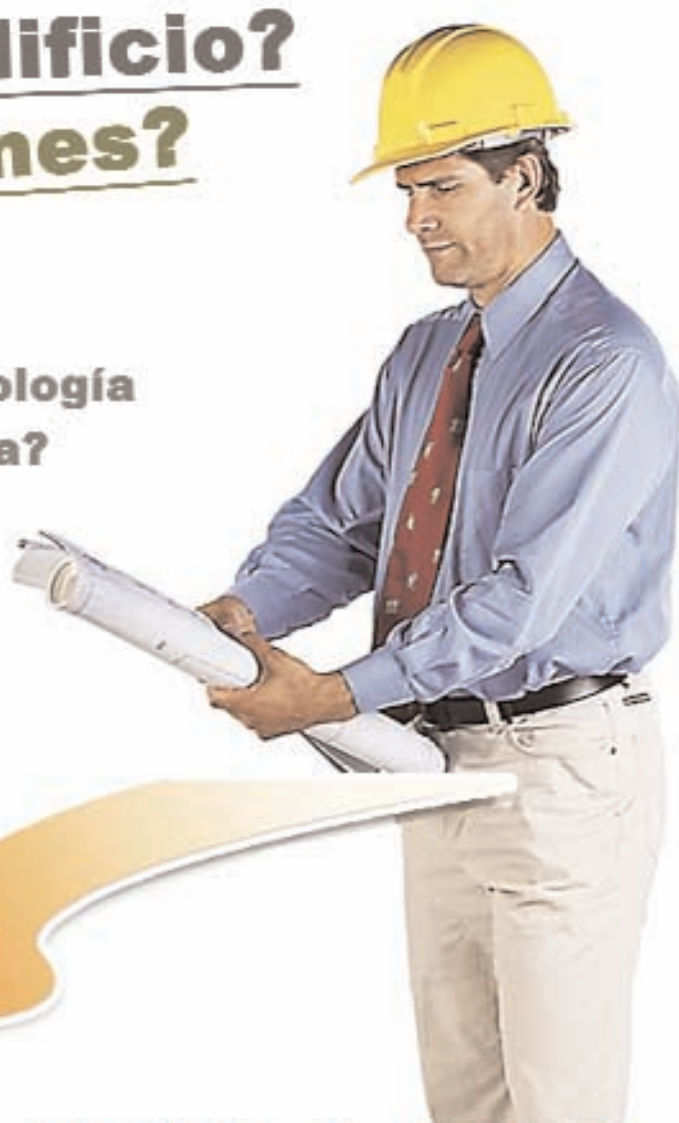


# Deterioro de su edificio? Condensaciones? Humedades?

o cualquier otro tipo de **patología**  
en su edificio o vivienda?

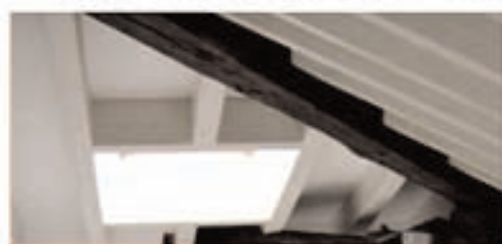
## **¡consúltenos sin compromiso!**

- Diagnosticamos su edificio
- Elaboramos un informe técnico
- Rehabilitamos en base al informe técnico



# ARCO **REHABITECO**

SOLUCIONES TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS



## **INTERIORES**

Reformas  
Decoraciones  
Proyectos



## **CUBIERTAS**

Teja - Pizarra  
Uralita  
Terrazas



## **FACHADAS**

Termo - aislantes  
Ventiladas  
Hidrofugadas

Los Tilos, 1 Bajo | 39710 Solares (CANTABRIA)  
Tel. 942 13 40 61 | [info@arcorehabilitaciones.es](mailto:info@arcorehabilitaciones.es)  
[www.arcorehabilitaciones.es](http://www.arcorehabilitaciones.es)



# El Gobierno aprueba el Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en Cantabria

**Con esta norma reglamentaria se regulan las condiciones que se han de tener en cuenta para la inspección técnica de los edificios, su obligatoriedad, sus consecuencias, así como la gestión de las mismas por parte de las administraciones locales**

El Gobierno de Cantabria aprobó el pasado mes de febrero el Decreto que regula la inspección técnica de edificios. Esta nueva normativa autonómica emana del Real Decreto-ley, de 1 de julio, que, en el marco de las políticas dirigidas a la consecución de un medio urbano más sostenible, generaliza la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales.

De esta manera, se consigue la uniformidad necesaria para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de viviendas existente a los criterios mínimos de calidad exigidos.

El Decreto autonómico se desarrolla en dos Capítulos, el primero de Disposiciones Generales y el segundo relativo a la Inspección de Edificios. En el primer Capítulo queda definida la intención de fijar unos criterios para la inspección técnica de los edificios. Así, se define la aplicación preceptiva, que exige el citado decreto nacional, a los municipios de población superior a veinticinco mil habitantes, dejando a voluntad del resto de municipios su aplicación. Dentro de la autonomía municipal queda el desarrollo, mediante ordenanza reguladora, de la correcta realización de la Inspección Técnica de Edificios.

En la misma línea de definir mínimos posibilitando a los ayuntamientos una aplicación más restrictiva, se fija un criterio de sujeción a la inspección a todos los edificios de más de cincuenta años de antigüedad, sean de uso residencial o público.

Asimismo, queda definido que todos los propietarios de los edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria se encuentran en la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.



Igualmente, el decreto determina que dichas inspecciones se realizarán hasta el 31 de diciembre de 2015.

### **Responsabilidad municipal**

Los ayuntamientos son los responsables de vigilar la aplicación y realización de las inspecciones pudiendo, vía ordenanza municipal, regular el procedimiento que más se ajuste a sus intereses.

Las entidades locales también son las competentes para el desarrollo de las herramientas reguladoras para llevar a cabo las inspecciones, así como de realizar un registro de los edificios

que deben ser sometidos a las inspecciones y otro registro de los propios exámenes que se realicen. En el ámbito de sus competencias, también se encuentran las de hacer cumplir las acciones comprendidas de las inspecciones.

Los técnicos competentes para la inspección deben ser aquellos que la Ley de Ordenación de la Edificación define como tales.

En el Capítulo II del Decreto se fijan los criterios mínimos de aplicación, verificación e inspección, y se deja en manos de los ayuntamientos la posibilidad de definir unas condiciones más restrictivas, atendiendo a las peculiaridades de cada territorio.

El informe de la inspección es la piedra angular de la nueva normativa autonómica, que debe ser profesional, veraz y podrá ser visado por el Colegio profesional correspondiente o, en su caso, el técnico podrá adjuntar al informe una declaración responsable.

Por último, con la aplicación de este Decreto se reflejará el dato real del estado del parque inmo-

biliario de los municipios más grandes de Cantabria, lo que ayudará en el futuro a que las administraciones adopten medidas y políticas destinadas a su mantenimiento, reforma o sustitución, en función de los datos obtenidos de las correspondientes inspecciones técnicas.

#### **Reuniones con los agentes implicados**

Para la elaboración de esta normativa, el Gobierno de Cantabria ha mantenido reuniones de trabajo y sesiones informativas con los agentes implicados, como los Colegios Profesionales de Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros de Caminos, Ingenieros Industriales y Administradores de Fincas, entre otros.

Del mismo modo, se ha mantenido un constante diálogo con los municipios afectados por el Real Decreto Ley 8/2011, aquellos que cuentan con más de 25.000 habitantes, y que deberán llevar a cabo el desarrollo posterior de su ordenanza en aplicación de las medidas incluidas en la nueva normativa, en colaboración con la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria. ■

**Servicios energéticos para particulares y empresas**

- instalación y mantenimiento de climatización
- proyectos de gestión energética, luz y gas
- eficiencia energética
- asesoría energética

**enerotec**  
la energía de todos

empresa colaboradora de  
**gasNatural fenosa**

Calle Castelar 43, 39004 Santander. Teléfono: 902 57 00 32. Fax: 902 57 00 33 [www.enertec.es](http://www.enertec.es)

## ITE y Certificación Energética

*Pedro Aparicio Granado. Arquitecto Colegiado 2620  
Miguel Angel Pérez Sainz. Director Producción. Ingeniería y Desarrollo Sostenible SL*

Mucho se ha dicho y escrito (y aún más que vendrá) sobre la normativa que nos viene y que nos ha venido en lo referente a INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS Y la Certificación Energética

### ¿Qué hay de nuevo?

Por un lado tenemos una normativa de ámbito nacional que es de directa aplicación desde principios de año 2012, que viene a cubrir el agravio comparativo que obligaba desde hace años a los edificios de nueva planta a obtener una certificación energética (al igual que muchos otros elementos comunes de nuestro día a día como son los aparatos eléctricos por ejemplo) pero que dejaba fuera de dicha calificación a los edificios ya existentes.

Así, cualquier inmueble (ya sea de nueva planta o de segunda mano) deberá tener dicha calificación de la A a la G, alcanzando en todo caso unos umbrales mínimos de eficiencia, aspecto que se regulará legalmente, ¿por parte de quién? Pues por ejemplo como requisito indispensable a la hora de escriturar y registrar el bien.

Por otra parte ya tenemos un decreto que a nivel regional pone negro sobre blanco lo que va a ser la tan cacareada ITE. El Decreto 3/2013 de 14 de febrero por el que se regula la inspección técnica de edificios.

### Entonces, ¿ya es de aplicación? Si ¿Y quién vigilará su cumplimiento?

Los Ayuntamientos, para ser más concretos cuatro corporaciones: Santander, Torrelavega, Castro Urdiales y Camargo, las cuales deben publicar en breve las ordenanzas particulares para cada municipio, siguiendo las regulaciones mínimas marcadas por el gobierno.

Los puntos más significativos de esta normativa de ámbito regional, que comienza a funcionar a partir del 23 de febrero de este 2013 es la siguiente:

•Art. 2.- Es de obligado cumplimiento para municipios de más de 25.000 habitantes, para el resto es voluntario.

•Art. 3.- Afecta solamente a vivienda residencial,

aunque los Ayuntamientos pueden aumentar el ámbito de aplicación a otros inmuebles.

•Art. 5.- Se aplicarán a los edificios de más de 50 años, debiendo estar todos inspeccionados antes de diciembre de 2015. La validez de la inspección será de 15 años.

•Art. 7.- Se deberán inspeccionar al menos el 60% de las viviendas que forman el inmueble.

•Art. 8 Los Ayuntamientos tienen la obligatoriedad de notificar a los propietarios de los inmuebles de más de 50 años, 3 meses antes de la necesidad de realización de la inspección por edad.

•Art. 9.- Tras las inspecciones realizadas por un Técnico Competente, se deberá emitir un informe FAVORABLE o DESFAVORABLE y en este caso adjuntar un informe de subsanaciones, con el presupuesto aproximado de las obras y el compromiso de la propiedad para su realización en plazo.

•Art. 9.- En caso de informe DESFAVORABLE y la negativa de la propiedad a comprometerse a la realización de las obras necesarias en plazo y forma, se deberá notificar por escrito igualmente al Ayuntamiento para que tome las medidas oportunas conforme a su normativa sancionadora.

•Art. 10.- El Gobierno de Cantabria dispondrá de un registro autonómico de ITE a disposición de los Ayuntamientos para seguir el cumplimiento de la normativa.

