

# Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas  
Nº 149 - julio 2009 [www.cgcafe.es](http://www.cgcafe.es)

**ESPECIAL:  
ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA SOBRE  
LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**XIII ENCUENTRO NACIONAL DE  
JÓVENES ADMINISTRADORES:  
EL COMPROMISO CON LA  
VIVIENDA SOSTENIBLE**



**Vicente Magro Servet**  
**presidente de la Audiencia Provincial de Alicante**  
**"Soy partidario de aprobar una nueva Ley sobre Propiedad Horizontal"**



## Schindler, empresa líder en mantenimiento, modernización y rehabilitación

### **Soluciones integrales con calidad, eficacia y seguridad.**

En Schindler nos encargamos de todo. Modernizamos su ascensor adaptándolo a las nuevas necesidades. Instalamos ascensores donde antes no era posible con el máximo aprovechamiento del espacio disponible. Rehabilitamos su edificio eliminando barreras arquitectónicas y mantenemos sus instalaciones alargando su vida útil.

En Schindler contribuimos a mejorar su calidad de vida...y la de su edificio.

Consúltenos.

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



# Carta del Presidente

Querido/a compañero/a:

En virtud del Convenio de Colaboración firmado entre el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), se celebrará la II Jornada de formación conjunta en la Ciudad de la Justicia de Valencia, los próximos días 1 y 2 de octubre, donde se desarrollará el Curso "Cuestiones Prácticas en materia de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal", y cuya inscripción está abierta, con carácter gratuito, para todos los administradores de fincas de España.

Esta II Jornada se enmarca dentro de los objetivos más importantes establecidos por el CGCAFE, que es la formación continuada y de la máxima calidad para nuestros colegiados, al considerar que la relación profesional que se establece con la judicatura de nuestro país es un principio básico para el conocimiento mutuo de los problemas que generan, a los profesionales de ambos colectivos, las normativas de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos. No en vano el análisis detallado de las dificultades con las que se encuentra el Administrador de Fincas en la aplicación de estas normas, es una importante información para los miembros del CGPJ, en la misma medida, que lo es para el CGCAFE conocer, en profundidad, dónde radica el mayor handicap interpretativo de dichas normas, que tan diversa jurisprudencia genera sobre una misma cuestión.

En esta II Jornada, igualmente, conoceremos la actualidad de las recientes reformas que afectan a la vivienda, entre ellas, la de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y referidas a la implantación de los juicios rápidos civiles de desahucio y las Oficinas de Señalamiento Inmediato, sin olvidarnos de los problemas prácticos que, en materia de Propiedad Horizontal, se plantean actualmente.

En el ámbito de estos encuentros formativos, venimos de celebrar, los días 22 y 23 del pasado mes de mayo, el XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas, en la ciudad de Oviedo que, patrocinado por el CGCAFE, ha sido organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas del Principado de Asturias, a cuya Comisión Organizadora felicito desde estas páginas por el gran éxito que ha supuesto dicho Encuentro, fruto, sin duda alguna, de la gran labor desarrollada por cada uno de los miembros de dicha Comisión. Si tuviéramos que hacer un resumen de dicho Encuentro, nada mejor que plasmar, aquí, el gran



compromiso que los administradores de fincas hemos adquirido, desde el punto de vista profesional e institucional, con el fomento de una vivienda sostenible, basada en el desarrollo y aplicación de las nuevas tecnologías y eficiencia energética en los edificios, y el más fácil acceso a ésta por parte de los sectores sociales más desfavorecidos.

El día 8 de abril de 1999 fue una fecha histórica para los administradores de fincas, ya que se publicó en el BOE la Ley 8/1999, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, promovida por el CGCAFE a través de una Iniciativa Legislativa Popular, reforma que supuso el principio del fin de la morosidad en las comunidades de propietarios.

Esta nueva norma fue denominada, por los medios de comunicación, como "Una Ley para la convivencia", porque con ella comenzó a atemperarse, considerablemente, uno de los problemas que más conflictos generaban en las comunidades de propietarios: el copropietario que hacía de la morosidad un sistema de vida.

Por la gran trascendencia social de esta Iniciativa Legislativa Popular, en el XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores se homenajeó a todos los compañeros que, en aquellos años, contribuyeron a que la misma fuera una realidad, posibilitando tan importante reforma de la LPH y volviendo a poner de manifiesto, una vez más, que el esfuerzo profesional y personal de cada uno de los responsables de los Colegios Territoriales y del Consejo General, no se encamina, exclusivamente, a defender los intereses profesionales del colectivo, sino que, en igual medida y a igual nivel, representamos y defendemos los intereses de los ciudadanos en lo referente a uno de sus bienes más preciados: la vivienda.

Por la importancia de la formación como el soporte más idóneo para poder plantear, después, la reforma de las leyes que nos afectan, a las distintas instituciones implicadas y a la ciudadanía en general, es por lo que te animo a asistir a la II Jornada Profesional que se celebrará en Valencia, los próximos días 1 y 2 de octubre. Y, por supuesto, a cualquier otra Jornada, Encuentro, Congreso o Curso que pondremos, en el futuro, a vuestra disposición.

**FELIZ VERANO  
RECIBID UN FUERTE ABRAZO.**

**Miguel Á. Muñoz Flores  
Presidente**

**EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.**

**PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.**

**CONSEJO DE REDACCIÓN: Miguel Ángel Muñoz Flores, Marcial Tarín Vela, Pepe Gutiérrez, Reyes Caballero Caro y Carlos Domínguez García-Vidal.**

**DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.**

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

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

**Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. Telfs.: 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01  
**Diseño e Imprime:** Alfásur: C/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - Tfno: 91 692 28 88. Fax: 91 692 44 65. e-mail: alfásur.editor@terra.es  
**Depósito Legal:** B-30.317-1970. ISSN:02120/2730

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

## Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores de Fincas

Julio 2009

# Sumario

FOTOS: Miguel Á. García Collado y Dolores Lagar Trigo  
FOTO DE PORTADA: Miguel Á. García Collado



### XIII ENCUENTRO NACIONAL DE JÓVENES ADMINISTRADORES DE FINCAS

Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas del Principado de Asturias y patrocinado por el Consejo General, se ha celebrado el XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas en la ciudad de Oviedo, durante los días 22 y 23 del pasado mes de mayo, donde se debatieron los temas de máxima actualidad profesional y el apoyo al desarrollo de una vivienda sostenible, como un compromiso más de los administradores de fincas con la sociedad. El objetivo ha sido poner en común las distintas experiencias profesionales y conocer la situación actual y de futuro para el sector de la vivienda, además de conocer las últimas resoluciones judiciales en materia de propiedad horizontal y arrendamientos, y las nuevas tecnologías que se ponen al alcance del Administrador de Fincas para el crecimiento sostenible de sus despachos profesionales o empresas. **Pág. 6**

## 3

Carta del Presidente

## 38

Propiedad Horizontal

El contenido del acta: La inclusión o no de manifestaciones injuriosas.

## 6

Consejo General

## 42

Propiedad Horizontal

Personas con discapacidad, barreras arquitectónicas y Propiedad Horizontal.

## 22

Noticias Colegiales

## 52

Arrendamientos Urbanos

Carácter mancomunado o solidario de la obligación del pago de la renta

## 32

Entrevista

Vicente Magro Servet, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

## 56

Jurisprudencia  
y Consultas

### ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA SOBRE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

José I. Álvarez Sánchez, presidente de la Audiencia Provincial de Asturias, realizó una excelente exposición en el XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores con el desarrollo de la Ponencia "Análisis de la jurisprudencia reciente sobre la Ley de Propiedad Horizontal", cuyo resumen, por el interés profesional del tema desarrollado, ofrecemos en nuestras páginas, con la seguridad de que será una herramienta de trabajo del máximo interés para los administradores de fincas. **PÁG. 46**

## 63

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

El artículo "Carácter mancomunado o solidario de la obligación de pago de la renta en el caso de ser varios los arrendatarios", de Luis Alberto Gil Nogueras, ha sido cedido por Quantor Grupo Editorial.

VISITE NUESTRA PÁGINA WEB, ENCONTRARÁ LO ÚLTIMO SOBRE GESTIÓN INMOBILIARIA: <http://www.cgcafe.org/>

[ gestión inmobiliaria ]

fiscalsocialgestión administrativaadministración de fincas  
contablegestión inmobiliariatráficogestión urbanística

# La obra más seria en materia Inmobiliaria



## La **evoluciÓN** llega a la gestión inmobiliaria

- La única que ofrece respuestas prácticas a todas las cuestiones jurídicas que se plantean en materia inmobiliaria.
- Toda la legislación y jurisprudencia en materia de arrendamientos, compraventas, contratos de obra, hipotecas, registros..., comentada y acompañada de consultas y formularios.
- Gran sencillez de manejo, completa interrelación de todos sus contenidos y actualización permanente.

Disponible en **Internet**

ELDERECHO  
**GRUPO**  
EDITORIAL

**902 44 11 88**

[www.quantor.net](http://www.quantor.net)

**Q**

[Quantor]  
Grupo Editorial

evoluciÓN



## CONSEJO GENERAL

### XIII ENCUENTRO NACIONAL DE JÓVENES ADMINISTRADORES S.A.R. la Princesa de Asturias, Presidenta de Honor

# Los Administradores y su compromiso con la vivienda sostenible

**El XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores se ha celebrado en Oviedo durante los días 22 y 23 de mayo de 2009. Organizado por el Colegio Territorial del Principado de Asturias y patrocinado por el Consejo General, ha servido para reafirmar el compromiso con la sociedad, la vivienda, la justicia y la sostenibilidad de los Administradores de Fincas.**



*Carmen Manjon, concejala de Turismo del Ayuntamiento de Oviedo; Noemí Martín, consejera de Bienestar Social y Vivienda del Principado de Asturias; Anselmo Gómez Cortina, presidente del Colegio de Administradores de Fincas del Principado de Asturias; Miguel Ángel Muñoz Flores, presidente del Consejo General.*

La inauguración del XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores corrió a cargo de la consejera de Bienestar Social y Vivienda del Principado de Asturias, **Noemí Martín González**, quien estuvo acompañada en

*«El compromiso con la sociedad se traduce en dar solución a los problemas de la vivienda»*

**ANSELMO GÓMEZ**,  
presidente del Colegio de  
Administradores del  
Principado de Asturias.

este acto por la concejala de Turismo del Ayuntamiento de Oviedo, **Carmen Manjón González**, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz Flores**, y el presidente del Colegio del Principado de Asturias de Administradores de Fincas, **Anselmo Gómez Cortina**.

Intervino, en primer lugar, el presidente del Colegio del Principado de Asturias, **Anselmo Gómez**, quien agradeció a todos su asistencia a este Encuentro, manifestando que el gran *«compromiso, la vocación y el servicio de los administradores de fincas para con la sociedad se traduce en dar solución a los problemas de la vivienda con los que actualmente se*

*encuentran los ciudadanos»*.

A continuación tomó la palabra la concejala de Turismo del Ayuntamiento de Oviedo, **Carmen Manjón**, que, tras dar una cordial bienvenida a los

*«Oviedo está muy orgullosa de acoger a aquellos que vienen a celebrar sus encuentros a nuestra ciudad»*

**CARMEN MANJÓN**,  
concejala de Turismo del  
Ayuntamiento de Oviedo.



asistentes, explicó que «Oviedo está muy orgullosa de acoger a aquellos que vienen a celebrar sus encuentros profesionales a nuestra ciudad, y espero que entre todos contribuyamos al éxito de este Encuentro Profesional».

**Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, agradeció a todos los congresistas su presencia en el Encuentro y manifestó que «vamos a continuar trabajando para perfeccionar los conocimientos de los jóvenes administradores, ya que el reconocimiento social nos viene dado por nuestra profesionalidad, pese al daño

*“El reconocimiento social nos viene dado por nuestra profesionalidad”*

**MIGUEL Á. MUÑOZ**,  
presidente del Consejo  
General.

que nos pueden llegar a hacer los intrusos».

En último lugar tomó la palabra **Noemí Martín González**, consejera de Bienestar Social y Vivienda del Principado de Asturias, quien felicitó al Colegio del Principado de Asturias de Administradores de Fincas por el lema que habían escogido para el Encuentro, «Vivienda, Justicia y Sostenibilidad», explicando que lo consideraba «muy oportuno en los momentos en que vivimos, caracterizado por la crisis del modelo de crecimiento económico, que requiere una mayor inversión en vivienda de protección oficial para facilitar un mayor empleo en

*“La crisis requiere una mayor inversión en vivienda de protección oficial”*

**NOEMÍ MARTÍN  
GONZÁLEZ**, consejera de  
Bienestar Social y Vivienda del  
Principado de Asturias.

el sector de la vivienda».

### **Conferencia inaugural**



*Domingo Jiménez Beltrán.*

El Encuentro comenzó con la Conferencia Inaugural titulada “Sostenibilidad, energía y cambio climático: las claves de la rehabilitación de los edificios”, impartida por **Domingo Jiménez Beltrán**, asesor del Observatorio de la Sostenibilidad de España, quien manifestó que nuestro patrimonio inmobiliario «es el mayor del mundo, pero de los peores utilizados porque no se tiene fácil acceso a la vivienda por parte de los españoles. Pero además, hay que invertir en sostenibilidad

*“Hay que invertir en sostenibilidad para el presente y en el futuro”*

**DOMINGO JIMÉNEZ  
BELTRÁN**, asesor del  
Observatorio de la  
Sostenibilidad de España.

para el presente y en el futuro, y en este tema tienen una gran responsabilidad los administradores de fincas porque han de informar y asesorar a sus comunidades de propietarios en estas materias».

Continuó el ponente explicando que vivimos en un momento muy trascendente en el ámbito de la sostenibilidad, energía, cambio climático y crisis actual, que nos conduce a un futuro completamente distinto al que conocemos actualmente, con una serie de desafíos y oportunidades para el patrimonio que ya está construido, retos a los que han de saber responder adecuadamente

los administradores de fincas.

¿Qué es lo que queremos para el futuro? Para **Jiménez Beltrán**, dado el gran patrimonio construido en España, el futuro pasa por la aplicación del Nuevo Código Técnico de la Edificación a las viviendas ya construidas, la exigencia de la certificación energética, la consolidación de la autosuficiencia energética en los edificios, y la exigencia de una integración en sistemas de producción distributiva de energía, fundamentalmente energética.

### **Claves de futuro para la administración de fincas**

La primera ponencia, con el título “La innovación abierta: retos digitales y redes sociales para la administración de las comunidades de propietarios”, fue desarrollada por **Juan Freire Botana**, profesor de la Universidad de La Coruña, para quien las redes sociales puestas al servicio de los administradores de fincas a través de internet, contienen las claves del desarrollo y permanencia profesionales en el futuro.



*Juan Freire Botana.*

El primer objetivo en la estructura empresarial cibernética es, para **Freire Botana**, que el Administrador construya en la red una identidad digital profesional que le lleve a ser reconocido, fundamentalmente, por el modo de gestión eficaz de sus inmuebles, con una puerta permanentemente abierta para la comunicación con los vecinos de sus comunidades o con los propietarios de los edificios que gestione en alquiler, permitiendo que

## CONSEJO GENERAL

*“Los jóvenes propietarios exigirán que se les mantenga informados a través de la red”*

**JUAN FREIRE,**  
profesor de la Universidad de La Coruña.

los clientes den sus opiniones y sugerencias a través de los canales interactivos que haya puesto a su disposición.

Para el ponente, aquellos administradores que se pongan al día en las nuevas tecnológicas y las apliquen a sus empresas o despachos profesionales, consiguen resultados muy superiores a los obtenidos por sistemas más tradicionales del ejercicio profesional y, de cara al futuro, manifestó que alcanzarían su máximo desarrollo de la mano de *«los adolescentes y jóvenes actuales que serán los propietarios e inquilinos de los edificios en un futuro próximo, y ellos exigirán que se les mantenga rápida y debidamente informados, a través de los canales interactivos de la red, de todos aquellos temas que les incumben, incluidos los relacionados con la administración de los edificios en los que vayan a habitar»*.

### **LOE y jurisprudencia: un nuevo reto personal**

El análisis de la jurisprudencia más reciente de la propiedad horizontal para una buena gestión de la administración de los inmuebles, así como la



*Jerónimo Lozano Polo.*

Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), y el Código Técnico de la Edificación como manual para los administradores de fincas, fueron los temas que se desarrollaron en la segunda ponencia, impartida, conjuntamente, por **José Ignacio Álvarez Sánchez**, presidente de la Audiencia Provincial de Asturias; **Jerónimo Lozano Polo**, arquitecto técnico; y **José Antonio Seijas Quintana**, magistrado del Tribunal Supremo, quienes hicieron especial hincapié en la enorme incidencia que los distintos temas desarrollados tenían en la labor profesional del Administrador de Fincas.

*“Los propietarios informarán de cualquier anomalía en el funcionamiento del edificio”*

**JERÓNIMO LOZANO,**  
arquitecto técnico.

**Jerónimo Lozano** explicó, detalladamente, el Código Técnico de la Edificación, el Libro del Edificio y la Ley de Ordenación de la Edificación –LOE–, centrándose, fundamentalmente, en aquellos aspectos más relevantes para el Administrador de Fincas, recordándoles las distintas obligaciones que se recogen en estas normas, entre las que entresacó que *“el edificio y sus instalaciones se usarán adecuadamente conforme a las instrucciones de uso, absteniéndose de hacer un uso incompatible con el previsto, además de que los propietarios y los usuarios informarán a los responsables del mantenimiento de cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento normal del edificio”*.

Finalizó su intervención manifestando que la idónea conservación de un inmueble ha de realizarse mediante una adecuada supervisión del mismo, y ello conllevaría establecer un plan de mantenimiento del edificio, que consistiría en encargar al técnico correspondiente las operaciones programadas para su conservación y la de sus instalaciones, realizar las inspecciones reglamentarias estableci-

das, conservar su documentación y consignar todas las obras u operaciones de reparación, reforma o rehabilitación realizadas en el Libro del Edificio.

### **Impugnación de acuerdos**

*«El objeto de la presente comparecencia es analizar la Jurisprudencia recaída últimamente en materia de Propiedad Horizontal, ya que son cada vez más frecuentes los litigios ante los Tribunales planteados, bien por la propia Comunidad de Propietarios frente a los titulares de los predios u ocupantes que incumplen la Ley, o bien por copropietarios disidentes de acuerdos adoptados por aquélla, y ante la inexistencia, hasta épocas recientes, de doctrina legal del Tribunal Supremo, se han planteado numerosos recursos para que éste se pronuncie»*, manifestó **Álvarez Sánchez** al comienzo de su intervención, para a continuación desgranar las últimas



*José Ignacio Álvarez Sánchez.*

sentencias producidas y referidas a distintos artículos de la Ley de Propiedad Horizontal.

