



Alfonso Javier Pérez Calleja
Secretario del Colegio Territorial de
Administradores de Fincas de Extremadura

LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS



Funciones del A.F.



Artículo 20 LHP

- a) **Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios** y hacer, a estos efectos, las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el **plan de gastos previsibles**, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) **Atender a la conservación y entretenimiento de la casa**, disponiendo las **reparaciones** y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de **obras** y **efectuar los pagos y realizar los cobros** que sean procedentes
- e) Actuar, en su caso, como **Secretario** de la Junta y **custodiar** a disposición de los titulares **la documentación** de la Comunidad
- f) **Todas las demás atribuciones** que se confieran por la Junta

Administrador de Fincas



PRESCRIPTOR

Y

MEDIADOR



La rehabilitación energética de edificios

Alfonso Javier Pérez Calleja

ámbito jurídico

Artículo 17 LPH

hasta diciembre de 2009...

2º. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998m de 26 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como **la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos**, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo (...)

ámbito jurídico

Artículo 17 LPH

...a partir de diciembre de 2009 (*Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*)

3º. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos a los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad **mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble**, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

(...)

Si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. (...)

La rehabilitación energética de edificios

Alfonso Javier Pérez Calleja

EL LEGISLADOR
HA DADO **PREFERENCIA**
A LA **EFICIENCIA ENERGÉTICA**
EN EL ÁMBITO
DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL



**La
Junta de
Propietarios**



La rehabilitación energética de edificios

Alfonso Javier Pérez Calleja

ámbito práctico: la Junta de Propietarios

Los copropietarios son escépticos ante la rehabilitación energética, porque:

- Es desconocida
- Se presume cara
- Se cree que la tecnología no está suficientemente desarrollada
- Por lo anterior, se entiende que los plazos de amortización de las inversiones son excesivamente largos → CONCLUSIÓN: **NO MERECE LA PENA**

MATERIA MUY ESPECIALIZADA



EQUIPO
ADMINISTRADOR - TÉCNICO



La rehabilitación energética de edificios
Alfonso Javier Pérez Calleja

prescripción
Didáctica
Rehabilitación
energética

- Descripción técnica de las instalaciones u obras que precise la rehabilitación energética del edificio
- Detalle del ahorro energético y por tanto económico que la rehabilitación va a suponer
- Estudio detallado de los plazos de amortización de la inversión a través del ahorro

- **MUY IMPORTANTE:**

Que a los copropietarios le quede la impresión que la rehabilitación energética no les va a suponer un desembolso económico



La rehabilitación energética de edificios

Alfonso Javier Pérez Calleja

RECOMENDAMOS

prescripción
Didáctica
Rehabilitación
energética

- Campañas de difusión
- Esfuerzo de fabricantes, técnicos e instaladores para permitir que la inversión se financie con el ahorro: **DESEMBOLSO CERO**
- Acompañamiento de las Administraciones aportando ayudas, bonificaciones, asesoramiento, etc.

La rehabilitación energética de edificios

Alfonso Javier Pérez Calleja

La rehabilitación energética de edificios

Alfonso Javier Pérez Calleja

muchas gracias