### ¿Y todo esto es necesario?

Eso es lo que mucha gente se pregunta, principalmente son los propietarios los obligados por ley a costear todos los gastos devengados de esta nueva legislación, pero independientemente de las opiniones subjetivas: Sí, es necesario, de hecho es algo más: Es obligatorio.

Obviamente un edificio bien conservado no tendrá problemas a la hora de pasar la ITE cuando le llegue su momento y no acarreará grandes inversiones puntuales.

Asimismo un edificio eficiente energéticamente





te obtendrá una calificación energética más alta, y eso se reflejará en su “etiqueta”, lo cual supone una puesta en valor del bien al igual que cuando vamos a adquirir cualquier electrodoméstico, y además se ahorrará los tremendos costes que puede suponer tener que intervenir en un edificio que se encuentre fuera de los estándares energéticos.

Pero con independencia de que los propietarios “hayan hecho los deberes” en el sentido de que hayan mantenido el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad, y que además hayan conseguido que su edificio esté correctamente aislado y sus instalaciones sean eficientes; todo eso deberá quedar reflejado en un documento elaborado por (literalmente) técnico competente.

### ¿Existe el técnico competente?

Al igual que su antítesis, Sí existen, por supuesto, en forma individual o como empresa consultora de ingeniería, existen técnicos que con independencia y sin vinculaciones a otras empresas o intereses (constructoras, aseguradoras u otras empresas) hacen un trabajo objetivo, dando soluciones y servicios en todo lo exigido por la ley.

Así IDS ingeniería pone a disposición de los propietarios de inmuebles, comunidades de

vecinos y Administradores de fincas, su experiencia en la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios en el resto del territorio nacional, a través de una web específica [www.itecantabria.com](http://www.itecantabria.com) en la cual pueden encontrar respuestas a las múltiples preguntas que surgen al respecto de la normativa, así como una aplicación informática para poder realizar una pre-inspección técnica a través de la cual valorar de forma previa la situación de su inmueble.

La labor del técnico responsable no se limita sólo a realizar los informes técnicos y la ITE, sino es también la de informar y facilitar a su cliente todas las gestiones, trámites y actuaciones necesarias para dar el mejor y más profesional servicio posible. ■

IDS

Ingeniería y Desarrollo Sostenible  
C/ Los Abedules 11 Bajo. C.P. 39011  
Santander. Tfno. +34 942 034 401  
+34 680 995 611 fax +34 942 034 40  
[www.idesarrollosostenible.com](http://www.idesarrollosostenible.com)

ASESORAMIENTO TÉCNICO ADMINISTRACIONES  
FINCAS, MANTENIMIENTO INSTALACIONES  
EDIFICACIÓN, ESTUDIOS EFICIENCIA ENERGÉTICA,  
INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

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

# La protección de datos en las comunidades de propietarios

Las comunidades de propietarios, al igual que las organizaciones o empresas, manejan una serie de datos de carácter personal (nombre y apellidos de los propietarios, números de teléfono, direcciones, etcétera) que deben ser tratados de acuerdo a la normativa vigente. La comunidad de vecinos es en cualquier caso responsable del fichero de vecinos y el administrador de fincas ocupa la posición de encargado del tratamiento.

Pero para que esta relación se ajuste a la ley, la Agencia Española de Protección de Datos incide en que se cumplan los requisitos expresados en el artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999, es decir, que dicha relación de servicios se encuentre establecida a través de un contrato en el que se establece expresamente que el encargado del tratamiento únicamente tratará los datos conforme a las instrucciones del responsable del tratamiento, que no los aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en dicho contrato, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas.

Pero, ¿qué ocurre cuando una comunidad contrata los servicios de un nuevo administrador? ¿puede el anterior administrador ceder los datos personales

de los vecinos o debe devolverlos al responsable del fichero para que sea él quien realice la entrega?

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) establece que el encargado del tratamiento, en el presente supuesto el administrador de fincas consultante, deberá limitarse a emplear los datos en el ámbito de las funciones que la comunidad le haya atribuido, por ello, estará actuando conforme a las instrucciones del responsable del tratamiento cuando comunique a un órgano de la comunidad en el ejercicio de sus funciones, en el caso planteado al presidente de ésta que así lo solicita, los datos de los propietarios contenidos en los ficheros que el encargado del tratamiento custodia.

La Agencia Española de Protección de Datos ha venido indicando que el deber de devolución al que se refiere el artículo 12.3 de la LOPD podrá verificarse mediante la entrega directa de los datos al propio responsable del tratamiento o mediante la realización de dicha entrega al encargado del tratamiento que éste designase, toda vez que en este segundo caso el encargado actuaría como mero mandatario del responsable, siendo precisamente éste el que establece a quién han de entregarse los





datos en su nombre y por su cuenta. Y así se recoge en el artículo 20.3 del Reglamento antes citado “no obstante, el encargado del tratamiento no incurrirá en responsabilidad cuando, previa indicación expresa del responsable, comunique los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio conforme a lo previsto en el presente capítulo”.

#### Obligaciones del responsable del fichero

La Comunidad es quien tiene la obligación de cumplir con la normativa sobre protección de datos del fichero del que es titular. El Administrador de Fincas efectúa la gestión y tramitación por cuenta del Responsable del fichero (que es la Comunidad).

En cuanto a la ubicación del fichero, la mejor solución es que el propio Administrador se encargue de la custodia de esos datos, en su despacho y con sus propios medios. Será el Administrador, por tanto, quien deberá contar con las medidas de seguridad adecuadas para el nivel de seguridad que requiera el fichero. Estas medidas de seguridad deben estar recogidas por escrito en un contrato que debe existir entre el responsable del fichero y el



encargado del tratamiento. Dicho contrato, además, deberá hacer referencia al artículo 12 LOPD y debe indicar claramente tanto el contenido de la propia prestación de servicios de administración, como sus obligaciones en cuanto a encargado del tratamiento. ■

## Jardinería **Diego** S.L.

Empresa de referencia para el cuidado de su jardín  
15 AÑOS DE EXPERIENCIA NOS AVALAN EN LA CREACIÓN,  
DISEÑO Y MANTENIMIENTO DE JARDINES



Certificado  
ES 11/9613






Bº SANTA ANA Nº2  
39478 PUENTE ARCE

Tfno.: 942 74 03 16  
Móvil.: 626 136 418

info@jardineriadiego.es  
www.jardineriadiego.es

Síguenos en:



[www.facebook.com/JardineriaDiego](http://www.facebook.com/JardineriaDiego)



@JardineriaDiego





# Supresión de barreras arquitectónicas en las comunidades de vecinos

Para eliminar barreras arquitectónicas en un inmueble se pueden seguir dos procedimientos:

- Por un acuerdo entre los propietarios, según la LPH.
- A través del procedimiento de la Ley 15/95. La LPH, con sus modificaciones posteriores, indica lo siguiente: Establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general:

Las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las

necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Los derechos que esta ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía”.

### **Artículo 2.**

“1.Serán beneficiarios de las medidas previstas en la presente ley quienes sean titulares de fincas

urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas. 3. Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de esta ley, las obras de adecuación del interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostenten dicha condición”.

### **Artículo 3.**

“1. Los titulares y usuarios a los que se refiere el artículo anterior tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurren los siguientes requisitos: a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

b) Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características, arquitectónicas e históricas del edificio”.

### **Artículo 4.**

“1. El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

2. En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará además, al empresario”.

### **Artículo 5.**

“En el plazo máximo de sesenta días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o

disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas. La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras”.

### **Artículo 6.**

“Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil. El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal.

Acreditados los requisitos establecidos en la presente ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada”.

**En el plazo máximo de sesenta días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán al solicitante su consentimiento u oposición “razonada” a la ejecución de las obras**

**Cuando la comunidad asume la ejecución de la obra, el acuerdo obliga a todos los propietarios, pero cuando el acuerdo se limita a consentir que el solicitante realice la obra, los gastos correrán a cargo de éste y no de la comunidad**

## **Actualización de la normativa con la entrada en vigor de la Ley 26-2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad**

Se modifica el apartado 2 del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que queda redactado del siguiente modo:

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el

exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

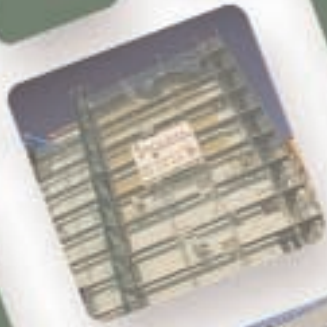
Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales.

### **El apartado 3:**

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aún cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.■







**Revestimientos Termicos**

- Sate
- Corcho proyectado
- Fachada Ventilada



- Restauración de interiores
- Rehabilitación de edificios
- Impermeabilizaciones
- Fachadas y cubiertas
- Tejados y pavimentos
- Trabajos verticales



942 082 443 / 663 95 80 27

info@acebovertical.com / www.acebovertical.com

*Jaume Vilanova Font, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Girona*

## “Debemos innovar constantemente y reinventarnos para avanzar y afianzarnos en nuestra profesión”

**Girona prepara con intensidad el próximo Encuentro Estatal de Administradores de Fincas, cuyo lema intenta recoger el momento más actual de la tecnología aplicada a la profesión. Al frente del Comité organizador se encuentra Jaume Vilanova Font**

### **-¿Qué objetivos se marca la organización con este Encuentro?**

Entendemos que entre los mejores servicios que podemos ofrecer desde nuestros respectivos Colegios están la información y la formación, y todos cuidamos de forma especial darla en la medida de las posibilidades de las que disponemos, pero en ocasiones, bien por cuestiones económicas, organizativas o de disponibilidad de los ponentes adecuados, no conseguimos hacerlo como nos gustaría.

Los Encuentros de Administradores de Fincas que celebramos bianualmente, permiten, entre otras cosas, ofrecer dicha formación e información, de forma esmerada, puesto que el contenido que se ofrece en ellos está especialmente dirigido al carácter empresarial de nuestra profesión, que sin duda tienen ya todos nuestros despachos, concebidos en su gran mayoría como verdaderas empresas.

Por tanto el objetivo principal del XV Encuentro que organizamos con gran ilusión desde Girona es aportar una mejor formación e información a todos los asistentes, acompañada de unos días de convivencia, que permitan además el cambio de impresiones entre nosotros, disfrutando de unas jornadas inolvidables en las que ofrecemos además toda nuestra hospitalidad.

**-¿Qué destacaría del programa?**  
Teniendo en cuenta el carácter absolutamente necesario en nuestra sociedad de la profesión de



Jaume Vilanova.

administrador de fincas, la innegable necesidad de modernización de nuestros despachos, así como la adaptación a las nuevas tecnologías, es evidente el atractivo y la indudable actualidad de los temas escogidos, como son la innovación, tecnología y la comunicación, todos ellos elementos indispensables para un óptimo servicio a nuestros clientes, tanto en propiedad vertical, horizontal, arrendamientos rústicos y urbanos, sin olvidar la estrella que es la finca.

### **-¿ Y de los ponentes?**

Respecto de los ponentes, puedo decir que no ha sido tarea fácil intentar buscar los profesionales adecuados a los temas escogidos,

pues los mismos, siendo todos ellos de rabiosa actualidad, precisan que su desarrollo sea realizado por verdaderos especialistas, con calidad contrastada, los cuales están al día por su continuo reciclaje y que, como se podrá comprobar, sabrán captar en todo momento la atención de los congresistas, induciendo además a todos ellos a participar en los debates, de lo que esperamos enriquecernos todos.