El ponente analizó las resoluciones del Tribunal Supremo referidas al Título Constitutivo, las obras en elementos comunes y privativos y contribución a los gastos, los quorums exigibles para la adopción de acuerdos, la impugnación de acuerdos y los órganos de gobierno de la comunidad de propietarios. Al respecto, y referente a la actuación de los Administradores de Fincas en estos puntos analizados, recomendó *«extremar, al máximo, las precauciones debidas en ba-*





*“Cada vez son más frecuentes los litigios planteados por la Comunidad de Propietarios”*

**JOSÉ I. ÁLVAREZ**

**SÁNCHEZ,**

presidente de la Audiencia Provincial de Asturias.

*se a estas sentencias producidas sobre los distintos ámbitos analizados, actuando con exquisito rigor profesional, porque de ello dependerá el buen resultado jurisprudencial en caso de que un acuerdo de junta de copropietarios determinada termine en pleito judicial».*

#### **Propietarios y usuarios**

**José Antonio Seijas** intervino para analizar, desde el punto de vista también jurisprudencial, los daños en la construcción, la Ley de Ordenación de la Edificación y el papel que propietarios y usuarios juegan de cara a la aplicación de ésta normativa y las consecuencias que se derivarían para los mismos en caso de incumplimiento por alguno de ellos.

Referente a los propietarios y usuarios, el ponente expresó que la norma –LOE– incluye, *«con absoluta falta de rigor, a los usuarios de los edificios entre los agentes de la edificación, no como responsables activos sino pasivos en cuanto se les impone la obligación de soportar el daño si este se produce por no conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, o*



*José Antonio Seijas Quintana.*

*por no utilizar adecuadamente los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada».*

Para cumplimentar adecuadamente esta obligación, **Seijas** considera preciso que la promotora cumpla el deber de información. Sin información sobre la necesidad y forma de llevar a cabo el mantenimiento, más allá de la simple limpieza de determinados elementos, difícilmente puede hablarse de culpa en la actuación de los propietarios o usuarios, ni por ende de responsabilidad. Quien construye, conoce los problemas que puede presentar el edificio, conforme a la solución arquitectónica elegida, y deberá advertir de ello a los propietarios.

*“La LOE incluye, con falta de rigor, a los usuarios de los edificios entre los agentes de la edificación”*

**JOSÉ ANTONIO SEIJAS,**

magistrado del Tribunal Supremo.

#### **Rehabilitación y alquiler**

**Manuel González Orviz**, director general de Vivienda del Principado de Asturias; **Francisco Javier Carmena Lozano**, director de la Oficina de Vivienda de la CCAA de Madrid; y **Anunciación Romero González**, directora general de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda, fueron los ponentes que intervinieron en la tercera ponencia, que versó sobre el Plan Nacional de Vivienda 2009-2012, la rehabilitación y el alquiler, ofreciendo los intervinientes una perspectiva del problema y sus posibles soluciones desde los ámbitos competenciales de sus respectivas Comunidades Autónomas, y desde la perspectiva del Ministerio de Vivienda.

**Manuel González** explicó las líneas básicas del Plan de Vivienda 2006-2008 del Principado de Asturias, manifestando que el objetivo establecido

*“El objetivo es avanzar para dar cumplimiento constitucional al acceso a la vivienda”*

**MANUEL GONZÁLEZ**

**ORVIZ,**

director general de Vivienda del Principado de Asturias.

*era «avanzar para dar cumplimiento al precepto constitucional de generalizar el acceso a una vivienda digna y adecuada, incrementando las ayudas a la rehabilitación y el alquiler».*

En el Principado de Asturias existen 76.240 viviendas desocupadas, de las que, aproximadamente 57.000 están en buen estado de conservación. Igualmente, durante los años 1992-2001, se construyeron 13.381 viviendas, que tampoco están ocupadas, y para el director general de Vivienda del Principado de Asturias, las ayudas van encaminadas, fundamentalmente, a que estas viviendas pasen a formar parte del mercado de alquiler a precios asequibles.

#### **La crisis del sector inmobiliario**

El director de la Oficina de Vivienda de la CCAA de Madrid, **Francisco J. Carmona**, analizó la situación del sector en un contexto de crisis como la actual, con fuertes restricciones de la financiación bancaria. *«La Comunidad de Madrid está gestionando, actualmente, el alquiler de vivienda de protección oficial con opción de compra –manifestó–, porque creemos que es una buena solución ante la escasez de vivienda para los ciudadanos».*

Otras medidas que la CCAA de Madrid ha puesto en marcha han sido

*“El alquiler de VPO con opción de compra es una solución para la escasez de vivienda”*

**FRANCISCO J. CARMENA,**

director de la Oficina de Vivienda de la CCAA de Madrid.



## CONSEJO GENERAL



Manuel González Orviz, Anunciación Romero y Francisco J. Carmona.

el Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler, el Sistema Arbitral aplicado a la solución de los conflictos en el alquiler, con el correspondiente asesoramiento jurídico y técnico, realizando el correspondiente seguimiento de estas actuaciones y de su resultado final; y la creación de un Registro de Laudos Arbitrales.

### Precios máximos en VPO

**Anunciación Romero** inició su intervención reconociendo que la profesión de Administrador de Fincas es una de las más demandadas socialmente, «por los importantes efectos sociales que, en materia de concienciación de las normas que les afectan, ejercen sobre los propietarios o inquilinos de los edificios».

Las distintas normativas aprobadas por el Ministerio de Vivienda van orientadas, fundamentalmente, a garantizar las necesidades de alojamiento a los ciudadanos de las capas sociales más desfavorecidas, sirviendo de contrapeso a las fluctuaciones de los precios al establecer los máximos que pueden alcanzarse en Viviendas de Protección Oficial. Para la directora general de Vivienda, «la VPO no invade el derecho a la propiedad de cualquier ciudadano, siempre existirá esta, pero en el caso de la VPO es donde el precio máximo debe estar y estará limitado».

Finalizó su intervención manifestando que el futuro de la vivienda pasa porque ésta genere un sector más moderno, sostenible y autosuficiente

energéticamente, y para ello es necesaria la cooperación de las Comunidades Autónomas, los Ayuntamientos y los profesionales que gestionan los inmuebles.

### El desahucio express

**Vicente Magro Servet**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, cerró el ciclo de conferencias del Encuentro con la cuarta ponencia sobre la tramitación del impago de rentas, centrándose en la necesidad de crear juzgados inmobiliarios para agilizar los desahucios y la necesidad de aprobar un registro de morosos para hacer frente al inquilino que hace de su condición de alquilado una profesión: la de moroso.

Para el ponente, «los datos estadísticos nos llevan a estimar que por los efectos de la crisis económica se incrementa en un 25% la cifra de sentencias de desahucio que nos ofrezca



Vicente Magro Servet

el estudio sobre el año 2008, por lo que frente al descenso que se experimentó en el año 2007 en este tipo de procesos, es previsible que la cifra final que arroje la estadística del año 2008 y 2009 vuelva a suponer un repunte hacia cifras, incluso superiores, a las que se reflejaron en los años 2005 y 2006».

Para combatir este previsible aumento de los procesos por desahucio, **Magro Servet** propone una reforma de gran calado de la LAU que conllevaría la puesta en práctica, de una vez, de los juicios rápidos civiles con Oficinas encargadas de tramitarlos con agilidad y con juicios en 15 días desde la demanda; la creación de Juzgados especializados; medidas para luchar contra el moroso profesional en el arrendamiento de inmuebles desde el orden penal ante la nula eficacia del procedimiento civil para el que actúa con dolo reiterado; y la aprobación y creación del registro de morosos del alquiler.

*“Los datos nos llevan a estimar que por la crisis se incrementen los desahucios”*

**VICENTE MAGRO**,  
presidente de la Audiencia  
Provincial de Alicante.

### Premio periodístico “Jóvenes Administradores de Fincas”

Finalizado el programa técnico-profesional con ésta última ponencia, se procedió a la entrega del Premio al Administrador de Fincas más joven entre los asistentes, que recayó en **Rafael Beví Caballero**, del Colegio de Alicante, para proceder, inmediatamente después, al acto de homenaje a la Comisión Organizadora de la Iniciativa Legislativa Popular y a los Coordinadores de los Colegios de Administradores de Fincas.

Posteriormente se hizo entrega, en primer lugar, del Premio Periodístico Jóvenes Administradores de Fincas, que le fue otorgado a **Reyes Tolosa Fuentes**, del Colegio de Valencia, para continuar con el Homenaje a la Co-



misión Organizadora y Fundadora de los Encuentros de Jóvenes Administradores, procediendo, como colofón final, a la presentación del XVI Congreso en Galicia y del XIV Encuentro de Jóvenes Administradores en Segovia, que corrió a cargo, respectiva-

mente, de los presidentes de ambos Colegios, **Martín Bermúdez de la Puente** y **José A. Fresnillo Martín**.

El Encuentro fue clausurado por **Manuel González Orviz**, director general de Vivienda del Principado de Asturias, quién estuvo acompañado en este

acto por el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz Flores**, y el presidente del Colegio del Principado de Asturias, **Anselmo Gómez Cortina**.

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora y periodista.

## X Aniversario de la Iniciativa Legislativa Popular Una Ley para la Convivencia



*Alberto Dorrego, Vicente Magro, Carmen Rodríguez, Miguel Á. Muñoz, Álvaro Cuesta y Manuel Roberto.*

**El día 8 de abril de 1999 fue una fecha histórica para los Administradores de Fincas. Se publicó en el BOE la Ley 8/1999, de tres de abril, de Reforma de la Ley 49/61960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, promovida por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas a través de la Iniciativa Legislativa Popular reconocida en el artículo 87.3 de nuestra Constitución, que permite a los ciudadanos promover proyectos de Ley que modifiquen una normativa vigente.**

Se buscaba, con la modificación de la LPH, elaborar una ley para la convivencia, que resolviera problemas tan fundamentales como la morosidad en las comunidades de propietarios. Avalada por 830.000 firmas de ciudadanos, los Administradores de Fincas presentaron su iniciativa en el Parlamento y éste aprobó, por unanimidad, la modificación de dicha normativa, que ha significado un importante paso en la lucha contra los vecinos morosos.

**Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, acompañado por **Carmen Rodríguez** y **Álvaro Cuesta**, miembros de la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados por los grupos parlamentarios socialista y popular, respectivamente, y por **Alberto Dórrego de Carlos**, Letrado de las Cortes Generales, procedió a la entrega de un símbolo esencial de Asturias, el Hórreo, en reconocimiento a la labor realizada por la Comisión Organizadora Nacional y los



## CONSEJO GENERAL



*José M<sup>a</sup> Gual –en nombre de José M<sup>a</sup> Vendrell, fallecido–, Manuel Roberto, Jaime Blanco, Miguel Ruiz, José D. López de Vergara, Fernando Álvarez, Evelio García –recoge en nombre de Jaime Cediel, fallecido–, Pilar Valbuena –en nombre de Joaquín C. Serrano–, Ángel Hernández, Alberto Gómez y Carlos Domínguez.*

Coordinadores de los Colegios de Administradores de Fincas que, con su trabajo, hicieron posible que se aprobara la Iniciativa Legislativa Popular promovida por los administradores de fincas, a través de su Consejo General, para modificar la Ley de Propiedad Horizontal y combatir la morosidad en las Comunidades de Propietarios.

Como miembros de la Comisión Promotora de la

Iniciativa Legislativa Popular fueron homenajeados **Manuel Roberto Enguïdanos, Jaime Blanco Granda, Rafael Rico Jiménez, Jaime Cediel Infantes** –fallecido–, **Joaquín C. Serrano Herrero, José D. López de Vergara Méndez, José M<sup>a</sup> Vendrell Vidal** –fallecido–, **Miguel Ruiz Lizondo, Ángel Hernández Román, Fernando Álvarez García, Alberto Gómez Sánchez y Carlos Javier Domínguez García-Vidal.**

## La Comisión Organizadora del XIII Encuentro recibe el homenaje de los asistentes

Los asistentes al XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas del Principado de Asturias, reconocieron, con un fuerte aplauso, la gran labor desarrollada por los miembros de ésta Comisión, integrada por **Anselmo Gómez, Ricardo Vega, Fernando Álvarez, Ángeles Martínez, M<sup>a</sup> José Alonso, Sixto Cámara, Alberto Fernández, Laura Cobas, Francisca Lamadrid, Margarita Cobiella y Manrique Pérez**, quienes, desde el momento en que les fue encomendada la labor de organización de éste Encuentro, pusieron lo mejor de sí mismos en ofrecerles, a todos, unos días llenos de interés profesional y humano, como han sido las jornadas desarrolladas en Oviedo durante los días 22 y 23 del pasado mes de mayo.

**Miguel Á. Muñoz**, en nombre del Consejo General, hizo entrega a la Comisión Organizadora de una Placa Conmemorativa de éstos actos, en reconocimiento a la gran aportación que el Colegio de Administradores de



*Ricardo Vega, M<sup>a</sup> José Alonso, Fernando Álvarez, Alberto Fernández, Ángeles Martínez y Anselmo Gómez, recogen la Placa del Consejo General.*

Fincas del Principado de Asturias ha realizado a los administradores de fincas con la organización del XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores.



## Comisión Organizadora Fundadora de los Encuentros de Jóvenes Administradores

En éste XIII Encuentro de Jóvenes Administradores se homenajeó, también, a la Comisión Organizadora Fundadora de los Encuentros de Jóvenes Administradores, dado que ellos fueron los artífices de la puesta en marcha de unas jornadas que tan importantes han sido para los administradores de fincas que ejercen la profesión desde hace poco tiempo.

Los miembros de ésta Comisión Organizadora Fundadora, a los que le hizo entrega **Miguel Á. Muñoz** de un Hórreo en reconocimiento a su gran aportación, durante todos estos años, para fomentar la mayor y mejor formación de los administradores de reciente incorporación colegial, fueron **Santiago Gutiérrez Anaya** –fallecido–, **José Domingo López de Vergara Méndez**, **Pepe Gutiérrez**, **Alberto Gómez Sánchez**, **Elena Juano Berdonces**, **Blanca Pérez Artigas** y **Fernando Álvarez García**.

En nombre de **Santiago Gutiérrez Anaya**, ex presidente del Consejo General –q.e.p.d.–, recibieron el Hórreo sus hijas **María** y **Aurora Gutiérrez Galnares**, quienes ejercen ésta profesión, que tanto amó su padre. María recordó, con emotivas palabras, a su padre, del que aprendieron el amor y entrega a una profesión por la que él, desde sus cargos de presidente del Consejo General y del Colegio de Sevilla, ofreció lo mejor de sí mismo como persona y como profesional de la administración de fincas. Re-

cibieron el fuerte aplauso de todos los asistentes a éste Encuentro de Jóvenes tras finalizar su breve intervención. Fue el homenaje de todos los administradores de fincas.



*Blanca Pérez.*



*Elena Juano.*



*Alberto Gómez.*



*Fernando Álvarez.*



*Pepe Gutiérrez, José D. López de Vergara y Aurora Gutiérrez.*



## ASAMBLEAS GENERALES DE CEAB Y CEPI

# El reconocimiento de las titulaciones profesionales, una prioridad

Florenca, 13, 14 y 15 de mayo de 2009

**Miguel Á. Muñoz** y **Luis de Prado**, presidente y representante del Consejo General, respectivamente, asistieron a la Asamblea General de CEAB, presidida por **Claudine Speltz**, y la del CEPI, presidida por **Timo Multanen**, que se celebró en Florenca durante los días 13, 14 y 15 de mayo de 2009. En ésta Asamblea se debatieron y aprobaron los distintos puntos del Orden del Día, donde, además de diseñar la estrategia política encaminada a la normalización de servicios prestados por el Administrador de Fincas a sus clientes y el control de la aplicación de las directivas de servicios y titulación como temas centrales, se aprobó el presupuesto para 2009 y las cuentas correspondientes al ejercicio 2008.

La Directiva 2005/36/CE sobre el Reconocimiento de las Titulaciones Profesionales, adoptada el 7 de septiembre de 2005, consolida y moderniza las reglas y reglamentos en materia de reconocimiento de las Titulaciones Profesionales, y posteriormente, la Directiva 2006/123/CE sobre Servicios en el Mercado Interior fue aprobada con el objetivo de permitir la creación de un verdadero mercado interior de servicios, eliminando los obstáculos legales y administrativos en el desarrollo de actividades de servicios entre los Estados miembros. El plazo de adaptación de la Directiva de Servicios vence el 28 de diciembre de 2009, y este proceso está siendo largo debido a la complejidad de la formulación de la Directiva y las diferentes exigencias impuestas a los Estados miembros.

### **La titulación, una prioridad**

Las asociaciones miembros de la CEAB deben de ser conscientes de la importancia que, para las profesiones inmobiliarias, tienen las directivas sobre servicios y el reconocimiento de las titulaciones profesionales, de ahí que el pasado mes de febrero, **Xavier Ortegat**, director general de CEPI, y el diputado europeo **Malcolm Harbour**, de-



*Miguel Á. Muñoz, Luis de Prado y Claudine Speltz.*

batieran sobre la posibilidad de proceder al control y examen de la puesta en marcha de la Directiva sobre Servicios en los diferentes estados miembros de la UE. El objetivo de estas y otras acciones que ha emprendido CEAB, es el de encontrar los medios y aliados necesarios para garantizar una mayor coherencia entre las regulaciones en vigor en Europa, así como facilitar y garantizar una acción transfronteriza.

### **Eficiencia energética y medio ambiente**

Se presentó, igualmente, un informe sobre la complejidad que la aplicación de la Directiva sobre Eficiencia Energética y Medio Ambiente está generando, analizándose los problemas que su aplicación crea a los profesionales en sus respectivos países. Así, y con respecto a los administradores de fincas, la puesta en marcha de su aplicación está generando problemas organizativos por el exceso de trabajo, a lo que contribuyen, igualmente, las directivas sobre las nuevas instalaciones energéticas que favorecen el ahorro energético, sin olvidarnos, además, de las nuevas y complejas competencias técnicas que estas y otras directivas suponen para los profesionales inmobiliarios.



## CEPI, GRUPO PLANNER, AEGI Y CGCAFE, firman un Convenio de Colaboración en el marco de SIMA 09



*Eloy Bohúa, director de SIMA; Jan Borvka, presidente de EPAG; Timo Multanen, presidente de CEPI; Daniel Martínez Echavaguren, director general del Grupo Planner; Claudine Speltz, presidenta de CEAB; Miguel Á. Muñoz, presidente del CGCAFE; Miguel Villarroya, presidente de AEGI, tras la firma del Convenio.*

El Grupo Planner Red, promotora y organizadora del Salón Inmobiliario Internacional de Madrid (SIMA), el Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias (CEPI), la Asociación Empresarial de Gestores Inmobiliarios (AEGI), y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), firmaron un Acuerdo de Colaboración el pasado día 28 de mayo, en el marco de SIMA 09, que tuvo una importante cobertura profesional e informativa, al objeto de que las distintas instituciones firmantes participen, en los próximos años, en los actos programados desde el punto de vista de su aportación sobre contenidos, conferencias y como coordinadores de determinadas sesiones y debates.