Desde el primero hasta el último y sin hacer ninguna distinción entre ellos, siendo como son verdaderos conocedores de las materias que impartirán, nos aportarán con toda seguridad información de enorme utilidad para nuestros despachos.

**-El lema del Encuentro es “Innovación, Tecnología y Comunicación”, ¿por qué han elegido este lema?**

Porque consideramos que la innovación, la tecnología y la comunicación son tres factores absolutamente necesarios para poder hacer frente con garantías, a los retos que se nos plantean en nuestro quehacer profesional diario.

Además no es preciso recordar que estamos viviendo una época en que el desarrollo de las nuevas tecnologías, que aplicadas a la comunicación y la información, están revolucionando el panorama social y por extensión, económico de nuestra sociedad y nuestras empresas no pueden ni deben quedarse al margen de ello.

Debemos pues, innovar constantemente y reinventarnos para avanzar y afianzarnos en nuestra profesión, ya de por sí hoy tan maltrecha y maltratada por la competencia desleal que sufrimos y el insuficiente apoyo legislativo. El uso de las nuevas tecnologías nos ayuda en las tareas cotidianas y a evolucionar a la par que la sociedad lo hace.

La comunicación, utilizando los medios más modernos que podemos tener a nuestro alcance, es básica para poder tener informados puntualmente a nuestros clientes. Por tanto, el desarrollo y aplicación de los conocimientos, del conjunto de las tres materias que componen el lema de este Encuentro, puede aportar muchas ventajas competitivas, que en estos momentos son totalmente necesarias para nuestra profesión.

**-Este tipo de encuentros, ¿qué suponen para la profesión?**

Actualizar y profundizar en nuestros conocimientos relacionados con la profesión, enriquecernos mutuamente con nuestras experiencias profesionales, poniendo en común nuestras inquietudes, lo que revertirá en un afianzamiento

delante de la sociedad de la figura del administrador de fincas, sin olvidar que fomentamos las relaciones de amistad entre los compañeros de profesión.

**-¿Qué es lo que más preocupa ahora a la profesión?**

Son diversas las problemáticas que hoy día afectan de forma importante a nuestra profesión, aunque yo destacaría entre ellas las siguientes:

-La grave crisis económica que afecta a toda la sociedad y de la cual los administradores de fincas no quedamos al margen, sino todo lo contrario, ya que la minoración en los ingresos de los ciudadanos conlleva, como no puede ser de otra forma, serias dificultades para poder atender las necesidades de las fincas, desde los pagos de las cuotas que se generan hasta el mínimo mantenimiento necesario de los inmuebles que administramos.

-La desregularización de nuestra profesión, que amparándose en una normativa europea, ampliada unilateralmente en nuestro país por el legislador, sin consenso alguno por los colectivos implicados, y que se traduce en el detrimento de la calidad en el servicio que se presta al consumidor final, que es nuestro cliente.

-La proliferación de disposiciones legislativas que se dan en todos los ámbitos de la Administración (central, autonómica o local) y que son modificadas continuamente con la inseguridad jurídica que ello genera para los justiciables.

Obviamente, la lista podría ser interminable, pero dejaremos alguna cuestión para debatir en el Encuentro.

**-Paralelamente al Encuentro, también se ha desarrollado un amplio programa para los acompañantes, ¿de qué van a poder disfrutar durante su estancia en Girona?**

Girona y su gente son conocidos por su hospitalidad, de la cual hacemos gala siempre que pode-

mos y que todos los asistentes podrán comprobar y disfrutar.

Respecto del programa de acompañantes, destacamos como emblemático por su singularidad, la visita al Museo Dalí de Figueres, donde podrán conocer ampliamente el Surrealismo Daliniano, tan apreciado en todo el mundo. Además podrán conocer el maravilloso Casco Antiguo de la ciudad, en el que se ubica una de las pocas Catedrales de una sola nave o seguir los pasos de antiguos habitantes del Barrio Judío de Girona, donde además se instala cada año la mayor exposición de flores de Cataluña, por eso Girona es llamada, la ciudad de las flores. Disfrutarán además de la alta gastronomía que ofrecemos y en concreto podrán saborear la comida de uno de los mejores restaurantes del mundo premiado con Tres Estrellas Michelin, EL CELLER DE CAN ROCA, de los Hermanos ROCA.

Fuera del programa y con posibilidad de ampliar su estancia en Girona, podrán desde visitar las innumerables calas que bordean nuestro litoral, sumergirse en las cristalinas aguas de las Islas Medes, pasear por el Parque Natural Volcánico de la Garrotxa, perfeccionar su swing en los cuidados campos de golf, degustar un buen vino D.O. Empordà a pie de viña, recorrer las vías verdes, acercarse a la Costa Brava, o simplemente recuperar el aliento en un Circuito Termal.

Conscientes de que la asistencia al Encuentro puede verse afectada por la crisis que estamos sufriendo, la Comisión Organizadora ha tenido como principal objetivo, reducir en lo posible el importe tanto de la inscripción al Encuentro del delegado como del acompañante, sin que ello suponga una minoración en la calidad y servicio del evento, y buscando en todo momento los mejores lugares de la ciudad.



[www.encuentrogirona2013.com](http://www.encuentrogirona2013.com)



**XV** Encuentro Estatal  
de Administradores  
de Fincas

**Innovación, Tecnología  
y Comunicación**

**24-25 MAYO | GIRONA 2013**  
*Os esperamos!*



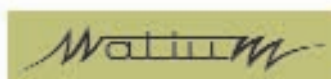
Patrocinadores



SGS



ThyssenKrupp



# Girona ultima el programa del XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas

**El evento, que tendrá lugar los días 24 y 25 de mayo, girará en torno a la innovación, tecnología y comunicación y reunirá a cientos de profesionales de la administración de fincas**

Innovación, tecnología y comunicación serán los ejes sobre los que se desarrollará el XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas. Será el próximo mes de mayo en Girona, ciudad en la que se vivirán unos días inolvidables, intercambiando conocimientos, experiencia y amistad.

La sede del Encuentro será el Auditori-Palau de Congressos de Girona que representa la nueva generación de centros de congresos del siglo XXI. Diseñado por el prestigioso equipo de arquitectos gerundenses Jordi Bosch Genover, Joan Tarrús Galter y Manel Bosch Aragó, es un equipamiento pensado como auditorio y palacio de congresos.

Con un amplio programa técnico y social, el lema elegido para el

Encuentro intenta recoger el momento más actual de la tecnología aplicada a la profesión, nuevos tiempos en el desarrollo de los despachos y la necesidad imperiosa de adaptación a las nuevas tecnologías. Algo imprescindible para el desarrollo de la actividad profesional es la aplicación de la comunicación en el quehacer diario.

## Programa Congressistas

### Viernes 24

15:00-16:00: Entrega de documentación y acreditaciones.  
16:00-16:30: Acto de inauguración oficial.  
16:30-17:45: 1ª ponencia. Ponente Sr. Miquel Roca i Junyent.  
17:45-18:00: Presentación de los estudios de Grado Inmobiliario por la Universidad Abad Oliba.  
18:00-18:30 Coffee-break.  
18:30-19:30: 2ª Ponencia. Ponente Sr.

Pepe Gutiérrez Esquedo.  
21:30: Cena Encuentro. Lugar pendiente de confirmar.

### Sábado 25

9:30-10:00: Presentación a concretar.  
10:00-11:15: 3ª ponencia. Ponente Sr. Ferran Amago.  
11:15-11:30: Presentación a concretar.  
11:30-12:00: Coffee-Break.  
12:00-13:15: 4ª ponencia. Ponente por concretar.  
13:15-14:00: Aperitivo.  
14:00-16:00: Comida de trabajo.  
16:00-17:15: 5ª ponencia. Ponente Sr. Vicente Magro Servet.  
17:15-17:30: Presentación a concretar.  
17:30-17:45: Presentación del Encuentro de 2014 a cargo del Colegio de Baleares.  
17:45-18:00: Clausura del Encuentro.  
22:00: Cena de clausura en el Mas Marroch (Celler de Can Roca) y baile con orquesta. ■

## Mutua de Propietarios premiará la innovación tecnológica en el Encuentro

Mutua de Propietarios se une a la iniciativa del Colegio de Administradores de Girona para aplicar las nuevas tecnologías a la profesión de Administración de Fincas, y así hacer más eficiente y competitiva su gestión.

Este objetivo se ha convertido en el lema del XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas que se celebrará en Girona durante los próximos 24 y 25 de Mayo. Mutua de Propietarios desea premiar a los Administradores de Fincas colegiados que utilicen la nueva herramienta de contratación de seguros, que permite asegurar de forma sencilla y fiable un edificio, simplemente introdu-

ciendo en su aplicación informática la dirección del riesgo a asegurar.

La nueva herramienta informática es una aplicación web que se puede utilizar desde cualquier ordenador con acceso a Internet y también a través de smartphone, en este caso, la aplicación permite ubicar el edificio mediante geolocalización, y ofrecer en pocos segundos una correcta valoración del edificio y una propuesta de seguro personalizada para cada edificio.

Para todos aquellos Administradores de Fincas que contraten las pólizas de las comunidades a través de esta tecnología, Mutua de Propietarios les regalará un smart-



phone iPhone 5, que se les entregará durante el Encuentro de los días 24 y 25 de mayo.

Más información de la promoción en la web del Encuentro Estatal de Administradores de Fincas: [www.girona2013.com](http://www.girona2013.com). ■

# En 2012 se vendieron en España 361.631 viviendas, un 3,6% más que en 2011

En Cantabria la variación fue aún mayor, las transacciones respecto al año anterior fue del 6,6 por ciento mayor

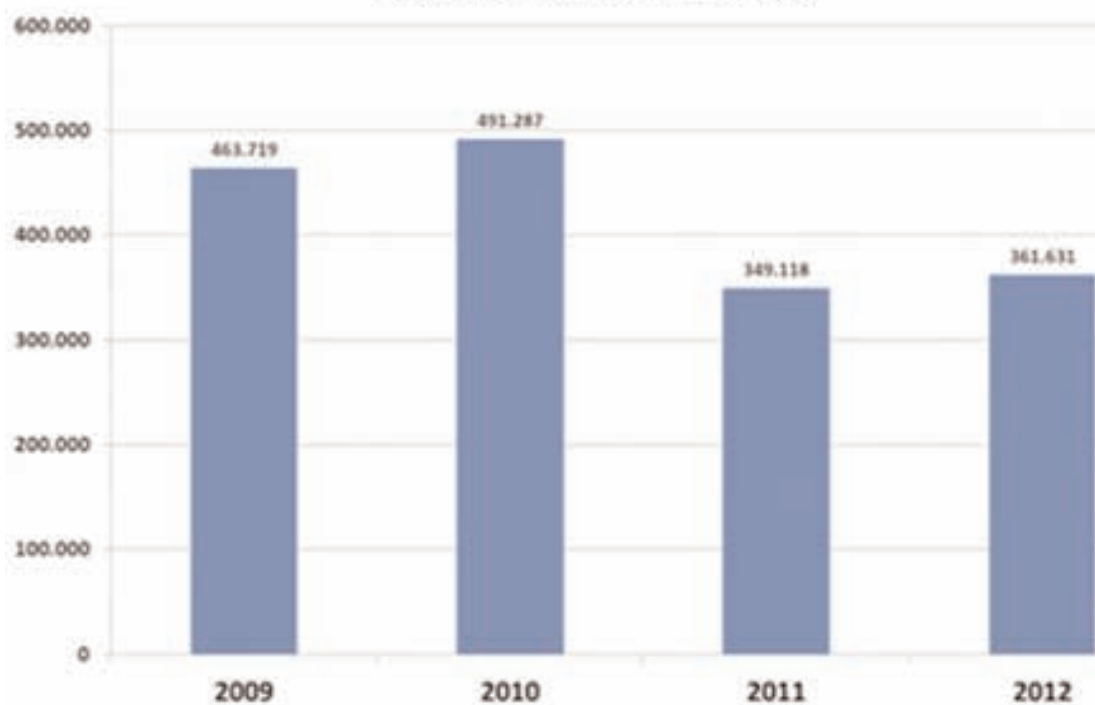
Los resultados de la estadística sobre transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario muestran que en el cuarto trimestre de 2012 se vendieron en España 132.609 viviendas, lo que representa un aumento del 76,1% respecto al trimestre anterior, y del 23,5% frente al cuarto trimestre de 2011.