En base a éste Convenio, el CGCAFE ha participado en SIMA 09 con su presencia en el stand europeo, habilitado por el Grupo Planner, y desde el que se ha ofrecido

cobertura tanto a medios de comunicación que cubrían los actos, como a cuantos visitantes de SIMA se acercaron pidiendo información sobre la función social de los administradores de fincas, haciendo especial mención a que la más óptima gestión de los edificios está realmente garantizada con la contratación de un Administrador de Fincas Colegiado.

Finalizada la firma del Convenio de Colaboración, **Miguel Á. Muñoz**, presidente del CGCAFE, y **Luis de Prado**, representante de éste Consejo General, acompañaron a **Timo Multanen** y **Xavier Ortegat**, presidente y director general de CEPI, respectivamente; **Claudine Speltz**, presidenta de CEAB; y **Jan Borvka**, presidente de EPAG, a conocer su sede Colegial, dónde debatieron, exhaustivamente, sobre los problemas y soluciones que, a nivel europeo, se están produciendo actualmente.

### Más de 63.000 personas visitan SIMA09

Un total de 63.487 personas visitaron el Salón Inmobiliario Internacional de Madrid [SIMA09], cuya undécima edición concluyó el pasado 30 de mayo. De estas, 6.131 fueron profesionales. Los expositores han destacado tanto la calidad y cantidad del público que acudió a la feria, como su alto conocimiento de la oferta mostrada y el interés en adquirir una vivienda.

La satisfacción generalizada entre los expositores por haber superado sus expectativas de negocio era la tónica dominante al término de SIMA09. "Confío en que esta edición sea un punto de inflexión y marque un cambio de tendencia. SIMA ha sido un barómetro del sector durante los últimos años, por lo que espero que el dinamismo que hemos comprobado durante los cuatro días de feria se traduzca en un repunte de las ventas en los próximos meses", apuntó Eloy Bohúa, director de SIMA.



## ACTO DE CLAUSURA DEL CURSO 2008/2009

# Estudio propio de “Grado en Administración de Fincas”

### Curso 2.008/2.009



Tomás García, Miguel Á. Muñoz, Michel Heykoop, Alfonso M. García-Moncó, José M<sup>a</sup> de Solas y Pilar Morgado.

El día 30 de Junio de 2009, en el Paraninfo de la Universidad de Alcalá, se desarrollaron los actos correspondientes a la Clausura, del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”.

La apertura del acto corrió a cargo del Vicerrector de Postgrado y Campus de Guadalajara, **Michel Heykoop**, quien dio la bienvenida a todos los asistentes y agradeció la presencia en el Acto Solemne de Clausura del Curso al decano de la Facultad de Derecho, **Alfonso M. García-Moncó**; al presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Miguel Á. Muñoz**; al profesor titular de Derecho Civil de la Universidad de Alcalá, **José M<sup>a</sup> de Solas**; al director del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”, **Tomás García Luis**; y a la coordinadora general de dicho Estudio Propio, **Pilar Morgado**.

A continuación tomó la palabra **Alfonso M. García - Moncó**, decano de la Facultad de Derecho, quien manifestó *“que estamos ya clausurando la segunda edición de éste curso, por lo que se ha conseguido la consolidación de unos estudios que comienzan a ser una referencia para ésta profesión en toda España”*.

El presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Miguel Á. Muñoz**, tomó, a continuación, la palabra, expresando su agradecimiento al acto a todos los asistentes, y realizando una mención especial a los miembros de las Juntas de Gobierno del Consejo General y del Colegio Profesional de Madrid por haberles acompañado en este importante acto

profesional. *“La formación está aquí, en la Universidad –continuó–, y hemos conducido nuestros esfuerzos a la formación de los administradores de fincas para que estos sirvan a la sociedad con garantías y sin ningún tipo de carencia de tipo formativo o profesional”*.

**Pilar Morgado**, profesora de Derecho Civil y coordinadora general del Curso, intervino a continuación para presentar a **José M<sup>a</sup> de Solas**, profesor titular de Derecho Civil de la Universidad de Alcalá, que impartió la conferencia sobre “La responsabilidad de los Administradores de Comunidades de Propietarios”, donde analizó las distintas normativas que inciden en éste aspecto de la profesión de Administrador de Fincas.

El director del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”, **Tomás García Luis**, fue el último en intervenir, quien, agradeciendo la asistencia a todos, manifestó, referente a los alumnos del curso, que ellos son, siempre, los protagonistas de su propio éxito. *“En muchos casos –continuó– han contado con el sacrificio de sus familias, y éstas lo han visto recompensados, en el día de hoy, con la entrega de estos diplomas a los alumnos del curso 2008/2009”*.

Los actos finalizaron con la entrega de los Diplomas a los alumnos que habían finalizado sus estudios y con la entrega de los documentos acreditativos a los que habían sido adjudicatarios de becas, quienes recibieron un fuerte aplauso por parte de todos los asistentes a la Clausura del Curso 2008/2009.



# Entre

## Mutua de Propietarios le da la bienvenida

Haga de los seguros de comunidades de propietarios una **unidad de negocio** más dentro de su actividad. Consolide unos ingresos fijos



- Colabore con nosotros como **agente** de la única aseguradora especializada en seguros para comunidades de propietarios
- La **gestión integrada online** le facilita hacer un seguimiento directo de los siniestros, a la vez que le permite contratar pólizas, ver recibos y acceder a toda la información
- **Trabajamos para usted.** Concéntrese en su relación con las comunidades mientras nosotros gestionamos todas sus pólizas y siniestros. Sus trámites más fáciles y rápidos

... además, al operar con **Mutua de Propietarios** disfrutará, entre otras ventajas, de:



**Exclusivo seguro de accidentes para administradores de fincas, sus empleados y familiares**



**Viaje de incentivos para agentes.**  
Participe y prepárese para viajar a destinos inolvidables

Infórmese en el **902 112 715** y conozca todos los beneficios de entrar en **Mutua de Propietarios**



**Mutua de Propietarios**

SEGUROS DESDE 1835  
Pioneros en seguros para edificios en España

*Las comunidades de propietarios también son nuestra razón de ser*

Teléfono de información exclusivo para administradores de fincas

**902 112 715**

administradordefincas@mutuadepropietarios.es  
www.mutuadepropietarios.es

## II JORNADA DE ENCUENTRO PODER JUDICIAL- ADMINISTRADORES DE FINCAS

### CURSO SOBRE CUESTIONES PRÁCTICAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL

VALENCIA, 1 Y 2 DE OCTUBRE DE 2009

Director del Curso: D. Vicente Magro Servet, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante



Miguel Ángel Muñoz (CGCAFE) y Javier Laorden (CGPJ), firmando el Convenio de Colaboración.

## PROGRAMA:

### JUEVES 1 DE OCTUBRE DE 2009

#### JORNADA DE MAÑANA.

##### **10.30 HORAS:**

Presentación de las Jornadas, a cargo del Molt Honorable President de la Generalitat Valenciana, **D. Francisco Camps Ortiz**; del Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, **D. Juan Luis de la Rúa Moreno**; del Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **D. Miguel Ángel Muñoz Flores**; del Ilmo. Sr. Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, **D. Vicente Magro Servet**; y del Presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia, **D. José Vázquez Mayans**.

##### **11.15 HORAS:**

Primera ponencia: *“Modificaciones legislativas en materia de arrendamientos urbanos propuestas por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ante la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados. Estado actual de las reformas arrendaticias”*.

*“Organización del sistema de los juicios rápidos civiles en materia de arrendamientos urbanos. El funcionamiento de las Oficinas de señalamiento inmediato en la última reforma legislativa”*, por **D. Enrique Vendrell Santiveri**, Administrador de Fincas, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida

#### JORNADA DE TARDE.

##### **16.30 HORAS:**

Segunda ponencia: *“Problemas actuales del juicio de desahucio y reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el texto del Anteproyecto de Ley de Medidas de fomento del alquiler”*, por **D. Juan Miguel Carreras Marañá**, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos.

##### **18.00 HORAS:**

Tercera ponencia: *“Problemas prácticos en la resolución del contrato de arrendamiento. Incumplimientos de las obligaciones del contrato”*, por **D. Luis Antonio Soler Pascual**, Magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante.



En virtud del convenio marco de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, durante los días 1 y 2 de octubre de 2009 se celebrará en la Ciudad de la Justicia de Valencia (Avda. del Saler nº 14) el Curso sobre “Cuestiones prácticas en materia de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal”, cuyo programa detallamos a continuación, y que está dirigido tanto a Jueces y Magistrados como a Administradores de Fincas de toda España.

En esta ocasión, se ha llevado a cabo un programa mixto sobre la problemática actual en materia de Arrendamientos Urbanos y sobre los últimos criterios aprobados en materia de Propiedad Horizontal, especialmente los reflejados en la reciente doctrina del Tribunal Supremo.

Resulta importante, por un lado, conocer el estado actual de las recientes reformas que afectan en materia de vivienda, incluidas en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se centran tanto en la implantación de los juicios rápidos civiles de desahucio, como en las Oficinas de señalamiento inmediato. También se analizará la casuística sobre la resolución de contratos de arrendamiento y el repertorio de obligaciones que tienen las partes de un contrato de arrendamiento que pueden generar en una declaración de incumplimiento con las consecuencias de todo tipo que se derivarían luego en la vía judicial. Todo ello, concluyendo en la jornada del día 2 de octubre con el referido análisis de los problemas y cuestiones más recientes en materia de Propiedad Horizontal.

La asistencia al Curso es gratuita. No obstante, como existe un aforo limitado, es necesario realizar la inscripción cumplimentando el boletín que se acompaña y qué, próximamente, recibirán a través del respectivo Colegio Territorial.

## VIERNES, 2 DE OCTUBRE DE 2009

### JORNADA ÚNICA.

#### 10.30 HORAS:

Cuarta ponencia: “*Problemas prácticos en materia de Propiedad Horizontal*”, por **D. Vicente Magro Servet**, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante y miembro de honor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

#### 12.30 HORAS:

Clausura del Curso.

# ¡INSCRIBETE!

## BOLETÍN DE INSCRIPCIÓN

Deseo inscribirme en el Curso sobre “Cuestiones Prácticas sobre Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal”.

Ciudad de la Justicia de Valencia (Avda. del Saler nº 14).

Valencia 1 y 2 de octubre de 2009

Inscripción gratuita antes del día 15 de septiembre de 2009.

APELLIDOS:

---



---

NOMBRE

---

DIRECCIÓN

---

LOCALIDAD

---

C.P.

---

PROVINCIA

---

TELÉFONO

---

FAX

---

E-MAIL

---

D.N.I.

---

COLEGIADO N°

---

DEL COLEGIO DE

---

FIRMA:

### DIRECCIÓN DE ENVÍO:

Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda.

28006 Madrid

Fax: 91 575 12 01

E-mail: [jornadas@cgcafe.org](mailto:jornadas@cgcafe.org)





## CURSOS DEL GABINETE DE ESTUDIOS DEL CGCAFE 2009

## LOS CURSOS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2009 DEBERÁN DE SER SOLICITADOS POR LOS COLEGIADOS A SUS RESPECTIVOS COLEGIOS TERRITORIALES

Con estos Cursos, el Gabinete de Estudios del CGCAFE, del que es director Reyes Caballero, presidente del Colegio de Extremadura, ha marcado como sus objetivos seguir impartiendo los cursos ya establecidos en años previos, por su gran aceptación, e introducir otros que se consideran, igualmente, del máximo interés para los administradores de fincas.

Los administradores de fincas interesados deberán solicitar dichos Cursos directamente en su Colegio Territorial, donde responderán a todas las dudas que puedan plantearse sobre como ha de tramitarse la solicitud para la impartición de los cursos seleccionados.

**D. Eduardo Pérez Pascual, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia.**

**Curso:**

*"La Ley de Propiedad Horizontal".*

**D. Juan Rodríguez Baeza, Administrador de Fincas.**

**Curso:**

*"Contabilidad para Comunidades de Propietarios".*

**D. Vicente Magro Servet, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.**

**Cursos:**

*"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios" (NUEVO)*

*"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".*

*"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el Administrador cesado. Vías de solución"*

*"La responsabilidad civil del Administrador de Fincas. Sistema de aminoración de la responsabilidad penal de los Administradores de Fincas por consignación*

*de la responsabilidad civil en casos de delitos por imprudencia profesional".*

*"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 LPH. La casuística del procedimiento monitorio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".*

*"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".*

*"Régimen de las actividades molestas del art. 7.2 LPH."*

**D. Pepe Gutiérrez Esquerdo, Administrador de Fincas.**

**Curso:**

*"Los 24 errores del Administrador de Fincas". (NUEVO)*

**D<sup>a</sup> Silvia E. García García, Cursos Carbonell.**

**Cursos:**

*"Atención telefónica eficaz y gestión de cobro por teléfono".*

*"Técnicas de comunicación y asertividad".*



*“Dirección de reuniones”.*

*“Comunicación escrita para Administradores de Fincas”.*

*“Expresión oral del Administración de Fincas en la Junta de Propietarios”.*

*“Control del estrés y dominio de las tensiones”.*

*“Técnicas de negociación para Administradores de Fincas”.* (NUEVO)

**D. Roberto García Carbonell, Cursos Carbonell.**

**Cursos:**

*“Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas”.*

*“Administración del tiempo”.*

**D. Francisco González Palma, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.**

**Cursos:**

*“La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación”.*

*“Problemática de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la L.P.H.”*

*“Problemática del establecimiento de nuevos servicios comunitarios”.*

*“Los Administradores de Fincas: derechos y deberes”.*

*“El arrendamiento y la venta de elementos comunes en el régimen de propiedad horizontal”.* (NUEVO)

**Departamento Jurídico de la Editorial Jurídica SEPIN.**

**Cursos:**

*“La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución”.*

*“Aspectos generales de la Ley de Propiedad Horizontal”.*

*“Aspectos generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos”.*

*“Los procesos judiciales en materia de arrendamientos urbanos”.*

**D. Joaquín Martí Martí, Letrado y Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona.**

**Curso:**

*“La respuesta de las Comunidades de Propietarios frente a las inmisiones sonoras”.*

**Sociedad Española de Valoración, Propiedad y Patrimonio.**

**Curso:**

*“Curso de tasación y valoración inmobiliaria”.*

**Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.**

**Cursos:**

*“El Administrador de Fincas como Perito Judicial”.*

*“Iniciación a las Valoraciones Inmobiliarias”.*

**D. Gerónimo Lozano Apolo, Dr. Ingeniero Aeronáutico y Arquitecto Técnico, Catedrático de la Universidad de Oviedo y de la Universidad Politécnica de Madrid.**

**Cursos:**

*“Patología y terapéutica de las humedades en la edificación”.*

*“Preparación de informes, dictámenes y periciales”.*

*“Procesos patológicos en la edificación”.*

**D. Juan Miguel Carreras Maraña, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos.**

**Cursos:**

*“Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de Propiedad Horizontal”.*

*“La responsabilidad civil del Administrador de Fincas”*

**D. Javier García Bernal, Asesor Jurídico del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.**

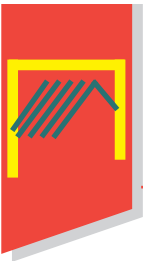
**Cursos:**

*“La protección de datos en los Colegios Profesionales”.* (NUEVO)

**D. Francisco José García Higuera, Administrador de Fincas.**

**Cursos:**

*“Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet”.* (NUEVO)



## NOTICIAS COLEGIALES

### EXTREMADURA

## Asamblea General y Jornada de Formación

El día 24 de abril, el Colegio de Extremadura celebró, en jornada de mañana, las reuniones de su Junta de Gobierno y de la Asamblea General Ordinaria de Colegiados, donde fueron tratados, debatidos y aprobados diferentes puntos del Orden del Día remitido a los colegiados en la preceptiva convocatoria al efecto.

Por la tarde se impartió el curso "Los 24 errores del Administrador", impartido por **Pepe Gutiérrez**, Administrador de Fincas, quién realizó una brillante exposición sobre cómo no han de actuar, profesionalmente, los administradores de fincas. Finalizada la exposición, los colegiados iniciaron el turno de preguntas correspondientes sobre las diversas cuestiones que habían sido planteadas por el ponente, exposición que consideraron del máximo interés y muy útil para su actividad profesional diaria.

El presidente del Colegio de Extremadura, **Reyes Caballero**, agradeció la presencia de **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, por su asistencia a estos actos, y a **Pepe Gutiérrez** por haber aceptado el compromiso para impartir este curso, agradeciendo, igualmente, la participación de los compañeros en éste y en cuantos



eventos son organizados por el Colegio de Extremadura.

Al término de la jornada, **Miguel Á Muñoz** valoró esta muy positivamente, agradeciendo a la Junta de Gobierno del Colegio la invitación cursada, y resaltó el importante valor profesional del curso y la calidad y experiencia del ponente, procediendo, inmediatamente después, a la clausura del mismo.

EMPRESA HOMOLOGADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN CON EL Nº 1680



TECNISAT®

TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Sarriá, 50 - 28029 Madrid  
 Telfs.: (91) 386 45 99 / 386 10 23  
 316 73 80 / 376 86 96  
 Fax: (91) 386 39 68  
 E-mail: [Tecnisat@tecnisat.com](mailto:Tecnisat@tecnisat.com)  
 Web: [www.tecnisat.com](http://www.tecnisat.com)  
 Tienda virtual web: [www.tecnisat.es](http://www.tecnisat.es)

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO
<p style="font-weight: bold; color: white;">DIGITAL+</p> <p style="font-weight: bold; color: white;">CANAL+</p>  <p style="font-size: 8px; color: white;">televisión digital terrestre</p>  <p style="font-size: 8px; color: white;">EL SISTEMA DE SATELITES</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS</li> <li>· TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATELITE</li> <li>· ADAPTACIONES AL SATELITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC</li> <li>· PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN</li> <li>· MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN</li> <li>· SISTEMAS DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO DE TV</li> <li>· CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN DE</li> </ul> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">DIGITAL +, CANAL + y </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· TELEVISIÓN INTERACTIVA E INTERNET Y ADSL POR SATELITE</li> <li>· DOMÓTICA INTEGRAL DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS</li> </ul>		<p style="font-size: 8px; color: white;">PORTEROS Y VIDEOPORTEROS</p> <p style="font-weight: bold; color: white;">TEGUI</p> <p style="font-size: 8px; color: white;">SERVICIO TECNICO OFICIAL</p>  <p style="font-size: 8px; color: white;">acercando culturas</p> <p style="font-weight: bold; color: white; font-size: 18px;">NOKIA</p> <p style="font-weight: bold; color: white; font-size: 18px;">PHILIPS</p>  <p style="font-weight: bold; color: white; font-size: 18px;">Televés</p>
<p style="font-weight: bold; color: white;">Recepción de avisos, presupuestos y abonos on line: <a href="http://www.tecnisat.com" style="color: white;">www.tecnisat.com</a></p> <p style="font-weight: bold; color: white; font-size: 12px;">ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO                  GARANTÍA POR ESCRITO O ACOGIDA AL MANTENIMIENTO</p>			

# Ahora sólo por hacerse cliente del Santander y pertenecer al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, **podrá disfrutar de uno de estos regalos.**

**Elija el regalo que más le guste**, porque ahora sólo por domiciliar su nómina, 2 recibos y contratar una tarjeta de crédito de colectivos gratuita **puede ser suyo.**

Identifíquese en su oficina Santander como miembro del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y empiece a beneficiarse de las condiciones preferentes del Acuerdo de Colaboración.