En los últimos doce meses, periodo enero 2012-diciembre 2012, las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario ascendieron a un total de 361.631. Esta cifra supone un aumento del 3,6% frente a las 349.118 vendidas en 2011.

En relación a la distribución territorial de las transacciones, todas las Comunidades Autónomas, excepto País Vasco (-8,9%) y Navarra (-2,8%), registran variaciones interanuales positivas. Destacan entre las mayores subidas, Aragón (61,9%), Extremadura (47,8%), Murcia (35,3%) y Comunidad Valenciana (34,3%).

Por provincias, sólo cuatro registran caídas interanuales, Guipúzcoa (-21,7%), Guadalajara (-19,8%), Álava (-6,0%) y Navarra (-2,8%). Las 48 restantes presentan variaciones positivas, destacando Cáceres con un 72,5%, Zaragoza (68,5%), Huesca (67,7%), Soria (59,9%) y Almería (46,9%).

Compraventa de viviendas



Por municipios, los que registran un mayor número de compraventas son Madrid (7.439), Barcelona (3.358), Sevilla (2.684), Zaragoza (2.352) y Valencia (1.968).

Destacan, por crecimiento entre las capitales de provincia y municipios de más de 100.000 habitantes, Leganés (298,7%), Cáceres (247,2%), Palencia (155,9%), Zaragoza (102,9%), Badajoz (90,3%), Fuenlabrada (88,1%), Jaén (87,8%) y Parla (77,0%). En cuanto a las mayores caídas, destacan Móstoles (-52,8%), Pamplona (-46,9%), Alcalá de Henares (-35,2%), Toledo (-31,1%), Guadalajara (-22,9%) y Reus (-13,6%)

En lo que se refiere al régimen de protección, las transacciones de vivienda libre durante el cuarto trimestre de 2012 ascendieron a 117.825, lo que representa un 88,9% del total.

Por su parte, las transacciones de vivienda protegida ascendieron en dicho periodo, a 14.784, un 11,1% del total. En cuanto a la tipología, la vivienda nueva ascendió a 47.881 transacciones, lo que representa un 36,1% del total. Por su parte, la vivienda de segunda mano, con 84.728, supone el 63,9%.

En relación a la nacionalidad del comprador, las transacciones realizadas por extranjeros residentes en España experimentan crecimiento interanual por sexto trimestre consecutivo, en concreto un 47,0% frente al cuarto trimestre de 2011, con 13.873 compraventas.

Por provincias, las que registran mayor número de compraventas por extranjeros residentes corresponden a Alicante (3.737), Málaga (1.912), Barcelona (1.056), Baleares (1.050) y Madrid (828).■



COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

EL MEJOR DIAGNÓSTICO  
CONTROL y ATENCIÓN

UN PROFESIONAL

*es lo que quisiereis!!*

- Financiación de obras hasta 12 meses
- Mantenimiento integral de comunidades
- Mantenimiento de puertas de garaje
- Salvaescaleras y ascensores
- Auditorías energéticas
- Microgeneraciones y generación distribuida
- Informe y análisis de patologías estructurales



Ahorro

PARA COMUNIDADES

HASTA **50%** MANTENIMIENTO INTEGRAL  
En gastos



codelse® grupo 

| T +34 942 80 44 80 | F + 34 942 89 22 63 |

| Pol. Industrial de Tanos-Viérnolés B4 | 39300 Torrelavega, Cantabria |



# Casa Pombo, un palacete sede del Real Club de Regatas

Situado en el centro de Santander, este edificio, construido en 1875 por el arquitecto Atilano Rodríguez, es desde 1899 sede del Real Club de Regatas de Santander

De planta rectangular, con dos torres en su fachada principal y un mirador, el edificio Casa Pombo es una casa palaciega que fue residencia de D. Arturo Pombo Polanco Villameriel y Bustamante, III Marqués de Pombo. Actualmente sede del Real Club de Regatas de Santander destaca en su interior la escalinata de mármol.

En el edificio, compuesto por cuatro plantas, destacan las torres con minaretas que están situadas a ambos extremos del edificio y las dobles columnas rematadas con capiteles corintios y ubicados en la parte central.

Casa Pombo está situado en el número 3 de la Plaza de Pombo, muy cerca de otros lugares de interés en Santander, como el Paseo Pereda, el

Mercado del Este, el edificio del Banco Santander o el Ayuntamiento.

### Sede de un club emblemático

En la actualidad el edificio es sede de El Real Club de Regatas de Santander es la sociedad de recreo en activo más antigua de la ciudad. Fundado el 28 de mayo de 1870 como club dedicado a la práctica de deportes marítimos, es el club náutico más antiguo de España. ■





# TECRISA

## REFORMAS Y REHABILITACIONES



- **Fachadas ventiladas**
- **Tejados**
- **Ascensores**
- **Estructuras**
- **Pisos**
- **Diseño interior**
- **Locales, etc.**

Avenida los Castros  
Nº 137 C Bajo Derecha  
39012 Santander-Cantabria  
Telf. y Fax 942 365 154  
Móvil: 639 136 162  
608 411 338





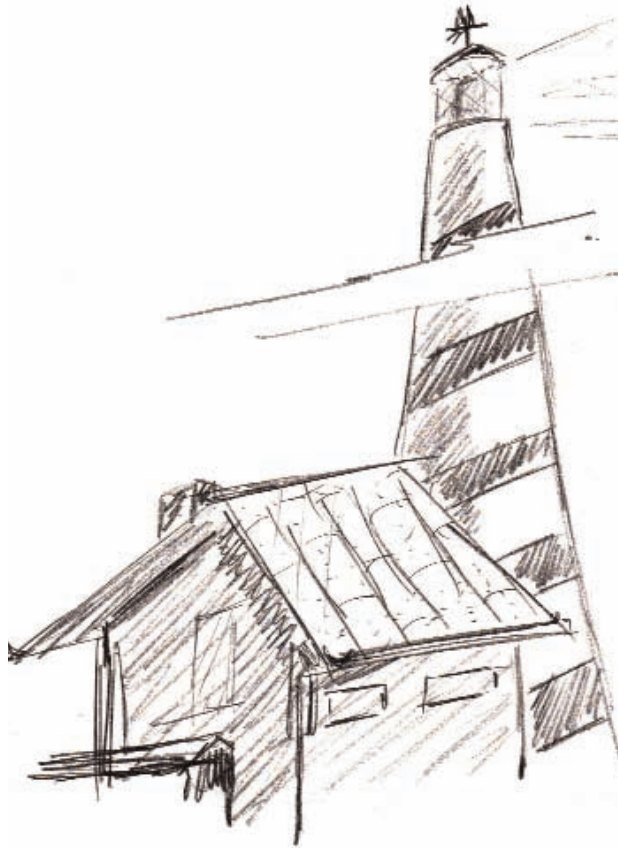
## SLOW LIFE

Por Juan Losada

En esta era tecnológica trabajamos y comemos más rápido y dormimos menos horas de las necesarias. Nuestra salud se resiente, nuestras relaciones también y, cómo no, nuestro trabajo. Si la administración de fincas ya es complicada de por sí, no encontrarnos en pleno rendimiento hace que decaiga la calidad del servicio y las tensiones nos afecten mucho más. No podemos evitar que exista gente tóxica ni emergencias, pero podemos tener la serenidad para afrontar esas circunstancias de la mejor forma posible.

Tenemos mejores relojes, pero menos tiempo; más "amigos" de redes sociales y menos de carne y hueso; poseemos más cosas materiales y nos sentimos cada vez más vacíos. Lo primero que debemos hacer es replantearnos el ritmo de vida que llevamos. Creo que las cosas más importantes de la vida deben ser tomadas con más calma.

La "Vida Slow" es un cambio cultural hacia la desaceleración de nuestra forma de vida y hacia un mayor disfrute de la misma. Se basa en un giro hacia la revalorización de los afectos, la realización de actividades que nos proporcionen placer y el comer alimentos saludables (Slow Food vs. Fast Food). Consiste en un cambio en nuestra actitud ante la vida, relacionado con la desaceleración en la forma de comer, de trabajar, un mayor espacio para el ocio, el relax, los hobbies y las relaciones afectivas.



El Movimiento Slow comenzó en 1986 como una protesta en Roma ante la apertura de un restaurante McDonald's en Piazza di Spagna. Propone tomar de forma consciente el control de nuestro tiempo en lugar de vivir bajo la tiranía del reloj, encontrando un equilibrio entre nuestras obligaciones (laborales, académicas) y la tranquilidad de gozar de la familia, de los amigos, de una caminata, la lectura de un buen libro o de una comida saludable.

La Vida Slow no significa pasividad, sino reorientar nuestra energía vital hacia valores y actitudes fundamentales, en consonancia con la naturaleza y la

energía del universo, con el fin de alcanzar una mayor calidad de vida. El foco de nuestra atención estará en ser selectivo en el tiempo dedicado a cada una de nuestras actividades.

Algunos consejos (que nos parecerán evidentes, pero que es probable que no cumplamos) para lograr esa mejoría en nuestras vidas son los siguientes:

- Duerme lo necesario. El sueño es la actividad reparadora psíquica y física por excelencia.

- Ingiera una dieta con alto contenido en frutas y verduras.

- Practica un hobby que te dé tranquilidad. Yoga o relajación, pintar, escuchar música, cultivar una huerta, etc..

- Realiza actividad física moderada (caminar, nadar, andar en bici) por lo menos tres veces a la semana.

- No satures tu agenda de actividades, todo puede esperar. (Si estuviéramos muertos nadie las haría, ¿no?)

- Realiza una actividad cada vez, no varias al mismo tiempo. (La multitarea sólo puede realizarla una mujer, pero también a ellas les recomiendo hacer una a cada momento).

- No mires el reloj continuamente y, de ser posible, no utilices reloj de pulsera. Los fines de semana no pongas el despertador: levántate a la hora natural "solicitada" por su organismo.

- Come despacio, mastica bien los alimentos antes de tragarlos. Saboreando cada bocado.

- No hagas nada. Sí, también debe haber ratos de no hacer

nada en nuestra vida. Sólo respirar, mirar las nubes, sentir crecer la hierba.