*Vajilla modelo  
ARC de 19 piezas*

*Set de vino de 8 piezas*



*Cargador solar universal*



Queremos  
**ser tu banco**

 **Santander**  
EL VALOR DE LAS IDEAS

[bancosantander.es](http://bancosantander.es)



## MADRID

# El Colegio de Madrid ha celebrado la Renovación de la XXXIX Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada en el noveno centenario de su muerte

El Noveno Centenario de la muerte de Santo Domingo De la Calzada ha sido declarado por la Santa Sede Año Jubilar Calceatense, y en esta importante efemérides, ha sido el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid el encargado de realizar la XXXIX Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, en colaboración con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, el Gobierno de La Rioja, el Excmo. Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada y la Cofradía del Santo.

### 8 DE MAYO: VERBENA MADRILEÑA

Los actos se desarrollaron durante los días 8, 9 y 10 de mayo, y comenzaron en la tarde del primer día con un cóctel de bienvenida ofrecido por la organización a las más de 220 personas, entre administradores de fincas, familiares y autoridades locales y regionales, que se dieron cita en el Claustro del Parador Bernardo de Fresneda. Muchos de los asistentes acudieron ataviados con la "castiza ropa" de chulapos y chulapas típica de Madrid.

Terminada la recepción de bienvenida, los asistentes se trasladaron al nuevo Albergue de Peregrinos, donde les dio la bienvenida el presidente del Colegio de Administradores de Madrid, **Miguel Á. Muñoz**, pasando a degustar una cena ofrecida por la Cofradía del Santo. Terminada ésta, comenzó la verbena madrileña instalada en una carpa, donde el Grupo Los Castizos y Nati Montero ofrecieron al público un excelente espectáculo de zarzuelas, pasodobles y chotis.

### 9 DE MAYO: RECEPCIÓN POR LAS AUTORIDADES

El inicio oficial de la XXXIX Renovación de la Ofrenda al Santo comenzó con la recepción de las autoridades en la Plaza de las Bolas, representadas por el alcalde calceatense, **Agustín García**, y el consejero de Administraciones Públicas y Política Local del Gobierno de La Rioja, **Conrado Escolar**, además de por **Gonzalo Villalta**, prior de la Cofradía del Santo. Desde aquí, y acompañados por la Banda de Música, se desplazaron hacia la Catedral para asistir a la Misa Jubilar, oficiada por **Francisco José Suárez** y a la Renovación de la Ofrenda al Santo Patrón a cargo del presidente del Colegio de Madrid, **Miguel Á. Muñoz**.

La coral Escolanía de la Rioja acompañó los actos litúrgicos, y, en el transcurso de la homilía, **Miguel Á. Muñoz** presentó la renovación de la ofrenda manifestando:



Acto de nombramiento de nuevos Cofrades.

*"Nuevamente, ante Tu Sepulcro se vuelven a postrar, humildemente, los administradores españoles convocados, en esta ocasión, por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, en actitud de recogimiento, de súplica y de agradecimiento, en el seno de una convocatoria plena de alegría y felicidad".*

Tras esta celebración religiosa, los asistentes se dirigieron a la Plaza de los Administradores de Fincas, donde un año más, rindieron homenaje a los compañeros fallecidos recordándoles con una corona de laurel. Posteriormente, y en la Cofradía del Santo, tuvo lugar el intercambio de imágenes entre ésta y el Colegio de Madrid, y el Prior de la Cofradía nombró Hermanos del Santo a aquellos administradores que desearon convertirse en Cofrades, imponiéndoles la medalla de la Cofradía, finalizando los actos de este día con una Comida de Hermandad presidida por el alcalde de Santo Domingo, **Agustín García**; el presidente del Colegio de Administradores de Madrid, **Miguel Á. Muñoz**; el párroco de la S.I., **Francisco José Suárez**; y el Prior de la Cofradía del Santo, **Gonzalo Villalta**.

Durante la tarde, los administradores que se acogieron al programa completo pudieron disfrutar de una visita guiada a la Catedral o a la torre exenta, además de adentrarse en la cuarta edición de la exposición "La Rioja: Tierra Abierta".





## MADRID

### Jornada sobre la Calidad en la Edificación



Miguel Á. Lombardía, M<sup>a</sup> Jesús García y Miguel Á. Muñoz

El pasado 22 de abril tuvo lugar la Jornada sobre la Calidad en la Edificación, organizada por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y la firma Alauda Abogados.

La inauguración corrió a cargo del presidente del Colegio, **Miguel Á. Muñoz**, que agradeció la asistencia de todos los presentes y recalcó la importancia que tiene el tema central de la Jornada para el buen desempeño del ejercicio diario del administrador de fincas.

La primera de las ponencias, ofrecida por **María Jesús García Marinas**, abogada de Alauda Abogados y experta en la reclamación de desperfectos constructivos, se centró en las claves a tener en cuenta para que el proceso concluya con éxito. Señaló la importancia de atender a lo dispuesto en el art. 6 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) respecto a la recepción del edificio. *“Podrá realizarse de forma expresa (mediante el acta de recepción) o tácita (si a los 30 días de la entrega del promotor no hay ninguna objeción), pero siempre deberá estar acompañada de la Escritura de División Horizontal que, en el caso de las comunidades de propietarios, será al acta de recepción, y del Libro de la Edificación”*, explicó la abogada.

#### Los vicios ruínógenos en la construcción

Durante la segunda intervención, **Miguel Ángel Lombardía**, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19, analizó la responsabilidad profesional en el ámbito de la construcción. Lombardía entiende que “el

*hecho de que existiesen cláusulas, de dudosa eficacia, que permitían variar algunos de los elementos, ha propiciado que se hayan cometido abusos y que, por consiguiente, la sensibilidad del legislador y la jurisprudencia hayan avanzado más a la hora de combatir estas cuestiones”.*

Según el magistrado, *“debemos exigir al arquitecto y al aparejador que lo construido se corresponda con lo proyectado y lo previsto (certificado final de obra) y que si por algún motivo el proyecto tiene que sufrir alguna modificación, se cuente con la opinión del comprador”.*

#### Los defectos y su prescripción

**Fernando Egaña**, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12, se encargó de explicar los distintos tipos de defectos y los plazos con los que contamos para interponer las reclamaciones. Referente al denominado plazo de caducidad, manifestó que es un periodo de garantía que se cuenta desde la recepción de la obra teniendo que aparecer los defectos en los plazos de uno, tres o diez años.

Por otro lado, a partir de la aparición del defecto constructivo en los tiempos señalados, nos encontramos con los plazos de prescripción, que tanto para el ejercicio de las acciones judiciales como para la repetición de los agentes responsables, será de dos años. *“Sin embargo, este plazo podrá interrumpirse mediante la reclamación judicial o extrajudicial (burofax) dirigiéndolo a cualquiera de los artífices del proceso constructivo”*, concluyó Egaña.



## MÁLAGA

# El Administrador de Fincas y la Protección de Datos



*Asistentes al curso impartido por Adriana Bellón, doctora en Ciencias Económicas, y Manuel Casaus, abogado.*

Dos han sido las conferencias impartidas por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga acerca de la Ley Orgánica de Protección de Datos y las responsabilidades con las que se enfrenta el Administrador de Fincas si no cumple lo establecido en esta norma. La Ley que recoge esta normativa es el Real Decreto 1720/2007 de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de protección de datos de carácter personal; estas novedades suponen una adaptación y conllevan una serie de dudas que el Colegio de Málaga intentó responder con voces expertas, las cuales expusieron los datos que presentamos a continuación.

**CONFERENCIA: Responsabilidad de protección de datos en la comunidad. Impartida por: Adriana Bellón, doctora en Ciencias Económicas y Manuel Casaus, abogado.**

Cada comunidad de propietarios dispone, al menos de un fichero de datos personales, el de los integrantes de la

comunidad, y por ello debe adaptarse a las exigencias de la normativa en este sentido.

Es muy importante dejar claro que la comunidad es la responsable del fichero, es decir, quien está obligada al cumplimiento de la normativa sobre protección de datos (por ejemplo, de la notificación del fichero al Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos). En el caso de que contratara a un Administrador de Fincas, éste sería el encargado del tratamiento de los datos por cuenta del responsable del fichero, como consecuencia de una relación jurídica.

La relación entre la comunidad de propietarios y el Administrador de Fincas debe estar regulada en un contrato escrito que recoja el contenido de la prestación de servicios y las obligaciones del Administrador en cuanto encargado de tratamiento de datos. Si el fichero de datos de la comunidad se encuentra en el despacho del Administrador de Fincas, algo muy común, éste deberá tener implantadas las medidas de seguridad adecuadas y establecidas en la Ley Orgánica de Protección de Datos.

# Gesfincas

Aplicación informática para la administración de **FINCAS**



"Cuando llegue este momento,  
seguiremos estando ahí "

Al emprender tus proyectos, te gusta saber que hay constantes a las que agarrarte para que todo funcione como has planeado. Por eso en **IESA** trabajamos todos los días para que el día de mañana sigas funcionando con **GESFINCAS**.

*Esa era nuestra meta hace 25 años y seguirá siéndolo en el futuro.*



Informatización de Empresas S.A.  
San Graciano, 1 y 3  
28026 Madrid  
Tel. 902 153 500 / Fax 902 024 134  
iesa@iesa.es  
www.iesa.es



## NOTICIAS COLEGIALES

### MÁLAGA

## Curso profesional para el día a día



*Alejandro Pestaña,  
Administrador;  
Marcelino F.  
Cambó, presidente  
del Colegio de  
Málaga y  
José Carlos Díaz,  
Administrador.*

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga celebra, por cuarto año consecutivo, un Curso Práctico, con una serie de ponencias que buscan aportar al colegiado materias de aplicación en su día a día profesional. Las conferencias corrieron a cargo de **Diego Villalba**, inspector de Sanidad; **Pedro Romero**, ingeniero técnico industrial; **Luis Alba**, gerente de la empresa Socotec; **Alberto Tudela**, de la empresa La Clínica en Casa; **Francisca Luna**, ejecutiva de Mutua de Propietarios; y **José Conejo**, abogado.

Los bloques seleccionados este año para albergar las materias que vertebran este curso han sido: las soluciones técnicas a la edificación y el arbitraje como respuesta en época de crisis; las piscinas de uso colectivo; el reglamento electrotécnico para baja tensión; la eliminación de barreras arquitectónicas; y el seguro en los alquileres de pisos, temáticas que han sido desarrolladas durante los días 8, 15, 22 y 29 de mayo, con una gran asistencia de colegiados.

### Curso Superior

# ESTUDIOS INMOBILIARIOS

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

### OBJETIVOS DEL CURSO

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

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

**DURACIÓN DEL CURSO:** 207 créditos divididos en 3 cursos académicos.

**CALENDARIO:** Octubre-Junio.

**LUGAR DE IMPARTICIÓN:** Docencia de plataforma telemática, alojada en: <http://www.ub.opengestion.com>, Clases prácticas en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos.

**PARA MÁS INFORMACIÓN:** FACULTAD DE DERECHO Hospital del Rey, s/n 09001 BURGOS

Telef.: 947 25 88 51 - Fax: 947 25 87 82 - [www.estudiosinmobiliarios.org](http://www.estudiosinmobiliarios.org)



Incorpore su despacho a  **afinred** y...

Aumente sus ingresos  
por operaciones inmobiliarias

Aumente, de inmediato, su oferta a través de la bolsa  
inmobiliaria compartida por los AFINREDS

Aumente, de inmediato, sus puntos de venta y así las  
posibilidades de éxito

Disminuya sus costes, a través de las condiciones  
ventajosas obtenidas por nuestra central de compras

Mejore la imagen de su despacho, a través de nuestras campañas  
corporativas

Mejore la imagen con sus clientes, pues verán y comprobarán que  
tiene una gran oferta y demanda inmobiliaria



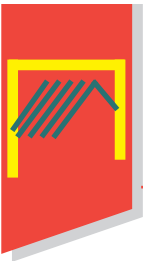
la red inmobiliaria de  
administradores  
de fincas

902.877.957

**AFINRED**

Paseo de la Castellana, 164 - Entreplanta 1 • 28046 MADRID

Tel: 902 877 957 - Fax 902 877 958 - [www.afinred.es](http://www.afinred.es) - [afinred@afinred.es](mailto:afinred@afinred.es)



## SEVILLA

## Quantor Grupo Editorial firma un acuerdo con el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla



*Diana Rivera y Guadalupe Segura, de Quantor Editorial; Rafael del Olmo, presidente del Colegio de Sevilla; Juan Antonio Fernández Medina y Manuel Castro, vcpte. 1º y 2º, respectivamente, del Colegio de Sevilla.*

Quantor Grupo Editorial, ha firmado un acuerdo estratégico con el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla. En virtud de este acuerdo, la editorial proporcionará a todos los colegiados acceso a su obra Administración de Fincas.

Quantor Administración de Fincas es un completo sistema de información y documentación que cubre todas las necesidades del profesional en esta materia. Sus contenidos se mantienen diaria y permanentemente actualizados, beneficiándose además del máximo nivel de interrelación. Todas las materias son objeto de un minucioso y completo estudio por medio de comentarios doctrinales desarrolla-

dos por prestigiosos autores, que se complementan con jurisprudencia, legislación, doctrina administrativa, formularios, modelos y supuestos prácticos.

Además, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla podrá crear en su revista y web una nueva sección denominada "Novedades en Legislación, Doctrina Administrativa y Jurisprudencia", alimentada con documentos y análisis procedentes de las bases de datos y publicaciones de Quantor Grupo Editorial. El rigor y exhaustividad en el tratamiento de esta información será una herramienta de gran utilidad para el ejercicio profesional del administrador.



SEGURO DE HOGAR MAPFRE

## LA SEGURIDAD DE CONTAR SIEMPRE CON LA MEJOR COMPAÑÍA

Un seguro para estar tranquilo, con el servicio y la asistencia que le ofrecen más de 3.000 oficinas y una excelente red nacional con 3.500 profesionales preparados para atenderle.

Su vivienda y lo que contiene estarán protegidos, para que usted disfrute de lo más importante sin preocuparse de nada.

**Infórmate en nuestras oficinas, en el 902 1 365 24,  
o en [www.mapfre.com](http://www.mapfre.com)**



 **MAPFRE**

# **VICENTE MAGRO SERVET, PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALICANTE**







## “Se trata de perseguir, por la vía penal, al inquilino deudor de mala fe”

**Vicente Magro Servet es uno de los juristas con más prestigio profesional dentro del colectivo de los administradores de fincas. Desde sus comienzos en la judicatura, ha dedicado su máximo esfuerzo a entender y clarificar aquellas normativas que, llegando a su conocimiento, entendía que su gran trascendencia social merecía un análisis de las razones que llevaban a tan diversas resoluciones jurisprudenciales, sobre un mismo asunto o problema, que se producían en materia de PH y AU.**



DOLORS LAGAR TRIGO

Por estas razones, Vicente Magro lleva inmerso en el análisis de las normas de PH y AU, así como en las distintas resoluciones judiciales de los aspectos más controvertidos, desde hace ya bastantes décadas. Y sus conocimientos los pone, una vez más, al servicio de los administradores de fincas a través de ésta entrevista, donde desgrana los artículos más conflictivos de ambas normas, y prevee el futuro del Administrador de Fincas como el profesional cualificado para ejercer la profesión de administración de fincas.

Es un gran experto en el análisis de las normas que más incidencia tienen en la actividad profesional del Administrador de Fincas: las leyes de pro-

*«Pocos colectivos pueden ofrecer la seriedad en el desempeño de su actividad social como los administradores de fincas colegiados»*

riedad horizontal y de arrendamientos urbanos. ¿Qué le llevo a ser uno de los especialistas mejor formados en estas dos materias?

En primer lugar, obviamente, mi profesión como Juez, en la que recibimos un importante volumen de procedimientos referentes a estas dos materias; y, en segundo lugar, mi inquietud por interesarme por aquellos temas

que llegan a mi conocimiento como Magistrado y que entiendo que puedan tener una importante trascendencia social. En este sentido, hay materias en nuestro ordenamiento jurídico cuyo tratamiento en los tribunales tiene luego una gran repercusión en cómo se desenvolverá nuestra sociedad. Y con estas características creo que deben predicarse tanto la PH como los AU. Así, desde mi primer destino, que fue Benidorm, allá por el año 1987, he sentido un gran interés por ambas materias, incrementándose éste, sobre todo, al contemplar la tremenda casuística que existía en ambas áreas, pero también la diversidad de opiniones doctrinales y jurisprudenciales que se daban ante el mismo problema. Ello me ha llevado a ahondar en ambas y publicar un importante volumen de artículos doctrinales en



## ENTREVISTA

revistas jurídicas especializadas y cuatro libros sobre propiedad horizontal y uno sobre arrendamientos urbanos.

*«No sólo al Administrador de Fincas, sino también a la sociedad en general, le interesa que contemos con una legislación actualizada al año 2009»*

Estamos asistiendo a un siglo de profundos cambios en el sector inmobiliario y en el modo de entenderse las relaciones sociales y personales. ¿En qué medida los administradores de fincas son un eje fundamental en la solución de conflictos producidos en el seno de las comunidades de propietarios o edificios en alquiler?

Sinceramente, pocos colectivos pueden ofrecer la seriedad en el desempeño de su actividad social como los administradores de fincas colegiados. Pero, sobre todo, mi experiencia personal al haber intervenido en numerosos cursos de formación con distintos colegios territoriales por nuestro país, me permite asegurar que pocos colectivos existen en la actualidad que apuesten tanto por el reciclaje y la formación como los administradores de fincas. Y es esta mejora la que le va a dar la categoría de auténtico profesional prestador de un servicio de calidad al ciudadano que quiere confiar la gestión del inmueble, en el que han invertido muchos ahorros e ilusiones, a un profesional, en lugar de hacerlo a cualquier persona que, sin una cualificación reconocida, vaya a asumir una función exigente por la trascendencia pública y social del fin que deben proteger.