- Prepara una comida tranquila. Disfruta de la conversación si estás comiendo junto a otras personas, sin el ruido de la televisión al lado. Quien dice una comida, dice un té con pastel de zanahoria, una tabla de quesos y vino, jamón ibérico...

- Cuando estés de vacaciones disfruta tranquilamente de las mismas sin embarcarte en múltiples y agotadoras actividades diarias (realizar excursiones o juegos o partidos o bailes todo el tiempo).

- Piensa. Siéntate a reflexionar, sin guión, pero con papel y lápiz.

- Programa tiempo en tu agenda diaria para estar con personas que quieres o realizar actividades que te generan placer.

### El porqué de una Vida Slow:

El vivir apresuradamente y comer alimentos no saludables (con alto contenido graso) es un factor de riesgo para sufrir enfermedades cardíacas. El estrés crónico puede desencadenar múltiples enfermedades físicas o mentales (artritis, úlcera, alopecia, enfermedades cutáneas, cáncer...) y empeorar las preexistentes. El estrés crónico debilita tanto nuestras defensas físicas (sistema inmune) como mentales. El estrés crónico puede llevarnos a estados de agotamiento psicofísico o depresión.

Creo que todos conocemos a alguien que lo ha sufrido o sufre.

Esto me contó un amigo de Valladolid que fue a trabajar a Goteborg: La primera vez que fui a Suecia, en 1990, uno de mis colegas suecos me recogía todas las mañanas de la casa de Torslanda en la que me alojaba. Estábamos en un mes de septiembre con algo de frío y nevisca. Llegábamos temprano a la fábrica de Volvo y él estacionaba el coche muy lejos de la puerta de entrada (son unos 3.000 emplea-

dos, muchos de los cuales van en coche a la empresa). El primer día no hice comentario alguno, tampoco el segundo ni el tercero. Al cabo de una semana, ya con un poco más de confianza, una mañana le pregunté a mi colega: ¿Tienen ustedes plaza fija para aparcar aquí?, pues me doy cuenta de que hemos llegado temprano, con el estacionamiento vacío y hemos dejado el coche al final de todo...". Y él me respondió: "Es que como llegamos temprano tenemos tiempo para caminar y quien venga después puede que vaya a llegar tarde y es mejor que encuentre sitio más cerca de la puerta. ¿No te parece?".

Imaginen la cara que puso. Me contaba que no paraban, pero tampoco iban acelerados. Tenían innumerables reuniones para encontrar la solución más adecuada a un problema o un reto.

Es un ejemplo a imitar. Suecia no tiene nuestro sol ni nuestra gastronomía porque si no... Suecia tiene tan sólo 9 millones de habitantes. Y a pesar de no funcionar con el ritmo neoyorquino han conseguido empresas punteras a nivel mundial: Volvo, Saab, Boliden, SAS, Husqvarna, Skandia, Ericsson, Electrolux, ABB, IKEA, Astra Zeneca, etc... Si nosotros somos unos 47 millones de españoles ¿cuántas empresas de esa categoría deberíamos tener? Ahora incluso la literatura sueca arrasa: Henning Mankell con su inspector Wallander, Jo Nesbø, Åsa Larsson y su abogada Rebecka Martinsson, el fallecido Stieg Larsson, mi amiga Camilla Lackberg, Astrid Lindgren...

En la actualidad, hay un gran movimiento en Europa llamado "Slow Food". La Slow Food International Association, cuyo símbolo es un caracol. Lo que el movimiento Slow Food predica es que las personas deben comer y beber lentamente, dándose tiempo para saborear los alimentos, buscando alimentos de produc-

ción natural, disfrutando de la preparación, en convivencia con la familia, con los amigos, sin prisa y con calidad. La idea es contraponerse al espíritu del Fast Food y lo que éste representa como estilo de vida. La sorpresa, por tanto, es que ese movimiento de Slow Food está sirviendo de base para un movimiento más amplio llamado Slow Europe.

La base de todo está en el cuestionamiento de la velocidad generada por la globalización, por el deseo de "tener en cantidad" (nivel de vida, pero de qué tipo) en contraposición al de "calidad de vida" o "calidad del ser". Comemos deprisa, trabajamos deprisa, nos divertimos deprisa, tomamos un café rápido con un amigo, jugamos un partido deprisa, hacemos muchas cosas que encajamos con calzador en nuestras agendas. Todo veloz y apresurado. No nos damos cuenta de que nos deshumanizamos, nos volvemos autómatas. La actitud sin prisa no significa hacer menos ni tener menor productividad. Significa trabajar y hacer las cosas con más calidad y más productividad, con mayor perfección, con atención a los detalles y con menos estrés. Significa retomar los valores de la familia, de los amigos, del tiempo libre, del placer del buen ocio. Del aquí y ahora, presente y concreto, en contraposición a lo mundial y globalizado, indefinido y anónimo. Significa retomar los valores esenciales del ser humano, de los pequeños placeres de lo cotidiano, de la simplicidad de lo esencial, lo que más nos llena. Significa un ambiente de trabajo menos coercitivo, más alegre y, por lo tanto, más productivo. Donde los seres humanos realizan, sin estrés, lo que mejor saben hacer.

Sólo me resta felicitarte por haber conseguido leer este artículo hasta el final. La mayoría lo habrán dejado por la mitad para "no perder tiempo".■

## Sentencias y consultas



### SENTENCIAS

**Es necesario el previo acuerdo de la junta que autorice expresamente al Presidente para ejercitar acciones judiciales en defensa de la Comunidad**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 768/2012, de 12 de diciembre  
Recurso 1139/2009. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
SP/SENT/698827

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

Como dice la STS de 10 de octubre de 2011 : «Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente».

Nada de esto ocurre en este caso en el que es hecho probado de la sentencia que la forma de actuar del presidente es coherente con los acuerdos de la Junta y que ésta además ha tenido conocimiento de la acción emprendida. ..."

**Encontrándose la tubería dañada en el tramo entre los contadores generales y el contador particular, se considera elemento común y por tanto su reparación es responsabilidad de la Comunidad**

AP Cantabria, Sec. 4.ª, 391/2012, de 13 de septiembre  
Recurso 437/2011. Ponente: MARIA JOSE ARROYO GARCIA.  
SP/SENT/699170

"... En definitiva, la tubería solo merece la consideración de elemento privativo y hace surgir la responsabilidad del propietario por su mantenimiento y adecuada conservación, cuando entre dentro del poder de disposición y utilización del propietario de la vivienda y, por tanto, asume el coste del consumo de agua. La obligación de mantener en buen estado la instalación o conducción de agua sólo nace, conforme al art. 9.1 ley de Propiedad Horizontal, a partir de la llave

de paso de la vivienda, susceptible de ser manejada por el propietario. Criterio mantenido por la audiencia provincial de Madrid en sentencia de 12 febrero de 2007 y 29 abril de 2011 entre otras Audiencias.

En el caso de autos la tubería dañada se encuentra en el tramo entre los contadores generales y el contador particular de la actora, por ello debe considerarse elemento común y los daños causados no están cubiertos por la póliza. ..."

### CONSULTAS

**Cambio de socios en una sociedad limitada y deuda de gastos comunes**  
SP/CONS/82919

El hecho de que una persona jurídica, como es una sociedad limitada, cambie de socios o accionistas no tiene relevancia alguna en cuanto a los gastos de Comunidad.

Si la sociedad, como propietaria, tiene una deuda desde el año 2001, hay que reclamar todo el período hasta la actualidad, sin que se pueda escurdir en la afección real del art. 9.1 e) LPH, toda vez que para nada ha cambiado la personalidad jurídica de la titular.

**Apertura del espacio de debajo de la cubierta y pago de una cuota complementaria**  
SP/CONS/82670

Salvo que haya acuerdos voluntarios y amistosos entre la Comunidad y los propietarios, no hay posibilidad legal alguna para exigir el pago de un complemento de la cuota



por el hecho de que los adosados hayan abierto espacios bajo la cubierta de sus respectivas propiedades.

En definitiva para este complemento de cuota o para cambiar los coeficientes, hace falta unanimidad de todos los propietarios, aunque también podría conseguirse a través de juicio declarativo, participando en el mismo la Comunidad y todos los que se nieguen a modificar la cuota, aplicándose al respecto los arts. 5 y 17, regla 1.<sup>a</sup>, de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Notificación de la deuda al propietario del garaje**  
SP/CONS/83336

Desconociendo el domicilio del propietario deudor y a efectos

del requerimiento que exige el art. 21.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, careciendo del domicilio del titular, suponemos que en el garaje habrá algún sitio donde se coloquen los anuncios (por ejemplo, de limpieza o cualquier hecho que afecte al mismo) y allí hay que insertar este requerimiento, pues el art. 9.1 h) también hace referencia a un "lugar visible de uso general".

En otro caso, consideramos suficiente que este requerimiento se coloque pegado al suelo o a la pared de la misma plaza de garaje.

En ambos supuestos, hay que acompañar a la demanda judicial un certificado del Secretario de cómo se ha hecho, esperando que el Juzgado lo estime suficiente. ■



*Esta información ha sido elaborada por **SEPIN** y puede ser ampliada en la Base de Datos **ELITTE** propiedad horizontal ([www.sepin.es](http://www.sepin.es))*



## Tradición de grandes obras








REHABILITACIÓN • REVESTIMIENTO • IMPERMEABILIZACIÓN

Polígono de Raos. Parcela 14.  
39600 Camargo. Cantabria.  
Teléfono: 942 369 036  
[cotexsant@cotexsant.com](mailto:cotexsant@cotexsant.com)  
[www.cotexsant.com](http://www.cotexsant.com)

# Registro de inquilinos morosos para proteger a los arrendadores



El PP ha presentado en el Congreso una enmienda al Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas para crear un Registro de Sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. En dicho registro se recogerán los datos de todos los inquilinos que hayan sido condenados en fiar, judicialmente en un desahucio por la vía del laudo arbitral, por no haber cumplidos sus obligaciones de pago.

El Secretario Judicial o los órganos de arbitraje competente estarán obligados a remitir la información de esas personas al registro que estará disponible para los propietarios de los inmuebles que quieren arrendar sus viviendas.

Para consultar la información,

los propietarios deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

El objetivo de esta enmienda es la de prevenir y controlar, a la vez que se incrementa la seguridad del arrendador.

### **Ley con luz verde**

La Comisión de Fomento del Congreso ya ha aprobado con competencia legislativa plena el proyecto de ley de Fomento del Alquiler tras incorporar las enmiendas del PP y siete propuestas de la Izquierda Plural (IU-ICV-CHA), CiU y el PNV, y otras tantas

enmiendas transaccionales.

Los cambios de la oposición reconocen la forma expresa las competencias de las comunidades autónomas en las atribuciones del uso de una vivienda en caso de separación o divorcio, y explicitan que las obras que se acometan no podrán afectar a la seguridad del inmueble.

Otro de los cambios incorporados a la ley reconoce el derecho de los inquilinos con discapacidad o mayores de 60 años, o que convivan de forma habitual con personas en esas circunstancias, a realizar obras de acondicionamiento previa notificación escrita al propietario, quedando obligados no obstante a reponer la vivienda a su estado anterior sí así lo exige el arrendador. ■



# "La frustrada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos"

**Criterio de SEPIN**  
**Daniel Loscertales Fuertes, Abogado**

El presidente de SEPIN manifiesta en estas breves notas la frustración y el desánimo de muchas personas que esperaban con premura la aprobación del Proyecto de Ley para dinamizar y flexibilizar el mercado del alquiler de la vivienda, que fue presentado por el Consejo de Ministros en agosto de este año que termina.