Hay profesiones, actividades que tienen más componentes de privacidad, o de actuación de despacho personal. Sus actividades no tienen proyección externa y sólo quedan en el ámbito de un despacho, aunque se refieran, incluso, a la prestación de un servicio concreto. La actividad de contratación que puede existir entre dos partes en el ámbito privado profesio-

nal no puede equipararse a la auténtica función social que cumple el Administrador de Fincas, ya que esa contratación para enmarcar la relación jurídica que une a la administración de fincas con la comunidad, viene relacionada con múltiples factores de relación social del Administrador de Fincas, no solo con los comuneros, sino en todos aquellos aspectos que requieren que la presencia del Administrador exceda la de un simple prestador de un servicio por el mero hecho de que haya sido elegido en una junta de propietarios.

**¿En qué medida las normas ayudan en ésta gestión de buen hacer profesional en la búsqueda de la resolución de los conflictos entre vecinos?**

No sólo al Administrador de Fincas, sino también a la propia comunidad y a los comuneros, pero también a la sociedad en general les interesa que contemos con una legislación actualizada al año 2009, no una normativa anclada en reformas aprobadas hace muchos años. Existe un déficit, en muchos casos, de adecuación de las normas a lo que la sociedad va demandando y las reformas son excesivamente lentas. Tan lentas que la realidad nos adelanta constantemente y gana por goleada a los que tenemos que buscar qué norma es la que puede resolver el problema que tenemos que resolver. Pero, sobre todo, al Administrador de Fincas le hace falta una normativa que se esté actualizando constantemente para poder dar salida a los problemas que surgen en su gestión de las comunidades, pero no como una necesidad personal, sino una necesidad social constituida por el servicio que prestan a las comunidades y en la administración de nuestros inmuebles.

**¿Podrían mejorarse las leyes en éste aspecto para que no existieran fricciones vecinales, en algunas ocasiones, de cierta gravedad?**

Indudablemente. Personalmente he publicado manuales con preguntas y respuestas para demostrar la gran cantidad de dudas que existen en la PH, así como la disparidad de criterios, lo que da una idea de que la norma es defectuosa, inexacta y no ajus-

tada a la realidad. Cuando más disparidad existe ello es demostrativo de que la norma es mala. Cuando las normas son buenas los operadores jurídicos las aplicamos sin tanta problemática o interpretación tan diversa. Cierto es que la labor del jurista es interpretar la ley, pero cuando esta función es tan reiterada y necesaria, ello quiere decir que hay un problema de literalidad en la norma que es preciso arreglar. El problema es que estas soluciones son lentas, muy lentas y los profesionales nos llegamos a desesperar al comprobar lo sencillo que sería solucionar muchos problemas de aplicación de la ley a un caso concreto con una reforma legal, o una ley nueva, sin que hasta la fecha ello se produzca.

*«La disparidad de criterios en la PH da una idea de que la norma es defectuosa, inexacta y no ajustada a la realidad»*

**¿Qué reformas concretas deberían ser acometidas para mejorar aquellos aspectos menos positivos de la LPH?**

Más que reformas soy partidario de aprobar una nueva ley integral, sobre PH. En caso contrario seguiremos acabando en parches que no resuelven nada. El Consejo General tiene ya elaborados serios estudios acerca de una ley nueva "ad hoc", que aglutine todos los problemas que se han detectado en cursos de formación, seminarios y los congresos y encuentros que se organizan por los colegios territoriales cada año, con la participación del Consejo General. Conocemos los problemas, pero la cuestión está en que el Ejecutivo, por medio del Ministerio de Vivienda y el de Justicia, asuman las propuestas que se les han elevado para aprobar un texto nuevo. Estoy convencido de que se aceptarán estas peticiones, que son serias y justas, ya que existen numerosos problemas, en temas de acuerdos sobre todo, pero también en la consideración necesaria de que las



comunidades deben tener, también, personalidad jurídica; en el estatus profesional del Administrador de Fincas y su régimen regulador en la comunidad de vecinos; en la adaptación de las nuevas tecnologías a la PH; en el régimen de reclamación de gastos de comunidad; en las modificaciones en la comunidad en propiedad privada y elementos comunes, etc...

En sus diversas colaboraciones periódicas e, incluso, en sus intervenciones como ponente en distintos encuentros y congresos de administradores de fincas, aboga por la elaboración de una norma que considere al moroso desde el punto de vista penal. ¿Qué debería establecer una futura ley al respecto dentro de la LAU?

Desde mi punto de vista, la persecución penal tiene que llevarse a cabo respecto a aquellos "morosos profesionales" que todos conocemos que existen, y que se aprovechan de los defectos del sistema para "vivir sin pagar la renta". No se trata de perseguir, penalmente, a todos los inquilinos que, por determinadas circunstancias, no puedan pagar sus rentas, como lo que ahora se produce con un incremento de un 13%, debido a la crisis económica. Se trata de perseguir, por la vía penal, al inquilino deudor de mala fe. Es decir, a aquél que, a sabiendas de su situación de morosidad y su obligación de satisfacer las rentas debidas, permanece en la continuidad posesoria del inmueble impidiendo la recuperación de la misma por el arrendador. Con ello no se sanciona el impago de rentas, sino la no devolución posesoria del inmueble a sabiendas de la situación de morosidad. En el informe que he enviado al Ministerio de Justicia y que presenté en Asturias el pasado mes de mayo, realizo un estudio de esta opción ante la crisis del sector, por un lado, y el abuso que se está haciendo de la debilidad del sistema judicial para conseguir recuperar la posesión de los inmuebles ante el impago de rentas y la posición claramente dolosa de estos profesionales de la morosidad del alquiler. Además, añadido en esta propuesta otra relativa a la creación de un Registro Central de morosos del alquiler para conocer, de primera mano, la identificación nomi-



*«Cuando las normas son buenas, los operadores jurídicos las aplicamos sin tanta problemática o interpretación tan diversa»*

nal, con la debida protección de datos, sobre quien está en situación de morosidad ante un órgano judicial que le ha condenado por ello.

Para medir lo beneficioso de una ley y lo que no lo es tanto, existe un barómetro infalible: las resoluciones judiciales. ¿En qué materias se producen el mayor número de demandas en materia de PH?

Sobre todo, en materia de acuerdos y reclamación de gastos de comunidad. Son las dos materias más conflictivas en PH y que además dan lugar a una dispar doctrina jurisprudencial ante la defectuosa regulación de la Ley. Es sabido que cuando peor es

una ley, más litigiosidad lleva consigo. Una ley buena y actual evita pleitos porque la sociedad la entiende y conoce la respuesta legal de forma clara. Sin embargo, si la ley está caduca, los particulares acuden a los tribunales para conocer la interpretación de la ley y valorar si el juez puede darle la razón ante la falta de claridad de la norma.

¿Y en materia de arrendamientos urbanos, cuáles son los temas sobre los que, en mayor porcentaje, recaen las resoluciones judiciales?

Sobre todo, el desahucio por falta de pago. Los datos del CGPJ reflejados, incluso, por el Instituto Nacional de Estadística, nos ofrecen que, en el año 2007, de las 23.160 sentencias dictadas en procedimientos arrendaticios de desahucio, 22.706 lo fueron por falta de pago, de las que 21.132 fueron estimatorias al haberse acreditado la falta de pago, en virtud de lo cual se estimó probado que 21.132 arrendatarios habían dejado de cumplir con su obligación de satisfacción puntual en el pago de las rentas.



## Anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento de Alquiler de Viviendas y de la Eficiencia Energética en los Edificios

**Actualmente está en proceso de debate en el Parlamento español el Anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y la Eficiencia Energética de los Edificios, y establecen algunas modificaciones en la LAU, que así las analiza y valora Vicente Magro:**

“En cuanto a la Ley de Medidas de Fomento del alquiler, destacar que se avanzará mucho con la ejecución del lanzamiento tras pedir, en la demanda, que se fije la fecha de esta actuación cuando se admita la demanda sin que tengan que llevarse a cabo nuevas comunicaciones al inquilino tras ser condenado. Además, el procurador del actor podrá hacer, él mismo, la citación a la vista del inquilino, con lo que el procurador de la actora es el primer interesado en que la citación se lleve a efecto, a fin de dar curso al procedimiento, ya que una de las primeras razones de retraso de los juicios civiles radica, precisamente, en la imposibilidad de llevar a efecto el traslado de la demanda inicial y la citación a la parte demandada. Sin embargo, esperemos que en el trámite del Senado puedan aprobarse algunas adiciones que podrían mejorar el texto. Por ejemplo, la que se planteó en Asturias el pasado mes de Mayo y que ha sido remitida a los departamentos de Justicia y Vivienda relativas a extender, a los administradores de fincas, esta facultad que, en el art. 152 LEC, se concede a los procuradores para que los administradores puedan realizar las primeras actuaciones de reclamación y comunicación al deudor en materia de gastos de comunidad. Por otro lado, esta reforma va unida a la puesta en marcha de las Oficinas de Señalamiento Inmediato que darán lugar a los juicios rápidos civiles de desahucio.

La creación de Juzgados de derecho inmobiliario que conozcan de las materias de PH, AU, sobre todo los desahucios por falta de pago, ejecuciones hipotecarias y

todo lo derivado de los contratos en materia de bienes inmuebles. Estos juzgados se ubicarían en las capitales de provincia y las ventajas son varias, a saber:

- 1.- La concentración de las materias expuestas en un solo juzgado especializado supone asumir las ventajas que siempre lleva toda especialización, en tanto unificación de criterios, o preparación más específica del Juez para resolver asuntos de gran complejidad.
- 2.- La asunción de competencia en juzgados provinciales supone que se reduce la carga de trabajo en los restantes partidos judiciales, al derivarse la competencia territorial al Juzgado provincial, con lo que se alivia la carga de trabajo del resto.
- 3.- Mayores posibilidades de mejorar la formación en materia económica e inmobiliaria, no solo de jueces y magistrados especialistas, sino por su ejecución formativa mixta con otros colectivos ya citados que trabajan de forma directa o indirecta, en las materias atribuidas a la competencia de estos juzgados.
- 4.- Se consigue concentrar todas las materias relacionadas con uno de los sectores más importantes del país en unos mismos órganos judiciales, con lo que ello conlleva amplias posibilidades de llevar a cabo estudios estadísticos o informes para comprobar o analizar la situación del país.
- 5.- Dada la configuración de estos juzgados en el art. 26 LOPJ y su carácter provincial, estarían servidos por Magistrados, lo que permite garantizar mayor experiencia profesional en temas complejos.

**Es un asiduo colaborador del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que se enfrenta a muchos retos actualmente, y desde muy diferentes frentes, del sector inmobiliario. Desde el punto de vista de su conocimiento de la profesión de Administrador de Fincas, ¿cuáles son los más graves con los que se enfrenta y cuál sería su posible solución?**

En la actualidad entiendo que el mayor es el de la consolidación de esta profesión en la sociedad, con fórmulas como las que está poniendo en marcha el Consejo General de seguir insistiendo en estar en todos los foros y

frentes en donde se pueda entender que la presencia del Administrador de Fincas es fundamental para que se oiga su voz. Es básico el acuerdo con el CGPJ para que se implante una formación mixta entre jueces y administradores de fincas, como se va a volver a llevar a cabo en Valencia los próximos días 1 y 2 de octubre, al igual que se hizo el año pasado. Además, debe conseguirse que se reconozca en la ley que el Administrador de Fincas colegiado es el que debe tener la capacidad para administrar en las comunidades de propietarios. No pueden admitirse directivas o reformas legales que apuesten por la desregula-

ción en el sector profesional. La idea de que “todo el mundo puede hacerlo todo” se carga la competencia y destruye la calidad en la prestación de los servicios profesionales. Hay que hacer un frente común para evitar que se impongán directrices que giren sobre la desaparición de los colegios y que se implante la filosofía de la desregulación y la libertad absoluta del desempeño de actividades profesionales. De ser así, ello nos llevaría a un “totum revolutum” que, al final, perjudicaría al ciudadano.

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora y Periodista

# ¿Por qué utilizar Lanas Minerales?



**Por salud y seguridad**

**Por su triple rentabilidad: aislamiento térmico, acústico y protección contra el fuego**

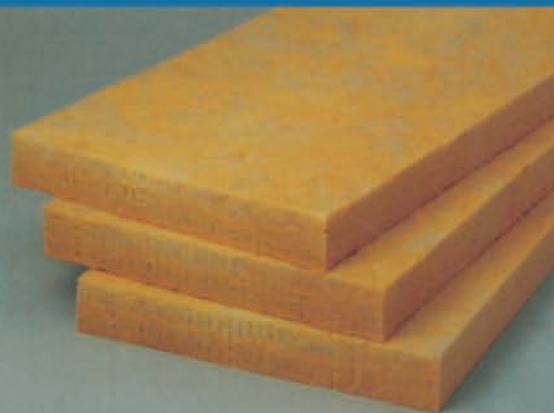
**Por respeto al medio ambiente**

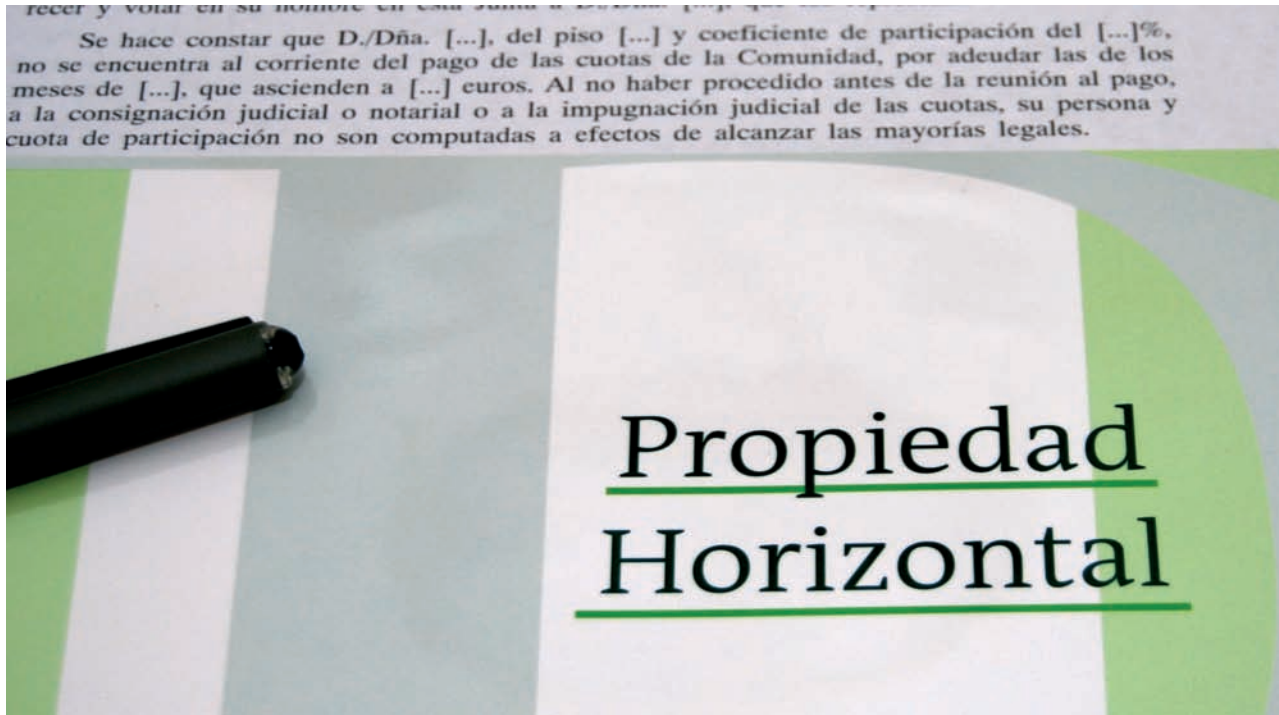
**Por su amplia gama de productos**

**Por su calidad reconocida**

**Porque son el aislante más empleado en Europa**

**Porque son el mejor aislante**





## El contenido del acta: la inclusión o no de manifestaciones injuriosas

**Los redactados de las actas reflejan el estilo de los administradores de fincas: unos se preocupan por incluir en el redactado el contenido detallado de los debates en las Juntas, otros, mucho más telegráficos, sólo plasman los acuerdos adoptados y las mayorías alcanzadas.**

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

El acta es únicamente un medio de prueba de los datos recogidos en ella y de los acuerdos adoptados, según el contenido recogido en el artículo 19 de la LPH, careciendo de eficacia constitutiva respecto de ellos. En ese sentido se pronunció la STS de 2 de marzo de 1992 y la SAP de Tarragona, Secc. 1ª de 19 de mayo de 2008, según la que «se atribuye al acta de la junta un carácter constitutivo de los acuerdos que no posee; es mero "reflejo" de los mismos».

Esta es la tesis mantenida por el TS en la Sentencia de 2 de octubre de 2008, que recoge el sentir generalizado de la jurisprudencia en relación a que el Secretario debe recoger en el

acta aquellas cuestiones que se planteen y tengan cierta relevancia para la Comunidad de Propietarios, sin que pueda exigirse al Secretario una formación jurídica que le haga deudor de una diligencia en el conocimiento de la ley que le permita dilucidar qué concretas cuestiones de entre las muchas que se debaten en el seno de las, a menudo, acaloradas reuniones de las Asambleas de Propietarios, puedan tener un eventual valor impugnatorio para los asistentes.

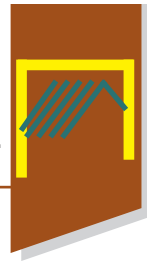
### ¿Fedatario público?

Para el TS, extraer otra conclusión sería atribuir al Secretario de la Asamblea una función cercana a la del fedatario público, Notario o Secretario

Judicial, a quienes, por su formación en derecho y superación de pruebas de acceso por oposición, se les presupone un conocimiento exhaustivo de la ley, y, por tanto, del contenido de sus actas, que han de reflejar sólo aquello que tenga relevancia jurídica dentro del ámbito de su función.

Pero además de lo expuesto, a criterio de este autor, no puede imponerse al Secretario un determinado redactado del Acta, ni obligarle a incluir en ella unas determinadas menciones vertidas por un propietario que se dirige al Secretario-Administrador imponiendo que incluya el tenor de su intervención.

Y ello por cuanto, si bien no puede equipararse a Notario o Secretario Judicial por su formación y estudios,



por ese mismo motivo, tampoco puede equipararse a escribano, taquígrafo, escribiente o actuario.

Es decir, el Secretario es el que elige lo que debe reflejar el acta, sin que deba plegarse a imposición alguna por parte del propietario con voz más alta o de mayor aspaviento.