Nuestra Editorial ha estado informando desde entonces a través de cuadros comparativos y estudios, pendiente de cada paso de esta futura reforma, pero, a pesar de ser un hecho de gran relevancia social,

parece que esta Ley ha sido "aparcada" por el momento, encontrándonos aún en período de tramitación parlamentaria, concretamente en el plazo de presentación de enmiendas "número doce" y sin noticias de cuándo se le dará luz verde para continuar.

El autor se cuestiona a qué se debe esta situación y llega a la conclusión de que no es el momento de "agilizar los desahucios por falta de pago", quizá por el significado que actualmente se le da a este concepto, que se ha asimilado a las tan temidas ejecuciones hipotecarias". ■





**GRUPO**  
**Tecniobras**  
 REHABILITACIÓN

Invertir en rehabilitar e incluir medidas de ahorro energético,  
 es la manera más fácil de amortizar la inversión a realizar

**REHABILITACIÓN INTEGRAL de Edificios, Viviendas y Patrimonio**



FINANCIACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS  
 Y SOLICITUDES DE AYUDA

OFERTAMOS TODOS LOS SERVICIOS PARA LA REHABILITACIÓN  
 INTEGRAL CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

GARANTIZAMOS LA CALIDAD DE SU EJECUCIÓN  
 EN TIEMPO Y FORMA



**OFICINA COMERCIAL:** Paseo Pereda, 1B, Bajo • 39004 SANTANDER • Teléf. 942 213 366  
**OFICINAS CENTRALES:** c./Alday, s/n. Ctra. Santander - Bilbao, km. 3,8 • 39600-MALIAÑO [Cantabria] • Teléf. 942 517 280

---

PORQUE TODOS NECESITAMOS A ALGUIEN EN QUIEN CONFIAR

**[www.grupotecniobras.com](http://www.grupotecniobras.com)**



# CRESABA, empresa líder en rehabilitación energética y aislamiento térmico

**CRESABA es una empresa homologada por Saint Gobain Weber para la aplicación de sus sistemas weber.therm, sistemas de aislamiento térmico por el exterior (SATE), lo que nos permite la intervención sobre todo tipo de edificaciones**

CRESABA es una empresa líder que realiza servicios para el sector de la construcción con cobertura en toda Cantabria tanto en el sector público, como en el sector privado. Expertos en rehabilitación energética (rehabilitar disminuyendo el consumo de la vivienda en calefacción y refrigeración) añaden en sus intervenciones el aislamiento y la mejora estética de las fachadas de los edificios, aumentando de esta forma el valor del inmueble tras su intervención.

CRESABA realiza igualmente trabajos de revestimiento de fachadas e impermeabilización de cubiertas, utilizando para ello y en todos los casos productos de primera calidad, equipos humanos altamente cualificados y maquinaria propia que le permiten un seguimiento y control de los trabajos ejecutados con la posterior extensión de la garantía sobre los mismos.

En su Web, [www.cresaba.com](http://www.cresaba.com), podemos encontrar un resumen de las obras más singulares realizadas. Obras que realizan siempre con el objetivo de mantener la mejor relación calidad-precio de toda la comunidad de Cantabria.

### **Aislamiento térmico**

El aislamiento térmico, en una sociedad en la que la energía tiene un coste tan alto como en la nuestra, tanto económico como de impacto medio ambiental, se convierte en un referente en cualquier intervención en construcción. La edificación del futuro pasa por construir edificios que consuman la mínima energía posible y que la energía consumida produzca a quienes los habitan, el máximo confort.

En los edificios ya construidos es una obligación moral de todos nosotros, abordar cualquier rehabilitación ligada a

la fachada bajo la siguiente pregunta, que se puede hacer en esa intervención para conseguir una disminución del consumo del edificio?

Hay que tener presente igualmente que la rehabilitación estética del inmueble no se traduce en ningún caso en una disminución de los costes de funcionamiento del mismo, sin embargo, una rehabilitación energética, mejorando los parámetros de aislamiento, supone una disminución inmediata de la factura de calefacción y refrigeración, que dependiendo del tipo de intervención realizada, puede suponer que la misma se haya amortizado en un plazo de 5 años. Es decir, en 5 años el total de la intervención realizada puede haber sido ahorrado, la intervención por lo tanto ha sido gratis.

CRESABA es una empresa homologada para la aplicación de productos Saint Gobain Weber, sistemas weber.therm, que dispone de la tecnología necesaria y de los sistemas para aislar cualquier tipo de edificación residencial o de uso público.

En industria, las posibilidades de intervención lo son para prácticamente toda la gama de temperaturas: en calor, protección de temperaturas próximas a los 1000°C y en frío, donde posee la más alta especialización y experiencia de nuestro país en el montaje de los sistemas de criogenia, con instalaciones de conservación de temperaturas inferiores a los -160°C.

Trabajar con CRESABA supone hacerlo con una empresa líder en planificación ejecutiva, seguimiento y control de las obras en ejecución y exhaustivos planes de seguridad y todo ello sin olvi-





Antes y después de la rehabilitación de un edificio realizada por Cresaba.

dar el compromiso adquirido sobre los plazos de entrega. Es decir, una empresa fiable que es capaz de cumplir con sus compromisos manteniendo unos altos estándares de calidad.

Por aislamiento en el campo del calor se entiende de forma general el aislamiento térmico de instalaciones o equipos cuya temperatura de funcionamiento es superior a la ambiente.

Las instalaciones de calorifugado a su vez pueden dividirse según sean los materiales empleados en:

-Flexibles: este tipo de instalaciones de aislamiento utilizan materiales como mantas, coquillas o paneles de fibras minerales (lana de vidrio, lana de roca, fibras cerámicas) previstas para soportar el aislamiento de todo tipo de temperaturas.

-Rígidas: estas instalaciones utilizan básicamente materiales como coquillas, segmentos o paneles de silicato cálcico, perlita-silicato, o vidrio celular.

Por aislamiento en el campo del frío se entiende el aislamiento térmico de instalaciones o equipos cuya temperatura de funcionamiento es inferior a la ambiente. Las instalaciones de frío a su vez pueden dividirse según los materiales empleados en:

-Anticondensaciones: se utiliza este

tipo de aislamiento cuando la  $T^a$  del producto almacenado o circulante por el interior de las tuberías es inferior a la ambiental, pudiéndose producir entonces condensaciones del vapor de agua - contenido en el aire- sobre las superficies de las tuberías y de los equipos. Los materiales comúnmente empleados son las espumas elastoméricas aunque también se suelen utilizar las espumas de poliuretano, poliisocianurato, y el polietileno expandido.

-Frío: estas instalaciones de aislamiento son requeridas cuando la  $T^a$  del producto almacenado o circulante por el interior de tuberías y equipos es inferior a la ambiental y hasta  $-40^{\circ}\text{C}$ . La diferencia principal con el calorifugado radica en la necesidad del empleo de la barrera de vapor. La diferencia de  $T^a$  entre el interior y el exterior de las tuberías y equipos implica un flujo de vapor de agua desde el exterior al interior de los mismos. Este vapor de agua se va enfriando y empezará a condensarse, llegando a formarse hielo, con el consiguiente deterioro del aislamiento. Para impedir este proceso se emplean principalmente productos de base asfáltica o films de aluminio, caracterizados por una altísima resistencia al paso del vapor de agua. Los materiales empleados básicamente en este tipo de aislamiento son la espuma de poliuretano, polisocianurato, el poliestireno

expandido y el vidrio celular.

-Criogenia: el aislamiento criogénico es requerido principalmente en aquellas instalaciones en las que se opera con gases licuados a muy bajas temperaturas. A estas temperaturas tan bajas, muchas veces cercanas a los  $-200^{\circ}\text{C}$ , se hace imprescindible el empleo de la barrera o de barreras de vapor instaladas de forma muy adecuada y precisa. Los materiales empleados básicamente en este tipo de aislamiento son la espuma de poliuretano, polisocianurato y el vidrio celular (material absolutamente estanco al vapor de agua, que gracias a sus células herméticamente cerradas no absorbe humedad).

#### Otros servicios

Rehabilitaciones Cresaba también se encarga de realizar la gestión de licencias y subvenciones así como de ofrecer asesoramiento técnico tanto en fachadas como en interiores con realización de informes termográficos.

Con respecto a la rehabilitación energética, Cresaba incorpora aislamiento térmico en fachadas exteriores, patios, cubiertas y suelos. Además sustituye la carpintería de balcones y ventanas, recuperando patios interiores como elementos activos para la ventilación de las estancias. ■



## El Gobierno de Cantabria cree que la Ley de Costas resuelve "problemas concretos que la sociedad demandaba"

El Gobierno de Cantabria se ha mostrado satisfecho "en líneas generales" con la aprobación por el Congreso de la Ley de Costas, que amplía las concesiones 75 años más, y ha considerado que con ella "se resuelven problemas reales, problemas concretos que la sociedad demandaba".

ECO

Poca actividad social

¿Qué es esto?

Seguir a 1220m

Twitter 10

11

Me gusta 11

EUROPA PRESS 19 DE FEBRERO DE 2013

El Gobierno de Cantabria se ha mostrado satisfecho "en líneas generales" con la aprobación por el Congreso de la Ley de Costas, que amplía las concesiones 75 años más, y ha considerado que con ella "se resuelven problemas reales, problemas concretos que la sociedad demandaba".



Ampliar foto

determinados", ya que afectaban a "muchas" empresas y familias.

El papel que ha jugado el presidente de Cantabria, Ignacio Diego y la consejera de Presidencia, Leticia Uñaz, en el "impulso" de esta Ley.

Para el consejero, aunque aún faltan dos trámites, la aprobación en el Senado y la vuelta para su aprobación en el Congreso, la reforma de la Ley de Costas va a resolver una

serie de problemas que tenían una fecha "muy concreta".

Así, ha señalado que en el 2018 caducaban las concesiones que estaban otorgadas por 30 años desde la entrada en vigor de la Ley de Costas y eso suponía una situación de "enorme incertidumbre" para todas esas concesionarias que desarrollaban muchas actividades económicas en zona marítima turística.

"Concesiones que van a ver resuelto ese problema porque va a haber nuevas concesiones que va a prorrogar otros 75 años estas situaciones de manera que, a partir de ahora, ya va a haber un plazo suficiente para que este tipo de actividades puedan seguir desarrollándose", ha recalcado el consejero, para quien la Ley de Costas va a servir para dar una "enorme tranquilidad" a un gran número de colectivos.

Por otro lado, ha destacado que la Ley de Costas introduce una serie de "mejoras" de protección del litoral con importantes medidas que "van a servir" a la "función fundamental" que, a su juicio, tiene esta norma, "que es proteger la costa".

Fernández ha reiterado que esta Ley de "balón de oxígeno" para los empresarios y vecinos ya que el plazo de las concesiones se proroga otros 75 años más. "Por tanto ese problema queda resuelto de raíz", ha subrayado.

Para el titular de Medio Ambiente, la ley "otorga seguridad jurídica y claridad" de conceptos en cuanto a lo que es el dominio público, las distintas zonas de servidumbre, y en las que se establece un régimen limitativo que "fiara que seguir existiendo" y que "evidentemente supona un grado de protección de ese tesoro que tenemos en nuestro país que es la costa y todos los terrenos próximos a la misma".