### **Los límites con la injuria, la difamación y el derecho al honor**

Podemos referirnos a las "acaloradas" juntas de propietarios y al "mayor volumen en la intervención" en los debates, pero todos somos conscientes de que, en multitud de ocasiones, los propietarios, cuando discuten entre ellos por imponer un acuerdo u otro, se sitúan en el límite de la injuria, la calumnia, la honorabilidad y la difamación.

Este es el supuesto de hecho de la STS de 2 de octubre de 2008. En ésta el Secretario recogió en el acta la expresión de un propietario del siguiente tenor: «a los españoles nos molesta tener a personas que no quisiéramos tener nunca la desgracia de caer en sus manos cuando administran justicia», aludiendo a la profesión del otro propietario, Magistrado jubilado. Dicha frase fue recogida en el acta levantada por quien actuó de Secretario en la Junta, quien, además, remitió copia por correo certificado a

*«No puede imponerse al Secretario un determinado redactado del Acta, ni obligarle a incluir en ella unas determinadas menciones vertidas por un propietario imponiendo que incluya su intervención»*

los propietarios asistentes y no asistentes. Dichas acciones supusieron, a juicio del actor, una vulneración de su derecho al honor, por lo que se solicitaba la condena de los demandados a la rectificación, con publicación de la Sentencia en el Tablón de Anuncios y envío de copia al resto de propietarios y al pago de una indemnización de 3.000 €.

La Junta en cuestión, respondió al supuesto de hecho con el que queremos referirnos en este artículo.

### **Se demanda al Secretario-Administrador**

El propietario a quien iban dirigidas tal afirmaciones demandó al vecino que profirió las manifestaciones injuriosas y al Secretario Administrador por ha-

berlas recogido en el acta, considerando el acta como una forma de difamación e intromisión ilegítima en el honor del reclamante. En concreto la pretensión de la demanda fue la de que "se declare a los demandados autores de una intromisión ilegítima en el derecho fundamental al honor del demandante, condenándoles a estar y pasar por ello y a rectificar sus palabras, habladas o escritas, mandando que a su costa se notifique fehacientemente la sentencia a cada uno de los propietarios del edificio de C/ ..... que a la sazón lo fueran (lo que se determinará en ejecución de sentencia) y se exponga en el "Tablón de Anuncios" de la comunidad ubicado en el zaguán del edificio; todo con indemnización al actor, solidariamente, en la cantidad de tres mil euros e imposición de costas."

El Juzgado de primera instancia estima tal pretensión frente al vecino injuriante pero no frente al Secretario-Administrador, si bien rebaja la indemnización a 900 €. Fallo que fue confirmado por la Secc. 5ª de la AP de Alicante.

### **El Administrador no difama**

El TS confirma dicha sentencia y no considera que la difusión del acta entre los propietarios pueda ser considerada como una forma de difamación, y ello por cuanto el Secretario tan sólo



## Nunca fue tan fácil gestionar una comunidad

Ahorre tiempo al gestionar sus comunidades de propietarios de una manera rápida y sencilla y totalmente online.

El complemento perfecto para su actual software de administración de fincas.

Solicite información sin compromiso o visite [www.cencabi.com](http://www.cencabi.com)

[www.e-tecnia.es](http://www.e-tecnia.es)  
647 854 664  
[comercial@e-tecnia.es](mailto:comercial@e-tecnia.es)

**e-tecnia**  
soluciones



## PROPIEDAD HORIZONTAL



transcribió las manifestaciones de forma más o menos literal, convirtiendo el acta en transcripción de lo que aconteció en la reunión, convirtiéndose el Secretario en expositor de los hechos, sin valorarlos, e identificando en todo momento el autor de las palabras transcritas, y permitiendo a todos los propietarios, asistentes o no, tener un conocimiento fidedigno de lo que ocurrió en dicha Asamblea.

Por otra parte, la remisión del acta a todos los propietarios no convierte al Secretario en difamador, por cuanto la remisión del acta es la normal conducta en régimen de copropiedad y debe el Secretario seguir con las normas reguladoras de la propiedad horizontal. En definitiva, esa divulgación del acta no puede asemejarse a una situación de intromisión ilegítima en el honor del propietario afectado por dichas manifestaciones meramente transcritas en el acta.

### **No es difamatoria la difusión del acta**

El acta, además, incluye otras manifestaciones que dan reflejo de la "acalorada" junta de propietarios, tales como llamar "ladrón" a otro, incluyendo las manifestaciones de ese propietario que continuó manifestando: "que la

democracia hay que cumplirla en todos sus términos, saberla entender y no aplicarla caprichosamente como a uno le viene en gana, tal y como ha ocurrido en este caso", "fuera", "fuera".

Para el TS, no se estima que nos encontremos en el supuesto del artº 7º de la Ley 1/1982, de 5 de mayo, de Protección Civil del Derecho al Honor, a la Intimidad Personal y Familiar y a la Propia Imagen que se refiere a las intromisiones ilegítimas en el ámbito de protección delimitado por la ley.

En definitiva, para el TS, la difusión del acta no puede ser considerada un acto difamatorio, pues forma parte de la normal conducta del régimen de propiedad horizontal, por consistir en poner en conocimiento exclusivamente de las personas interesadas, lo sucedido en la Asamblea de Propietarios.

Concluye el TS que el interés general, la falta de ánimo y lo limitado del ámbito de difusión, unido al principal argumento de que el acta es el producto de la función legal atribuida al Secretario, quien actúa en cumplimiento de su deber, impide la estimación de la reclamación efectuada por el propietario a quien iban dirigidas, al entender la Sentencia del TS que no incurrió en vulneración alguna de los preceptos de la Ley 1/1982.

### **¿SE DEBEN INCLUIR EN EL ACTA EXPRESIONES DIFAMATORIAS?**

El Secretario venció en el proceso pero se vio sometido a él, un proceso que no finalizó hasta la sentencia del Tribunal Supremo. Un proceso, a nuestro entender, innecesario, tan innecesario como era la inclusión en el acta de las manifestaciones de constante referencia.

El Secretario, como hemos dicho, no es el escribano, taquígrafo, escribiente o actuario y debe imponer su rango, cargo y posición y no plegarse a las exigencias de incluir en el acta manifestaciones como las del caso de autos que pueden comportar la exigencia de responder ante los Tribunales por la forma en que se incluyeron en el acta.

No es necesario justificar que las mismas se recogen en el acta como mera transcripción, y ello por cuanto el problema puede redoblar-se al manifestar el propietario que las vertió que no fueron esas, sino otras, sus palabras.

En definitiva, no deben incluirse en el acta esas manifestaciones, basta con transcribir el acuerdo, con los votos alcanzados, y es suficiente con incluir una mención como la de "tras un turno de intervenciones".

Ninguna de las expresiones que se transcriben en sentencia merecen reflejarse en un acta de una Comunidad de Propietarios y, por ello, el mejor sentido obliga a obviarlas nada más terminar la Junta.

De esta forma evitarán los Secretarios responder de una discusión que ya malgastó suficientemente su tiempo (y el del resto de asistentes). Recordemos que somos dueños del silencio, pero esclavos de las palabras, tanto más si se convierten en escritura.

**Joaquín Martí Martí**  
Abogado.  
Profesor colaborador  
Derecho Civil.  
Universidad de Barcelona



# SUBE CON NOSOTROS

La correduría de seguros de los administradores de fincas

No se conforme con presentar una sola alternativa de contratación para los seguros de sus administrados. Presente un abanico de ofertas en las mejores compañías y al mejor precio.

Empiece a operar hoy mismo como colaborador de BROKALIA y podrá ofrecer a sus administrados el servicio profesional e independiente de una correduría de seguros rentabilizando mucho más su cartera de clientes.

Trabajamos en exclusiva para el Administrador de Fincas y ponemos a su disposición una web desde la que usted podrá acceder a sus clientes, pólizas, recibos y además conocer en tiempo real el estado de tramitación de todos los siniestros.

PROYECTO DE SEGURO DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS			
Descripción	Cobertura	Fecha de inicio	Importe
Seguro de Incendio	CSAB-996	1/1/09	11.100€
Seguro de Robo	CSAB-996	1/1/09	11.100€
Seguro de Furtos	CSAB-996	1/1/09	11.100€

DATOS FACILITADOS PARA LA COTIZACIÓN			
Valor de la comunidad	2000	Valor de la comunidad	2000
Valor de la finca	5	Valor de la finca	5
Valor de la parcela	10	Valor de la parcela	10
Valor de la parcela	15	Valor de la parcela	15
Valor de la parcela	20	Valor de la parcela	20
Valor de la parcela	25	Valor de la parcela	25
Valor de la parcela	30	Valor de la parcela	30
Valor de la parcela	35	Valor de la parcela	35
Valor de la parcela	40	Valor de la parcela	40
Valor de la parcela	45	Valor de la parcela	45
Valor de la parcela	50	Valor de la parcela	50
Valor de la parcela	55	Valor de la parcela	55
Valor de la parcela	60	Valor de la parcela	60
Valor de la parcela	65	Valor de la parcela	65
Valor de la parcela	70	Valor de la parcela	70
Valor de la parcela	75	Valor de la parcela	75
Valor de la parcela	80	Valor de la parcela	80
Valor de la parcela	85	Valor de la parcela	85
Valor de la parcela	90	Valor de la parcela	90
Valor de la parcela	95	Valor de la parcela	95
Valor de la parcela	100	Valor de la parcela	100

ALTERNATIVAS DE CONTRATACION					
Compañía	MAPFRE	REALE	Liberty Seguros	MAPFRE	REALE
Seguro de Incendio	SI	SI	SI	SI	SI
Seguro de Robo	SI	SI	SI	SI	SI
Seguro de Furtos	SI	SI	SI	SI	SI
Valor de la comunidad	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €
Valor de la finca	5	5	5	5	5
Valor de la parcela	10	10	10	10	10
Valor de la parcela	15	15	15	15	15
Valor de la parcela	20	20	20	20	20
Valor de la parcela	25	25	25	25	25
Valor de la parcela	30	30	30	30	30
Valor de la parcela	35	35	35	35	35
Valor de la parcela	40	40	40	40	40
Valor de la parcela	45	45	45	45	45
Valor de la parcela	50	50	50	50	50
Valor de la parcela	55	55	55	55	55
Valor de la parcela	60	60	60	60	60
Valor de la parcela	65	65	65	65	65
Valor de la parcela	70	70	70	70	70
Valor de la parcela	75	75	75	75	75
Valor de la parcela	80	80	80	80	80
Valor de la parcela	85	85	85	85	85
Valor de la parcela	90	90	90	90	90
Valor de la parcela	95	95	95	95	95
Valor de la parcela	100	100	100	100	100

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

¿Por qué presentar una única alternativa de contratación?

Llámenos 902 41 51 71



## Personas con discapacidad, barreras arquitectónicas y Propiedad Horizontal

**La calidad de vida de nuestra sociedad ha hecho, de nuestros mayores, un colectivo a proteger desde el ámbito de la supresión de barreras arquitectónicas para facilitarles la total movilidad dentro y fuera de sus edificios. En este trabajo se aborda ésta importante cuestión, que algunos copropietarios convierten en un terreno abonado para el conflicto cuando se niegan a concederles los derechos que, por ley, les corresponden.**



**INMACULADA VIVAS TESÓN**

Alrededor de tres millones ochocientas mil personas residentes en hogares españoles, es decir, un 8,5% de la población, sufre y necesita la ayuda de todos. Son las personas con discapacidad: menores, medianas y, muy especialmente, mayores. En su vida cotidiana, son muchos los obstáculos y rampas que encuentran en cada movimiento o desplazamiento, y a tales barreras arquitectónicas infranqueables se suman, en las comunidades de propietarios, barreras basadas en actitudes que en muchas ocasiones terminan en pleitos jurídicos.

Este trabajo se centra en el breve estudio de algunas de las cuestiones de mayor interés práctico que genera la situación en la cual se encuentran las personas con discapacidad, que viven en edificios de propiedad horizontal, informe al que acompañaremos de los pronunciamientos judicia-

*«La Ley exige que la minusvalía sea formalmente reconocida, bien por certificado administrativo o sentencia judicial»*

les más recientes dictados por nuestros tribunales acerca de la materia.

### **Comunidades de propietarios y barreras arquitectónicas**

En la actualidad, el término administrativo "minusvalía" ha irrumpido en diversos ámbitos jurídicos y, según cuál sea éste, deben o no reunirse específicos requisitos. Así, la Ley 41/2003, de 18 de Noviembre, de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad y de Modificación del Cód-

go Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria exige, en su art. 2.3, que la minusvalía, en un determinado grado -psíquica igual o superior al 33%; física o sensorial igual o superior al 65%- sea formalmente reconocida, bien por certificado administrativo, bien por sentencia judicial -intuimos, ante la imprecisión legal, procedente de la jurisdicción social, en vía de impugnación de una previa reclamación administrativa de minusvalía-, de manera que, a efectos de dicha Ley, discapacidad es la minusvalía documentalmente acreditada.

Por otra parte, la Sala de lo Social del TS, en su reciente Sentencia de 29 de septiembre de 2008, ha zanjado una cuestión, bastante confusa en la propia praxis judicial, aclarando que la obtención de la declaración de incapacidad total permanente para la profesión habitual no conlleva el reconocimiento automático del grado de un



33% de minusvalía.

Pues bien, en el régimen de Propiedad Horizontal, el art. 1.3 de la Ley 15/1995, de 30 de Mayo sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles, para eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, dispone: "3. 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".

Por tanto, a efectos de la LPH, la persona con 70 o más años queda plenamente equiparada a la persona con minusvalía .

*«A efectos de la LPH, la persona con setenta o más años, queda plenamente equiparada a la persona con minusvalía»*

#### **Quórun necesario para instalar un ascensor**

Con suma claridad, lo expone la SAP de Barcelona, Sección 12ª, de 9 de enero de 2008 :

"El artículo 17 de la LPH contempla tres posibles mayorías, la unanimidad, la mayoría de 3/5 y la simple mayoría. La unanimidad está pensada sólo para la validez de los acuerdos comunitarios que supongan '...acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

### **Obligación de contribuir a los gastos de la instalación de un ascensor**

La SAP de Barcelona, Sección 12ª, de 9 de enero de 2008 dispone que "debe atenderse a lo que dispone el art. 9, 1 e) y el apartado 2 del mismo artículo. No es de aplicación en este caso el art. 11, 2 de la LPH que se refiere a innovaciones 'no exigibles', siendo la instalación del ascensor en este caso exigible por la existencia de vecinos que superan la edad de 70 años, como se ha razonado en esta sentencia.

La Ley de Propiedad Horizontal consagra el principio general de contribución de cada propietario al pago de los gastos generales, cuando establece en su art. 9 la obligación de cada propietario de "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidad que no sean susceptibles de individualización". Y en su párrafo final añade "para la aplicación de las reglas precedentes, se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes".

Es evidente que los ascensores son elementos comunes y por tanto pertenece en copropiedad a todos los titulares, entre los que se incluye la actora, debiéndose atender a que la instalación de un ascensor en la finca incrementa el valor del edificio, y por tanto, también la propiedad de la actora se verá incrementada. Es criterio consolidado del Tribunal Supremo, el consistente en que 'los gastos de sustitución o instalación de elementos comunes, afectan al conjunto del edificio y, quiérase o no por la hoy actora, producen un incremento de valor que beneficia a todos los titulares inmobiliarios de la finca".

Así las cosas, el coste de la instalación de un ascensor en supresión de barreras arquitectónicas -no, por tanto, si se trata de cambio de la cabina por otra más lujosa- debe ser sufragado por todos los condueños en proporción a su cuota de participación, incluidos los disidentes , pues dado el beneficio que su instalación les reporta al ser una mejora claramente repercutible en el valor de los pisos, su no participación en los gastos supondría el consiguiente enriquecimiento injusto en detrimento de la Comunidad de Propietarios, lo que resultaría abusivo, tal y como precisan la SAP Granada, Sección 3.ª, de 2 de junio de 2003 y, recientemente, la STS de 18 de diciembre de 2008 .

#### **La excepción de litisconsorcio pasivo necesario**

Sobre dicha cuestión procesal se pronunció la SAP de Almería, Sección 1ª, de 5 de febrero de 2002 :

"En el presente caso, la actora que cuenta en la actualidad con 84 años de edad y habita en la planta tercera alta del edificio núm. 16 de la Calle Tirso de Molina, interesa en su demanda que se le autorice a que se pueda instalar un ascensor en el patio interior del edificio, o por donde técnicamente sea más idóneo y se causen los menos perjuicios al edificio. La sentencia de primera instancia, acogiendo la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, alegada por uno de los demandados, desestima la demanda en la instancia por cuanto entiende que el patio donde se pretende instalar el ascensor es propiedad de otros edificios colindantes que no han sido traídos al procedimiento.

(...)En el presente caso enjuiciado, la actora pretende obtener autorización para la instalación de un ascensor en el patio del edificio, patio que según las escrituras de los distintos elementos individuales es común para los seis edificios que lindan, en sus partes traseras, con dicho patio interior. En tal sentido es clara la descripción que se hacen en las mencionadas escrituras donde se recogen, que cada una de las viviendas de los referidos seis bloques tienen vinculada, como anejo inseparable, una cuarentava parte del citado patio o elemento común, descrita en el título constitutivo como finca g). Por tanto, todos los copropietarios del mencionado patio son parte interesada en la modificación que del mismo se haría de llevarse a cabo la instalación del ascensor, por lo que deberán ser traídos al pleito ya que sus derechos de propiedad indivisa se verían afectados, sin haber sido parte ni oídos en el pleito...".



### Marco normativo europeo, estatal y autonómico

- Arts. 10 (dignidad de la persona), 14 (principio de igualdad), 33 (función social de la propiedad privada), 47 (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada), 49 (tutela de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos) y 50 (protección de la tercera edad) CE.
- Arts. 348 y 396 C.c.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH), reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y modificada por la Ley 2/1988, de 23 de febrero, Ley 3/1990, de 21 de junio, Ley 10/1992, de 30 de abril, Ley 1/2000, de 7 de enero y Ley 51/2003, de 2 de diciembre.
- Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales, de aplicación a las Comunidades de Propietarios ubicadas en la Comunidad Autónoma de Cataluña a partir de su entrada en vigor el 1 de julio de 2008 .
- Convención de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006 y que ha sido ratificada por España .

*«En caso de no alcanzarse el acuerdo mayoritario por empate de votos, no puede aceptarse la existencia de un voto presunto de los ausentes favorable a la supresión de las barreras arquitectónicas»*

Cuando se trata de establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, no es necesaria la unanimidad sino que se "...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". Es decir que, en principio, para la instalación de ascensor sería suficiente la mayoría de 3/5 partes de los propietarios referidos.