Fernández ha explicado que las actuaciones en el dominio público marítimo turístico están "tremendamente limitadas" y cree que nuevas actuaciones en el mismo, algunas de naturaleza industrial, tienen que ajustarse a los parámetros establecidos en la Ley. "Aquí lo que se están consolidando son situaciones previas, luego cualquier nueva actuación que quiera hacerse en el dominio público marítimo turístico tiene que encajarse en las reglas de juego".

Y ha añadido que la Ley "lo que hace es proteger la costa y evitar que en la misma se lleven a cabo instalaciones de naturaleza económica y que tampoco se lleven a cabo ni viviendas, ni ningún tipo de actuación de esta naturaleza, tanto en la zona de dominio público como en la zona de protección de servidumbre".

## Y además

**"Seis entidades de crédito aportan 32 casas en Cantabria al Fondo Social de Viviendas".**

De las 32 viviendas, 18 están ubicadas en Santander; ocho en Torrelavega; dos en Santoña; y una en Bárcena de Cicero, Noja, Piélagos y Reocín. Por entidades bancarias, 19 son de Liberbank; cinco del BBVA; cuatro del Banco Santander; dos del Banco Español de Crédito; una de Kutxabank y una de Barclays Bank.

Las viviendas del Fondo Social están destinadas a familias en situación de especial vulnerabilidad que hayan sido desalojadas de sus viviendas después del 1 de enero de 2008. El alquiler tendrá una duración de dos años y las rentas oscilarán entre 150 euros y 400 euros al mes, con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar. Las viviendas serán ofrecidas a las familias que hayan sido desalojadas de su vivienda por el impago de un préstamo hipotecario de la misma entidad propietaria del fondo.



EN EL CENTRO DE TORRELAVEGA

## Comienza el derribo de un edificio centenario en ruinas

Los propietarios ejecutan la orden del Ayuntamiento después de varios años de recursos

12.03.13 - 09:08 - J.L. ARMIÑO | TORRELAVEGA



LUIS PALOMQUIF

Los propietarios de un edificio centenario del centro de Torrelavega han comenzado a derribarlo, tras haber sido declarado en ruina por el Ayuntamiento. La orden municipal se cumple con varios años de retraso por los recursos, primero administrativos y después judiciales, que presentaron dos de los tres propietarios del inmueble, situado en el número 9 de la calle Martínez y Ramón. Las obras durarán varias semanas y los dueños se reunirán cuando terminen para decidir lo que harán con el solar.

El inmueble fue construido a finales del siglo XIX y se declaró en ruina en abril de 2004.

En abril de 2004, la entonces alcaldesa, Blanca Rosa Gómez Morante, firmó una resolución declarando en estado de ruina el edificio, construido a finales del siglo XIX, tras emitir los técnicos municipales un informe en el que señalaban que la estructura presentaba un «agotamiento generalizado». Gómez Morante también ordenó a los propietarios el desalzo y posterior demolición del inmueble, así como que adoptasen medidas inmediatas para mejorar la seguridad en la fachada norte ante el riesgo de desprendimientos sobre personas y bienes.

### Cuatro plantas

El edificio, de cuatro plantas, está compuesto por dos locales comerciales, seis viviendas y dos buhardillas, y no forma parte del catálogo municipal de inmuebles a proteger. Dos familias, una dueña de un piso y la otra de un local comercial, presentaron alegaciones contra la resolución del expediente, promovido por la constructora Carabaus y Sidauro, propietaria del resto del inmueble.

Las quejas llegaron también al Defensor del Pueblo y al Parlamento de Cantabria, y desembocaron, finalmente, en un largo litigio que perdieron los recurrentes. Uno de ellos, el dueño de la vivienda, comunicó el pasado mes de junio al Ayuntamiento que la abandonaba. Unas semanas antes, el propietario del local comercial (una tienda de ropa) anunció al Consistorio que había el 30 de septiembre como fecha límite para hacer lo mismo.

Una vez que los técnicos comprobaron el desalzo del inmueble, el alcalde actual, Edgardo Celdarín, ordenó de nuevo a los propietarios el derribo del mismo el pasado 15 de octubre, advirtiéndoles de que si no lo hacían sería el propio Ayuntamiento quien procediese a la demolición de forma subsidiaria. Una vez ejecutado el derribo, el solar deberá cerrarse mediante un vallado con una altura mínima de dos metros, hecho con ladrillo, bloques, hormigón o paneles metálicos.

Visto en el Diario Montañés  
el 12 de marzo de 2013

DATOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

## Cantabria, con 4.266 viviendas vendidas, lidera la caída del mercado inmobiliario en 2012

Con un descenso del 33,8% en las operaciones efectuadas, el dato regional refleja el ajuste que se produjo en el conjunto del país, donde se vendieron 11,3% menos de casas

28.02.13 - 11:49 - EFE | Santander

Cantabria fue la comunidad autónoma donde más cayó la venta de viviendas en el año 2012, con un descenso del 33,8% respecto a 2011 y implicando el ajuste que se produjo en el conjunto del país, donde las ventas bajaron un 11,3% el pasado ejercicio.

Así se constata en la encuesta de transmisiones de propiedad publicada hoy por el Instituto Nacional de Estadística (INE), según la cual, en 2012 se vendieron en Cantabria 4.266 viviendas.

Tras el descenso de las ventas, la región sigue por encima de la media en el número de operaciones registradas en relación a su población.

En concreto, el pasado año se alcanzaron en Cantabria 893 ventas de viviendas por cada 100.000 habitantes, mientras que la media estatal es de 645 operaciones por 100.000 personas.

Si además de viviendas se tienen en cuenta otras propiedades (solaris y otro tipo de fincas) y se computan no solo las ventas, sino también las herencias, donaciones y permisos, el pasado año cambiaron de manos 22.157 fincas en la región.

Esto supone un descenso del 11,4% en relación a 2011 y sitúa nuevamente a Cantabria a la cabeza del país en caída de operaciones, que disminuyeron un 3% en el conjunto nacional.

Visto en el Diario Montañés  
el 20 de febrero de 2013

# Responsabilidad en piscinas de uso colectivo

La piscina comunitaria ha pasado de ser un servicio exclusivo de urbanizaciones de lujo, a formar parte del paisaje urbanístico de prácticamente la gran mayoría de las comunidades de vecinos. Hoy en día, la mayoría de los edificios de nueva construcción cuentan ya con piscina comunitaria.

El presente artículo indaga sobre su instalación y funcionamiento, condicionada, como el de otras instalaciones comunes, al régimen de acuerdos previsto en la Ley de Propiedad Horizontal así como a la normativa autonómica sobre el personal de socorristas.

Se puede definir la piscina como el estanque de agua, de dimensiones variables, destinado a bañarse, nadar y practicar los deportes relacionados con la natación, siendo éste uno de los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios que generan más controversia entre los propietarios.

La regulación de las piscinas de uso público se rige hoy en día por normas de carácter autonómico, siendo el Decreto 72/2008, de 24 de julio, y el Decreto 56/2009, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo en la Comunidad Autónoma de Cantabria. La legislación vigente referente a las condiciones higiénico-sanitarias, técnicas y de seguridad que deben cumplir las piscinas es aplicable a todas las piscinas de uso colectivo de Cantabria, independientemente de su titularidad, sea pública o privada, quedando únicamente excluidas las piscinas destinadas exclusivamente al uso terapéutico.

En relación con el mantenimiento de la instalación de piscina, es obligación de las Comunidades de Propietarios que realice las obras necesarias para la adecuada conservación de estas instalaciones y su posterior mantenimiento, así como mantener las condiciones de





salubridad, higiene y seguridad de la instalación durante el periodo de apertura, siendo la propia Comunidad la responsable que se cumpla con la normativa vigente en todo su articulado.

En caso de accidente en piscinas privadas de una comunidad, es la propia comunidad de vecinos quien debe velar porque se cumplan todas las normas de salubridad y seguridad que exige la ley, siendo esta la responsable de la misma, por lo que respecto de los daños causados por negligencia de la comunidad se aplica la responsabilidad civil comunitaria frente a terceros si el accidente o los daños son imputables a un deficiente estado de conservación, de mantenimiento y de las condiciones de seguridad y sanitarias de las instalaciones anejas a la piscina y de la piscina misma.

En el supuesto de que los daños físicos a usuarios de las piscinas, sean o no propietarios, sean causados por caso fortuito o por culpa exclusiva de la víctima, la comunidad no asumirá ninguna responsabilidad. Un ejemplo frecuente suele ser el uso de la piscina fuera del horario de misma; por tanto si una persona se baña en la piscina fuera de este horario establecido, será responsabilidad exclusiva de ésta.

En todas las piscinas deben existir unas normas de régimen interno destinadas a los usuarios, cumpliendo los mínimos establecidos en el Reglamento de Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo, además de las que a mayores establezcan los estatutos de la Comunidad de



Vecinos o que adopten en Junta. Éstas deberán de estar en lugar visible a la entrada de las instalaciones, y en el interior de las mismas.

La presencia de socorristas, además de obligatoria en gran parte de los casos, es necesaria en todos. Hay que tener en cuenta que en España mueren ahogadas anualmente 260 personas, de los cuales, más de 100 son niños, siendo la principal causa de este tipo de accidentes la falta de vigilancia sobre ellos. ■



**neptuno**  
seguridad acuática

*Seguridad en las piscinas de uso colectivo*  
*Servicio presencial de socorristas*

**NEPTUNO SEGURIDAD ACUATICA S.L.**  
Barrio El Puerto 23 Urb. Miramar Dpx10.  
39.618. Cantabria.

[www.seguridadacuatica.es](http://www.seguridadacuatica.es) / [info@seguridadacuatica.es](mailto:info@seguridadacuatica.es)  
**630 68 44 20 / 666 99 11 31**





## Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria



**A**GUAYO GARCIA M<sup>a</sup> CONCEPCION  
AHEDO PRESMANES LETICIA  
AJA FERNANDEZ CRISTINA  
AJA RUIZ JOAQUIN FRANCISCO  
ALCALDE BEZHOLD SUSANA  
ALDAY BERAZA IZASKUN  
ALONSO GUTIERREZ M<sup>a</sup> DEL CONSUELO  
ALONSO MAGAZ FERNANDO  
ANDRACA HERREROS MANUEL  
ANGULO VALLE RICARDO  
ARENAS RODRIGÁÑEZ ISABEL  
ARRARTE REVILLA JOSE FELIPE  
ARTHAUD IGLESIAS CARLOS  
AZOFRA SIERRA ALVARO

**B**ARREDA TEJEDOR FERNANDO  
BARRIO MARAÑÓN ISABEL  
BATS OLASO JOSE  
BAUDET GARCIA OLGA DEL PILAR  
BEDIA NORIEGA JAVIER  
BERGUA CALVO ELENA  
BERGUA DALLAS ANTONIO RICARDO  
BEZANILLA VALBUENA CARMELO  
BRAVO BARATA MARIA ISIDORA  
BRIZUELA EIRAS FRANCISCO JAVIER

**C**ABALLERO BARQUIN MIGUEL ANGEL  
CABEZA RUIZ JOSE  
CAMPO SANCHEZ JOSE MANUEL  
CANTELI PAGAZAURTUNDUA AITZIBER  
CANTERO BERNAL JOSE A.  
COLLADO CHOMON LUIS  
CORPAS PASCUAL FERNANDO  
CORRAL SALAS GUILLERMO