El mismo art. 17 LPH señala que 'La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la



mayoría de las cuotas de participación". Por tanto, se establece un tercer régimen de mayoría simple, de manera que será suficiente los votos de la mitad de los propietarios más uno, que representen la mitad de las cuotas, para que el acuerdo sea válido. Estos acuerdos deben referirse a la supresión de barreras arquitectónicas, y es evidente que la instalación de un ascensor, según los casos, puede suponer una supresión de barrera arquitectónica.

La reciente jurisprudencia en esta materia, considera que la instalación de un ascensor "ex novo" en un edificio que no tenía, no es una simple mejora, sino que puede llegar a ser una necesidad en los casos en que vivan

*«El coste de la instalación de un ascensor en supresión de barreras arquitectónicas, debe ser sufragado por todos los condueños, incluidos los disidentes»*

en el edificio personas con minusvalía, a los que se asimilan las personas de más de 70 años, pues por razones físicas les dificulta la movilidad por el edificio".



### **Sin acuerdo mayoritario**

En caso de no alcanzarse el acuerdo mayoritario por empate de votos, la SAP de Murcia, Sección 2ª, de 13 de julio de 2006, considera que no puede aceptarse la existencia de un voto presunto de los ausentes favorable a la supresión de las barreras arquitectónicas.

La STS de 16 de diciembre de 2008 aborda una cuestión de gran interés práctico: "Procede, en consecuencia, fijar como doctrina jurisprudencial que el copropietario ausente de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el artículo 17.1 LPH, redactado por la Ley 8/1999, de 6 abril, no queda pri-

*«La obtención de la declaración de incapacidad total permanente para la profesión habitual no conlleva el reconocimiento automático del grado de un 33% de minusvalía»*

vado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 18 LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida

por la LPH fundándose en la ausencia de su voto". En el mismo sentido, la SAP de Madrid, Sección 25ª, de 10 de mayo de 2007 añade que "la legitimación para impugnar un acuerdo como el que nos ocupa no exige al ausente mostrar previamente su discrepancia, de modo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18, pfs 2 y 3, su legitimación vendrá dada por estar al corriente en el pago de las deudas vencidas y el ejercicio de la acción en el plazo de tres meses desde la comunicación del acuerdo".

**Inmaculada Vivas Tesón,  
Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad de Sevilla.**



## Diagnosis de Patologías en Edificación, S.L. ARQUITECTOS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS



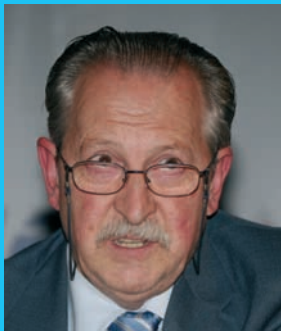
**ARQUITECTOS Y ABOGADOS**, especializados en patologías de la edificación y reclamación de daños constructivos.

**DPCON, S.L.**, ofrece un **SERVICIO INTEGRAL TECNICO & JURÍDICO**, con el **OBJETIVO** de **RECLAMAR LOS DAÑOS EN LA EDIFICACIÓN A LOS RESPONSABLES EN LOS JUZGADOS Y ALCANZAR SU REPARACIÓN O INDEMNIZACIÓN.**

**[www.dpcon.es](http://www.dpcon.es) / [dpcon@dpcon.es](mailto:dpcon@dpcon.es)**

**902 103 263**

## Análisis de la jurisprudencia reciente sobre la Ley de Propiedad Horizontal



El objeto del presente trabajo es analizar la jurisprudencia recaída últimamente en materia de Propiedad Horizontal. La simple lectura de las Sentencias del Tribunal Supremo pone de relieve que ésta es una de las materias en las que más se pronuncia el Alto Tribunal actualmente.

Cada vez son más frecuentes los litigios ante los Tribunales planteados, bien por la propia Comunidad de Propietarios frente a los titulares de los predios u ocupantes que incumplen la Ley, o bien por copropietarios disidentes de acuerdos adoptados por aquélla, y ante la inexistencia, hasta épocas recientes, de doctrina legal del Tribunal Supremo, se han planteado numerosos recursos para que éste se pronuncie. Facilita, además, el recurso el hecho de que ésta es una materia que permite fundamentarlo en el interés casacional, pues la tramitación se establece en razón de la materia (artículo 249,8º de la L.E.C.), así como la falta de criterios claros sobre la reforma operada por la Ley 8/1999, pues las Audiencias se han enfrentado a ella sin conocer el parecer del Tribunal Supremo, y ello ha dado lugar en numerosas ocasiones a pronunciamientos contradictorios que han obligado a este Tribunal a sentar doctrina sobre numerosos asuntos.

Voy a dividir mi exposición por apartados, distinguiendo los siguientes:

- A) Título constitutivo.
- B) Obras en elementos comunes y privativos y contribución a los gastos.
- C) Quorums exigibles para la adopción de acuerdos.
- D) Impugnación de acuerdos.
- E) Órganos de gobierno de la comunidad



## Título constitutivo y estatutos: actividades prohibidas

**El precepto indicado posibilita que en los Estatutos se establezca un elenco de actividades prohibidas, pudiendo también establecerse en el título constitutivo. Si se desobedeciera por uno de los propietarios una de esas prohibiciones la sanción consiste en la cesación de esa actividad, bajo los apercibimientos legales, incluso de incurrir en un delito de desobediencia, y la privación del derecho de uso por tiempo no superior a tres años; frente al arrendatario la resolución del contrato y el consiguiente lanzamiento y respecto al mero ocupante ésta última consecuencia.**

*«No cabe modificar los estatutos después de adquiridos los departamentos para establecer prohibiciones de uso, salvo que se haya decidido por acuerdo unánime de la Junta»*



Lo que no cabe, en mi opinión, es modificar los Estatutos después de adquiridos los departamentos para establecer prohibiciones de uso, salvo que se haya decidido por acuerdo unánime de la Junta de Propietarios. Es, por tanto, criticable la Sentencia del Tribunal Supremo de 13-3-03 que no aplica la reforma operada por la Ley 8/1999 sino la regulación precedente que, en la cuestión discutida, debía llevar a la misma consecuencia. Dicha sentencia, admitiendo que es necesario el acuerdo unánime para establecer limitaciones de uso no contenidas en el Título Constitutivo entendió que, en este supuesto, sí estaba contenida en éste una prohibición, por expresarse en él que los pisos habrán de dedicarse a viviendas. Considero que es distinto que exista una mera descripción en el Título del caso en que se prohíba claramente una actividad, por lo que en principio ha de permitirse el uso como local u oficina de un departamento en cualquier planta del edificio si no existe prohibición clara. (En este sentido cabe citar las Sentencias del T.S. de 14-10-04, 23-2-06, 19-5-06, 20-9-07, 27-11-08 y 20-10-08),

*«Cualquier obra de las zonas comunes debe sufragarse por toda la Comunidad con arreglo a su cuota o a lo especialmente establecido»*

siendo de resaltar ésta última que señala que “la mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales”. La Sentencia de 16-5-08 (ponente Sr. García Varela), admite una limitación del uso del siguiente tenor: “No se admite el destino a finalidad que suponga afluencia superior de público a la vivienda de una casa destinada exclusivamente a vivienda”.

#### **¿Cómo agregar departamentos?**

La sentencia de 10-6-08, con cita de

otras, se pronuncia sobre una cuestión que también planteó polémica, pero que ya había sido resuelta, en el mismo sentido que ella, por anterior Jurisprudencia, cual es la interpretación del artículo 8 de la Ley. El criterio, que hoy parece consolidado, es el de que para agregar departamentos sólo se precisa el consentimiento unánime exigido por el artículo 8 de la L.P.H. cuando se pretenda que surta efectos jurídicos y se modifiquen las respectivas cuotas de participación, no siendo necesario en otro caso. En todo caso debe tenerse en cuenta, aunque no lo dice la sentencia, por no ser cuestión discutida, que dichas obras no pueden afectar a elementos estructurales tal y como se infiere del artículo 7.1 de la Ley, que indica que la realización de obras, incluso en elementos privados, no puede menoscabar la seguridad del edificio, su estructura general o su configuración o estado exteriores.

Afirma Gómez de la Escalera, con acierto en mi opinión, que para desvincular el anejo del departamento es necesario el acuerdo unánime, cuestión clara ya que el anejo desde el

## ¿Puede el promotor otorgar la escritura de división horizontal con la venta de los pisos ya realizada?

También en relación con el Título Constitutivo destaca la sentencia de 18-6-08 (ponente Sr. Marín Castán), que se ocupa de una cuestión que ha sido muy discutida, cual es si puede el promotor otorgar la Escritura de obra nueva y división horizontal cuando ha vendido los departamentos en documento privado pero no se ha producido la tradición o entrega de los mismos. Sobre esta cuestión existió durante años una Jurisprudencia contradictoria, con la singularidad de que incluso se han dictado dos sentencias distintas en la misma fecha, 30-3-99. Esta resolución se decanta por la tesis más ajustada a los principios básicos del Título y el modo contenidos en los arts. 609 y 1095 del Código Civil, de manera que para la transmisión del dominio no basta con el acuerdo de voluntades, sino que es necesaria la entrega real o la "traditio ficta". Los inconvenientes que de esta tesis se pueden producir para los adquirentes son serios. Piénsese en que se establezcan cláusulas de exoneración de gastos para los predios de titularidad del promotor que pueden llegar a ser mayoría en el edificio, por lo que la contribución a los gastos generales puede suponer una cantidad considerable para el resto de los

propietarios, pues solo ellos han de atender a los mismos.

### Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios

En las Audiencias Provinciales se habían encontrado algunos resquicios para orillar esta situación. Básicamente mediante la aplicación de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, y especialmente del art. 10, que exige que las cláusulas de los contratos no contengan reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato, lo que parece impedir una modificación del marco contractual, tanto en lo que respecta al propio departamento como en el derecho de usar los elementos comunes y la contribución a los gastos. Sin embargo la sentencia que ahora comento y la previa de 21-3-07, que se pronunciaba, con matices, en el mismo sentido, deja claramente desprotegidos a los adquirentes de las viviendas frente a las modificaciones que realice el promotor mientras no se termine de construir o se produzca cualquier clase de tradición.

*«Si no se pretende modificar coeficientes, no existe inconveniente en segregar o agregar departamentos, pero se requiere consentimiento unánime en otro caso»*

punto de vista jurídico forma parte del departamento al que está vinculado y, por ello, no tiene cuota de participación. Si se quiere convertirlo en un departamento independiente se altera el Título Constitutivo, y se precisará para ello acuerdo unánime, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.1ª de la L.P.H.

### Garaje en copropiedad ordinaria

Es también digna de resaltar la sentencia de 10-1-08 (ponente Sr. Montes Penades), que se refiere a un predio único destinado a garaje en copropiedad ordinaria. El garaje en una comunidad de propietarios puede configurarse de diversas formas: **a) como elementos**

**privativos**, siendo cada titular dueño de la zona delimitada y siendo elementos comunes de la Comunidad los pasillos, viales, portón, huecos para el depósito de la basura o para las calderas de calefacción, etc. Ello conlleva que cualquier obra de esas zonas comunes debe sufragarse por toda la Comunidad con arreglo a su cuota o a lo especialmente establecido; **b) como elemento común**. La sentencia antes indicada se refiere a un garaje en copropiedad ordinaria en que se han vendido más plazas de las posibles y señala que al no ser posible que todos los compradores dispongan de una, con los consiguientes elementos comunes, sólo queda acordar su división en pública subasta. Acuerda, por tanto, la división y la amortización de la última plaza vendida pues no existe un objeto cierto de ese contrato.

También se ejercitaba una acción de división en el procedimiento resuelto por la sentencia de 19-12-08. Se pretendía que los anejos de la vivienda se constituyeran en una finca registral independiente. No se trataba, por tanto, de división material sino jurídica. Señala la sentencia que a efectos de la división material no interviene la normativa de la propiedad horizontal, cuestión que se relaciona con el art. 8 de la L.P.H. que fue muy controvertido,

pero que hoy se va resolviendo en el sentido antes indicado de que si no se pretende modificar coeficientes no existe inconveniente en segregar o agregar departamentos, pero se requiere consentimiento unánime en otro caso. Sin embargo, en este caso se modifica el coeficiente y se permite acudiendo a la doctrina del abuso de derecho invocado por el apelante, lo que no parece adecuado. De esta manera este propietario tendrá un voto personal, mas no de cuota.

### Obras en elementos comunes y privativos

Señala el art.3 de la L.P.H. que a cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación en relación al total del valor del inmueble y referida al mismo, y

*«A cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación en relación al total del valor del inmueble, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime»*



## INFORME JOSÉ IGNACIO ÁLVAREZ SÁNCHEZ

que dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios de la Comunidad. Indica también que esa cuota, una vez establecida, sólo podrá variarse por acuerdo unánime. Este precepto ha planteado numerosos problemas a los que se han venido enfrentando los Tribunales, debiendo recordarse que el mismo no ha sufrido modificación por la Ley 8/1999.

Entre las sentencias recientes que se han referido a este precepto cabe citar la de 26-3-08, que tras destacar la doctrina que viene manteniendo ese Alto Tribunal en el sentido de que es

*«Si bien se exige unanimidad para establecer un sistema de gastos distinto del legal de cuotas, sólo se requiere mayoría simple para volver al sistema legal»*

posible que una cláusula establecida en el Título o en los Estatutos exonere a alguno o a varios propietarios de contribuir a determinados gastos o modifique el sistema legal de contribución con arreglo a la cuota de participación, lo cual viene contemplado en las sentencias de 2-3-89, 2-2-91, 17-2-93, 5-7-95 y 22-9-97, entre otras, reitera también el criterio jurisprudencial de que la interpretación de dichas cláusulas de-

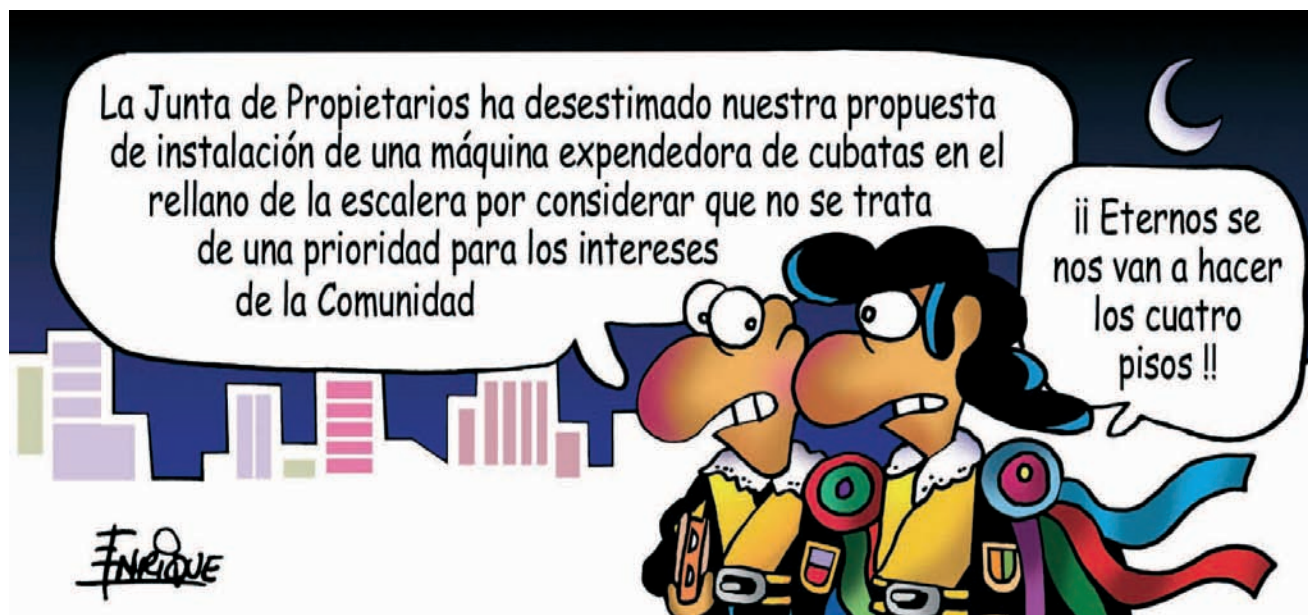


be ser restrictiva, citando las sentencias de 25-6-84 y 3-7-84, que así lo establecen. El interés de esta sentencia radica, sobre todo, en que sostiene que si las mismas no están inscritas en el Registro de la Propiedad no obligan a los nuevos adquirentes.

### **Contribución igualitaria para los gastos comunitarios**

Una cuestión frecuentemente planteada consiste en determinar las consecuencias que se derivan de un acuerdo comunitario en que se establece una contribución igualitaria a determinados gastos, apartándose del criterio legal del coeficiente, lo que permite el art. 5 de la Ley. El problema radica en que existen discrepancias en las Audiencias sobre si la no impugnación de ese acuerdo, claramente contrario al art. 3 de la Ley, supondría un cambio de contribución a esos gastos por lo que para volver a aplicar el sistema legal de contribución con

arreglo a la cuota de participación será necesario adoptar otro nuevo por unanimidad. La sentencia del TS de 16-11-04 ha dejado claro que esos acuerdos sociales sólo rigen para la anualidad en que se aprueban, por lo que en la siguiente Junta cualquier propietario puede exigir que se aplique el criterio de la Ley y se contribuya a esos gastos en razón del coeficiente de cada uno. En el mismo sentido la sentencia de 22-5-08 (ponente Sr. Sierra), que también se refiere a una situación que venía manteniéndose con anterioridad de contribución de un local comercial de forma distinta al coeficiente, la cual fue modificada por el acuerdo impugnado que estableció que se repartieran los gastos con arreglo a él. La Sala revoca la sentencia de apelación que había exigido acuerdo unánime, señalando que si bien se exige unanimidad para establecer un sistema de gastos distinto del legal de cuotas, sólo se requiere mayoría simple para volver al sistema legal.



## ¿Hay qué contribuir a los gastos por la instalación de un ascensor?

**La sentencia de 21-10-08 -ponente Sr. Marín Castán-, se pronuncia sobre uno de los supuestos que ha dado lugar a mayor conflictividad sobre la obligación de contribuir a los gastos de la instalación del ascensor. La polémica ya se había planteado con anterioridad a la reforma y ya entonces el criterio generalmente sostenido era el de que la instalación del mismo no tenía el carácter de innovación y mejora por ser uno de los servicios requeridos para la adecuada habitabilidad del inmueble.**

La discusión surgía porque es distinto el tratamiento de la contribución a los gastos en uno y otro caso. Así, si estamos en presencia de una mejora el art. 11 señala que no es obligado contribuir a los gastos si la cuota de instalación excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, aunque no pueda privarse el uso al propietario que no quiere pagar. Por el contrario, el art. 10 después de señalar en el nº1 que es obligación de la Comunidad realizar las obras necesarias para el sostenimiento del inmueble y de sus servicios se remite, en el nº5, al art. 9 que, en su apartado e) establece la obligación de todos los propietarios de contribuir, con arreglo a la cuota o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble.