**D**E CELIS ARIAS FAUSTO  
DE DIEGO MERINO DAVID  
DE LA HOZ REGULES FRANCISCO JAVIER  
DEL FRESNO DIAZ MIGUEL  
DEL RIO RUIZ JESUS ANGEL  
DIAZ COLSA M<sup>a</sup> ANGELES  
DIAZ GARCIA M<sup>a</sup> ELENA  
DIAZ MANUZ LUIS JOSE  
DOBARGANES GOMEZ JOSE M<sup>a</sup>

**E**CHEVARRIA CORRO JOSE ANTONIO  
ECHEVARRIA NUÑEZ M<sup>o</sup> TERESA  
EGUIA EXPOSITO SILVIA M<sup>a</sup>

**E**STEBANEZ GUTIERREZ NURIA

**F**ERNANDEZ DOSANTOS JAVIER  
FERNANDEZ LOPEZ SILVIA  
FERNANDEZ MAYORA JOSE JULIO  
FERNANDEZ MAYORA LUISA FERNANDA  
FERNANDEZ MUÑOZ NURIA  
FERNANDEZ SOLANA MONTSERRAT  
FERNANDEZ TRUEBA M<sup>a</sup> EUGENIA  
FOMPEROSA HIGUERA MIGUEL ANGEL  
FRESNO OTERO OSCAR

**G**ANCEDO MARTINEZ RAMON FRANCISCO  
GANCEDO RODRIGUEZ RAMON FRANCISCO  
GANDARA ROJO LORENA  
GANDARA ROJO RAQUEL  
GARCIA BEDIA JUAN CARLOS  
GARCIA DIAZ M<sup>a</sup> BELEN  
GARCIA FERNANDEZ ANTONIO  
GARCIA GUTIERREZ ANGEL M<sup>a</sup>  
GARCIA IZQUIERDO JAVIER  
GARCIA LECUE JOSE M<sup>a</sup>  
GARCIA MARTINEZ RUT  
GARCÍA NIETO CARLOS JAVIER  
GARZON CORRAL SONIA  
GATO MESONES JONATAN  
GIL CUE M<sup>a</sup> BELEN  
GIL GUTIERREZ JOSE M<sup>a</sup>  
GOMEZ COLLADO M<sup>a</sup> LUISA  
GOMEZ MOVELLAN CESAR  
GOMEZ SANTAMARIA JUAN PASCUAL  
GONZALEZ DE RIANCHO MARIÑAS BLANCA  
GONZALEZ HERNANDEZ SUSANA  
GONZALEZ MERINO MARTA  
GONZALEZ MORENO RAFAEL  
GONZALEZ SETIEN LETICIA  
GONZALEZ SUAREZ NURIA  
GUTIERREZ MARTINEZ FRANCISCO JOSE  
GUTIERREZ POLANCO MARTA

**H**ERAS TORRES M<sup>a</sup> CONCEPCION  
HERNANDEZ HEVIA M<sup>a</sup> CARMEN  
HERRAN CANOVAS ROBERTO  
HERRERIA LOPEZ M<sup>a</sup> BEGOÑA  
HERRERA NARDIZ JOSE M<sup>a</sup>  
HERRERIAS QUINTANA EUSEBIO  
HERRERO GARCIA ALVARO  
HERRERO MARTINEZ ALBERTO

Para más información sobre colegiados, teléfonos, fax, email y otros datos de interés, visite la web del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria: [www.aaffcantabria.com](http://www.aaffcantabria.com)



## Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria



**I**BARGUREN FERNANDEZ PEDRO JOSE  
INCHAUSTI BOCOS AMAGOIA

**L**AINZ ARROYO JUAN  
LAITA SAIZ IVAN  
LASO DOSAL NESTOR ALFREDO  
LASTRA MUÑOZ ALEJANDRO  
LIZ SANCHEZ ALEJANDRO  
LLAMA GOMEZ JESUS RAMON  
LOPEZ GARCIA LUIS FERNANDO  
LOPEZ GONZALEZ JUAN JOSE  
LOPEZ LAMARCA ANA  
LOPEZ MARTINEZ NURIA  
LOPEZ ROLDAN MIGUEL ANGEL  
LOSADA DIEZ JUAN MANUEL

**M**ACHO CIFRIAN EDUARDO  
MAESTRO COLINA JUAN ANTONIO  
MARTINEZ DIAZ-CANEL LUIS  
MAZA PEÑA M<sup>a</sup> ANGELES  
MAZAS REYES M<sup>a</sup> SOLEDAD  
MAZORRA ROYANO MIGUEL ANTONIO  
MEDIAVILLA ALONSO ANTONIO  
MEDIAVILLA OSORIO ESTHER YOLANDA  
MIER DEL HOYO GREGORIO  
MIQUELARENA PASTOR ALEJANDRO  
MIQUELARENA PASTOR AMPARO  
MONAR SAN MARTIN DAVID  
MONTES JIMENEZ MARINA  
MORENO GONZALEZ NATALIA

**N**ALDA CONDADO GUILLERMO MANUEL  
NEGRO REDONDO JOSE CARLOS  
NOVOA RUIZ JESUS

**O**RTIZ OFICIALDEGUI M<sup>a</sup> DEL CARMEN  
ORTUÑO SAINZ SAMUEL

**P**ASCUAL BARQUIN M<sup>a</sup> EUGENIA  
PEÑA ANTON GREGORIO FEDERICO  
PEÑA SUAREZ FEDERICO  
PERAL MARTINEZ JOSE ALBERTO  
PORTILLA REVENTUN NOELIA

**Q**UEVEDO GUTIERREZ PABLO

**R**EVUELTA FALAGAN PATRICIA  
REVUELTA PONGA ANA ISABEL

**R**EVUELTA SAGASTIZABAL MANUEL  
RIESTRA VELAR M<sup>a</sup> ISABEL  
ROBLES URQUIJO AMAGOYA  
RODRIGUEZ MIRALLES ALFONSO  
ROJAS IZQUIERDO MARTA  
RUIZ - CAPILLAS TAPIA ALBERTO  
RUIZ CASTANEDO JUAN MANUEL  
RUIZ FERNANDEZ JOSE LUIS

**S**AINZ COTERA BENITO FRANCISCO  
SAINZ FERNANDEZ ERNESTO  
SAINZ GONZALEZ ERNESTO  
SAINZ RODRIGUEZ WALTER  
SAIZ JÚNGERT CHRISTEL  
SAIZ LAVID EDUARDO  
SALAZAR NEGRO SERAFIN CARLOS  
SALCEDA PEREZ ANA M<sup>a</sup>  
SALMON BEZANILLA JOSE M<sup>a</sup>  
SAN MIGUEL COBO RICARDO  
SANTIAGO SANTIAGO CARLOS  
SANTISTEBAN VEGA EVA M<sup>a</sup>  
SAÑUDO SANCHEZ JUAN BAUTISTA  
SARABIA SAINZ SALVADOR  
SATURIO RODRIGUEZ JOAQUIN  
SETIEN IBAÑEZ LUIS ANTONIO  
SILVAN GRIMALDOS NATALIA

**T**ABORGA ONTAÑÓN, ANTONIO  
TEJERINA PUENTE EFREN  
TERAN GARRIDO SONIA  
TERAN RODRIGUEZ ENRIQUE  
TRUGEDA CARRERA JOSE ANTONIO  
TRUGEDA ESCUDERO EDUARDO

**U**BEDA VILLULLAS VANESA  
URANGA SAIZ MANUEL

**V**EGAS GIL SILVIA  
VELASCO GARCIA ALBERTO  
VENTUREIRA MORAL M<sup>a</sup> EUGENIA  
VIADERO MUÑOZ M<sup>a</sup> JOSE  
VIDAL LOPEZ FCO. JAVIER

**Y**RUELA GONZALEZ-COS URSULA CONCEPCION

**Z**AVALA TORRE BEATRIZ

Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria  
Calle San Fernando, 58, entlo. 18. 39010 Santander. Teléfono: 942 230 031



Juan Losada, del I.C. AAFF Cantabria  
Director de la revista ADMINISTRADOR PROFESIONAL

## Bancos Morosos

¡Cómo cambian los tiempos! La morosidad ya no sólo la sufren las entidades de crédito. Ahora son ellas las que se retrasan en el pago de sus cuotas. Lo más preocupante es la cantidad: 256 millones de euros. Poca autoridad moral pueden tener los bancos que se quejan de la morosidad de sus clientes cuando no dan ejemplo. No me cabe duda de que son muchos los pisos embargados a promotoras y constructoras (por no hablar de desahucios) que no han podido hacer frente a los préstamos hipotecarios, pero esto no les legitima para omitir su obligación legal como titulares de los distintos elementos inmobiliarios de contribuir al sostenimiento de las cargas que les corresponden.

A menudo esto supone que el resto de propietarios de la comunidad sufre un incremento en sus cuotas para hacer frente al agujero, un agujero que va creciendo, de la deuda del banco. Esto conlleva severos problemas económicos para los propietarios, que en estos tiempos tampoco andan sobrados de ingresos.

Los Administradores de Fincas Colegiados administramos en torno a 35.000 millones de euros, lo que equivale al 3,5% del P.I.B. nacional.

Administramos este capital con diligencia y velamos por los intereses de los vecinos. La morosidad de la banca está complicando esta labor pues condiciona el pago de las facturas, además de la contratación y revisión de los presupuestos, así como la posibilidad de acometer obras por la comunidad.

Lo peor de todo: afecta a la convivencia de los vecinos. Aumenta la tensión, las preocupaciones y se enrarece el ambiente en comunidades que, hasta ahora, no había tenido problemas.

Por tanto, los Administradores de Fincas Colegiados reclamamos medidas urgentes que protejan a las comunidades de propietarios y les salve de esta indefensión y no aumente la carga económica que ya tienen que soportar.

## Gente tóxica

Cada vez es más evidente y así lo reconocen los distintos estudios médicos, que hay que evitar a la gente tóxica. Un individuo que siempre ve el lado negativo de todo, que nunca está satisfecho, habla mal de los demás, se queja de su abogado, del vecino de arriba, del portero, del panadero y del conductor del autobús, del gobierno y de las mariposas,

es un tipo tóxico. Tiene cientos de argumentos que respaldan su rabia y su tono suele ser agresivo. Este individuo transmite una energía negativa que hay que evitar. Da igual que se trate de un vecino, un amigo o un familiar, incluso un compañero de trabajo. Algunos tienen formas educadas, pero los reconoceremos porque nos dejan mal cuerpo, alterados, después de hablar con ellos.

Aunque la toxicidad tiene más formas: el que nos cuenta siempre tristezas, el que nos absorbe la energía con sus preocupaciones, el que continuamente critica con envidia no reconocida lo bien que le va otro y arroja sospechas de malas prácticas. Esa gente hace daño a los demás, provoca un daño psicológico que a menudo se somatiza. Va royendo nuestra serenidad y contagiando su pus espiritual. Por nuestra salud, hay que evitar a estos individuos.

Rodeémonos de gente positiva, alegre y constructiva. Incluso durante los malos tiempos éstos confían en un futuro mejor. Nos transmiten ánimo incluso cuando no nos dicen nada, contagian su energía y vitalidad. Traen un poco de luz en los días grises. Con un espíritu positivo, seremos más felices. ■