### ¿GASTO NECESARIO O MEJORA EXIGIBLE?

El supuesto de hecho respecto al que más se había discutido si se trataba de un gasto necesario o una mejora no exigible era el de la instalación del ascensor y a él se refiere la sentencia que comento, que afirma que la Sala 1ª, antes de la reforma operada por la Ley de 1999, ya se inclinaba claramente por considerar la instalación del ascensor como un servicio exigible requerido para la habitabilidad del inmueble obligatorio para todos los propietarios, y concluye que al pago de la instalación han de contribuir todos ellos de acuerdo con el criterio establecido en el art. 9 e) de la Ley; rechazando que pueda considerarse como una innovación o mejora por lo que ninguno puede ser eximido de su pago aunque su contribución exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. El supuesto de hecho que contempla esta resolución es frecuente pues existía una cláusula de exoneración de los gastos de uso, conservación y reparación del ascensor, y se mantiene el criterio de que esa exoneración ha de interpretarse restrictivamente y no alcanza a la instalación de un ascensor nuevo.

Es frecuente que para el establecimiento de los



coeficientes se atiende básicamente a la superficie y que ante el hecho evidente de que los locales comerciales no utilizan el ascensor, el portal, o las escaleras, se les exima de estos gastos. Es esta una solución insatisfactoria, pues la Jurisprudencia ha mantenido que las cláusulas de exoneración de gastos han de ser interpretadas restrictivamente de manera que operan para los gastos ordinarios pero no para las nuevas instalaciones, lo que en muchas ocasiones ha generado que sean los que en más medida contribuyan a una instalación que no van a utilizar, debiendo recordarse que el nº2 del art. 9 determina que la no utilización de un servicio no exime de las obligaciones contenidas en esa norma conforme a los establecido en el apartado e) del número primero.

## INFORME JOSÉ IGNACIO ÁLVAREZ SÁNCHEZ

### EXONERACIÓN DE GASTOS

La sentencia de 21-10-08 (ponente Sr. Marín Castán), hace referencia también a una cuestión que fue polémica pero que ha sido resuelta por la mayoría de las Audiencias en el mismo sentido que esa resolución. Las cláusulas de exoneración de gastos contenidas en el Título Constitutivo han de ser interpretadas en sentido restrictivo y, como tal, cuando se indica que algunos departamentos están exentos del pago de algunos gastos (portal, escalera y ascensor, son los que más frecuentemente se indica en los Títulos), ha de interpretarse que se refiere a los de mantenimiento y consumo pero no a los de sustitución o nueva instalación, de tal manera que cuando se acuerde instalar un nuevo resulta obligatorio para todos los propietarios aunque la suma a abonar exceda de tres mensualidades ordinarias. Por eso, lo conveniente sería cumplir la Ley en sus propios términos y fijar la cuota de cada departamento no solamente en proporción a su superficie sino teniendo en cuenta los demás parámetros contemplados en el art. 5, es decir su emplazamiento exterior o interior, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los elementos comunes. De esta manera un local comercial, aunque su superficie sea grande, debería tener una cuota pequeña, pues no utiliza el ascensor, las escaleras o el portal, ni se beneficia de la limpieza del edificio.

### ACUERDO UNÁNIME O MAYORÍA

Se había planteado en las Audiencias, y estaban divididas al respecto, si la exoneración de un gasto habría que adoptarla por acuerdo unánime o por la misma mayoría exigida para la adopción de la instalación o servicio. La sentencia de 18-12-08 (ponente Sr. García Varela), se decanta por la postura de exigir únicamente el mismo quórum que requiere la adopción del acuerdo. Se refiere a un supuesto de instalación de un ascensor en el que, sin embargo, existía una particularidad cual era que el exonerado era el propietario de un local sobre el que se establecía una servidumbre. La sentencia considera que la aprobación de la indemnización -en realidad no era tal-, ha de ser adoptada por la misma mayoría que se precisa para el acuerdo. En el fallo de esa resolución, firmada por tres Magistrados, se indica textualmente: "La declaración como doctrina jurisprudencial de que el acuerdo de la Junta de Propietarios válidamente adoptado obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación se efectuará de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada." Me parece poco acertado este último inciso, que permite soluciones a la carta, con evidente inseguridad jurídica.

### SERVIDUMBRE DE PASO A LOS LOCALES

En este supuesto se da distinta solución a dos propietarios, pues uno queda eximido de contribuir a los gastos y la otra, que es la recurrente, no. Sin embar-

go, existía una causa para justificar ese desigual tratamiento. Uno de ellos admitió que se estableciera una servidumbre de paso por sus locales para la instalación y mantenimiento del ascensor, mientras que la recurrente pretendía igual solución por vivir en un piso principal y no utilizar ese servicio, lo que no es ajustado a derecho pues, como ya se ha indicado con anterioridad, el número 2 del art. 9 de la Ley determina que la no utilización de un servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, salvo que se trate de innovaciones no exigibles en los términos establecidos en el art. 11.2 de la L.P.H.

### AFECTACIÓN DE UN PATIO COMÚN O PRIVATIVO

La sentencia de 11-2-09 se refiere a un supuesto de instalación de ascensor, pero lo que se discute es si las obras que se precisan para ello requieren la afectación de un patio común o privativo. No cabe duda de que si tuviera el primer carácter los propietarios de los bajos nada podrían discutir, pues se trataría de una circunstancia fáctica y no jurídica y la Comunidad tendría pleno derecho de aprovechar sus elementos comunes para una instalación que tendría ese carácter. Por el contrario también parece claro que no puede privarse de su propiedad a un titular de un departamento por lo que si se opone a esa obra no podrá llevarse a cabo por esa dependencia por más que existan moradores de las viviendas afectados por minusvalías.

La sentencia llega a la conclusión de que el patio era común porque, aunque la Escritura de propiedad expresa que las vivienda consta de un recibidor, pasillo, comedor, tres dormitorios, cocina, cuarto de aseo y un patio descubierto, esta exposición no coincide con el Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal que no contiene ningún dato para alcanzar esta calificación sobre el patio de luces. El desconocimiento de las escrituras no permite obtener una conclusión clara sobre el acierto o desacierto de esta resolución, pues no consta si esa dependencia era privativa o común y, en este caso, si era de uso exclusivo, aunque esto parezca claro ya que sólo ellos lo podían usar y la propia sentencia les reconoce el derecho a seguir usando la parte no ocupada por las obras.

Si el patio fuera elemento privativo no podría utilizarse para la instalación de un ascensor sin consentimiento de sus propietarios, por más que se considere conveniente o necesario o residan en el inmueble personas con minusvalías. Por el contrario si fuese común podría llevarse a cabo ese acuerdo si se adoptara con los requisitos legales, que son los establecidos en el art. 17.3ª de la Ley, por lo que se precisará el voto favorable de propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Esta última solución considero que puede adoptarse cuando, pese a ser común, el uso corresponde exclusivamente a algún comunero por así disponerlo el Título Constitutivo o haber sido acordado por acuerdo unánime.

José Ignacio Álvarez Sánchez,  
Presidente de la Audiencia Provincial de Asturias.



## Carácter mancomunado o solidario de la obligación de pago de la renta en el caso de ser varios los arrendatarios

**El art. 17, LAU 1994, referente a la determinación de la renta y pago, nos plantea, entre otras dudas, la cuestión relativa al régimen jurídico de responsabilidad aplicable en caso de pluralidad de arrendatarios sobre una misma vivienda. Más concretamente, nos planteamos si la obligación de pago de la renta por los distintos arrendatarios tiene una naturaleza mancomunada o por el contrario solidaria, o si es dable aplicar ambos regímenes dependiendo de la aplicación a uno u otro de determinadas circunstancias concurrentes en el arrendamiento y cuáles serían estas.**



LUIS ALBERTO GIL NOGUERAS

En los casos de arrendamientos con dos o más coarrendatarios ha surgido la duda sobre la posición de éstos en relación a las obligaciones que les son propias y, en concreto sobre si los coarrendatarios se encuentran vinculados por una relación de solidaridad o, por el contrario, de mancomunidad, determinación particularmente interesante, no sólo en lo que hace al cumplimiento y exigibilidad de la obligación de pago de renta sino en otras cuestiones como, por ejemplo, en los casos de cesión y traspaso del inmueble. Pues bien, desde un punto de vista jurisprudencial, el criterio común viene siendo que sólo es dable atribuir a esta situación el carácter de solidaridad cuando así se pacta expresamente entre arrendador y arrendatarios. Con ello simplemente se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 1137 CC.

No obstante, la doctrina ha resalado también otra línea jurisprudencial, la que entiende que no es necesario pacto expreso de solidaridad cuando del contenido del contrato se evidencia la voluntad de los contratantes de deber prestar o poder pedir íntegramente la prestación de que se trata.

### Carácter mancomunado de la obligación

Por ejemplo, se ha deducido la existencia de solidaridad en los casos de suscripción de un contrato de arrendamiento de local por una sola persona como administradora de las dos entidades arrendatarias, con estipulación de renta unitaria sin hacer atribución de partes del local distintas para cada arrendataria –STS 28/12/2000 - y también –STSJ Navarra de 26/11/2002- en el caso de arrendamiento de una sola vivienda, con unidad de renta pactada, sin que el contrato contemple la distribución de la vivienda, de forma que su uso se presentaba como único e indivisible.

A mi juicio la respuesta es que dependerá de cómo las partes configuren la relación arrendaticia, deduciéndose ello de las condiciones recogidas en el contrato, sobre todo atendiendo a cómo quede recogida la obligación de pago de la renta y cantidades debidas, y a cómo actúen las partes a raíz del contrato celebrado.

Si nada se expone por las partes, hay que presumir el carácter mancomunado de la obligación por aplicación del art. 1137 CC, que expresa que la concurrencia de dos o más acreedores o de dos o más deudores

en una sola obligación, no implica que cada uno de aquellos tenga derecho a pedir, ni cada uno de estos deba prestar, íntegramente las cosas objeto de la misma. Solo habrá lugar a esto cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria.

Existen en este sentido variadas referencias a figuras contractuales en que tal condición de solidaria se reconoce en las obligaciones derivadas de los mismos, y de este modo se articula en el art. 1591 CC, relativo a la responsabilidad decenal del contratista y de otros intervinientes en el proceso de la construcción, el 1731 CC para el caso del mandato, el 1748 CC respecto del comodato, o el 1890 respecto de la gestión de negocios ajenos. No es el caso del contrato de arriendo donde el Código Civil con carácter general nada dice, y donde también guarda silencio la LAU.

Por tanto, en atención a ello cabría sostener que la regla vendría a ser la mancomunidad.

### Obligaciones solidarias explícitas

Ahora bien, junto a las obligaciones solidarias explícitas, la más reciente doctrina del Tribunal Supremo ha ve-



## Seminarios de Formación en Administración de Fincas basados en

# Gesfincas 2008

Gestión de fincas

Auxiliares	Contabilidad	Experto	Nóminas
> Formación Práctica Básica	> Formación Contable <b>Nuevo</b>	> Gesfincas Avanzado	> Con Gesfincas Nóminas <b>Nuevo</b>

Más información sobre fechas y reservas en [www.ceaf-online.com](http://www.ceaf-online.com) o por teléfono, fax o e-mail



## Nuevo

## Asesoría Jurídica



- > Nuevo servicio prestado por López-Díaz Abogados
- > Primer despacho especializado en Administradores de Fincas
- > Actuaciones judiciales y extrajudiciales
- > Asesoría a Administradores
- > Tarifas especiales
- > Más información en [www.lopez-diaz.es](http://www.lopez-diaz.es) y en [www.ceaf-online.com](http://www.ceaf-online.com)
- > Más información en teléfonos 915422599 y 918084640



## ARRENDAMIENTOS URBANOS

nido a mantener la existencia de obligaciones solidarias implícitas o al menos no declaradas de modo expreso con fórmula concreta pudiendo deducirse de los términos del contrato.

Las Sentencias TS del 1/12/1891, y del 8/7/1915 fueron las primeras que lógicamente han tenido su acogida en varias resoluciones de las Audiencias Provinciales. Así, por ejemplo, sin apartarnos de la relación arrendaticia que ahora nos ocupa, la SAP Barcelona de 12/5/04 declaró que por estar ante una unidad de objeto en el contrato de arriendo y ante una utilización de la cosa arrendada de modo indiferente por cualquiera de los obligados al pago de la renta, se puede hablar de una comunidad jurídica de objetivos que demuestra la realidad de establecer ante el acreedor una garantía especial que implica la solidaridad y que habría estimulado la voluntad del arrendador a la hora de concertar el contrato.

*«Ante una utilización de la cosa arrendada de modo diferente por cualquiera de los obligados al pago de la renta, se puede hablar de una comunidad jurídica de objetivos»*

Igualmente la SAP Tarragona de 17/10/02 se pronuncia al respecto. Dice esta resolución que "si bien la solidaridad no se presume, y la regla general es precisamente la de la mancomunidad entre los obligados, no es menos cierto que para tal vínculo de solidaridad no se requiere que expresamente así se diga en la literalidad del documento contractual, ni un pacto escrito para ello, (y cita las SSTs de 26/4/85, de 20/10/86, de 27/3/87, de 19/12/91 y de 17/5/00), y dado que en el caso de referencia se apreciaba:

- a) Que el contrato fue suscrito por ambos demandados.
- b) Que la renta pactada fue unitaria, no haciéndose distinción alguna sobre la parte de renta que debía ser satisfecha por cada uno de ellos.
- c) Que los recibos aparecen extendidos a nombre de ambos, ha de

concluirse que del conjunto de dichos datos se desprende que la intención de las partes fue la de establecer tal vínculo solidario.

### **Comunidad jurídica de objetivos**

En el mismo sentido se da la STSJ Navarra de 26/11/02 que revocando la de la AP de 23/4/2002 expone que "...reiterada jurisprudencia del TS, en interpretación de aquellos preceptos del CC, viene patrocinando una lectura flexible y superadora del rigor literal del art. 1137 CC, y así la sentencia del TS de 26/7/2000, que cita otras muchas, señala que "aunque el art. 1137 del Código Civil establece en materia de obligaciones como regla general el principio de la mancomunidad, y como excepción la solidaridad, sin embargo la doctrina jurisprudencial admite la doctrina de la solidaridad tácita, aplicable cuando entre los obligados se da una comunidad jurídica de objetivos, manifestándose una interna conexión entre ellos, con lo que se trata de facilitar y estimular la garantía de los perjudicados, descartándose únicamente cuando hay una mera casual identidad de fines o prestaciones".

Y la STS de 6/3/99 añade que "que es reiterada doctrina de esta Sala, de que no es preciso para entender que existió una solidaridad en el contrato que se haga una expresión causal o literal en tal sentido, sino que puede ser estimada su concurrencia por el conjunto de antecedentes demostrativos de que ha sido querido por los interesados aquel resultado económico, siguiendo las pautas de la -bona fides-, en base a la cual la Jurisprudencia viene atenuando el rigor del último párrafo del art 1137 del CC, bastando que aparezca de modo evidente la voluntad de los contratantes de haberse obligado -in solidum- o resulte dicha solidaridad de la propia naturaleza de lo pactado.

En este sentido continúa esta resolución más adelante, "Sentado lo anterior, creemos firmemente que esta doctrina de la solidaridad tácita "cuando entre los obligados se da una comunidad jurídica de objetivos" es de perfecta aplicación al caso aquí litigioso.

En el ejemplo, al parecer, nos encontramos ante un único contrato de

arrendamiento que recae sobre un solo objeto (la vivienda controvertida), y con unidad de renta pactada. Además, como suele ser habitual, el contrato no contemplará un uso dividido o compartimentado de la vivienda, de tal forma que, está claro que se trata de una utilización del piso indivisible e indistinta; y es lógico deducir, por ende, que la contraprestación económica de los arrendatarios, la renta, deben ser también única e indistinta, solidaria.

### **Carácter solidario del pago de la renta**

Desde otro ángulo, no se puede negar que las características y naturaleza del contrato litigioso apuntan hacia una interna conexión entre los arrendatarios, hacia una unión de objetivos, máxime si, insistimos, no se pactó un uso dividido o separado de la finca, o una renta fraccionada; y nos atrevemos a afirmar que la solidaridad que aquí predicamos se puede proyectar sobre aquellos otros supuestos en los que con unidad de contrato, objeto y renta, y con uso indistinto, figuran varias personas como arrendatarios.

En esta línea podemos citar la STS de 28/12/2000, e incluso se puede asegurar que esta es la corriente mayoritaria en las sentencias de las Audiencias Provinciales. Por lo demás, la propia Ley de Arrendamientos Urbanos apela a la solidaridad en los supuestos de su art. 16,3.

Finalmente, para no ser exhaustiva y ya con carácter genérico, la reciente STS de 28/10/05 estableció el carácter solidario de la obligación de pago de las rentas, pues de los términos del contrato resultaba una conexión entre los arrendatarios que implicaba una clave de conjunto en el arrendamiento.

De todo lo cual se deduce que pese a que inicialmente pudiera sostenerse el carácter mancomunado de las obligaciones de los arrendatarios de pago de la renta, cuando el contrato nada expone, la realidad es que en la mayoría de las ocasiones, la jurisprudencia se decanta por su carácter solidario.

**Luis Alberto Gil Nogueras**  
Magistrado-Juez Juzgado de Primera Instancia nº 3 Zaragoza

# The End

## Porque a todos nos gustan los finales felices

Porque es el fin de la televisión tal y como la hemos conocido. Se irá apagando progresivamente y dejará de emitirse el 3 de abril de **2010**. Entonces será imposible ver la tele sin la televisión digital terrestre, **TDT**.

Por eso, su colaboración es vital para dar un final feliz a la televisión actual.

Un final de esos que hacen historia y que hará que todos los hogares comiencen a disfrutar de la **TDT**, la nueva forma de televisión totalmente gratuita que ofrece más de 25 canales con máxima calidad de imagen y sonido.

Descubra el sencillo proceso de adaptación a la televisión digital consultando a su instalador o visitando [www.impulsatdt.es](http://www.impulsatdt.es)

La tele ahora es TDT

**impulsa** tdt





**Fruto del Convenio de Colaboración del CGCAFE con Editorial Sepin, son éstas páginas, dónde el departamento jurídico de Sepin analiza determinadas sentencias y responde a las consultas de los profesionales.**

## SENTENCIAS



### CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO Y ATRIBUCIÓN DE CUOTAS.

**No es válida la reserva abstracta e ilimitada de vuelo y suelo porque deja en estado de provisionalidad a la comunidad en cuanto a la configuración final del edificio y la atribución de cuotas.**

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 389/2009, de 27 de mayo  
Recurso 1883/2004. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS  
QUINTANA.  
SP/SENT/462143**

Ahora bien, este no es realmente el problema que plantea la reserva (al margen de la conveniencia de su limitación o, en su caso, de una adecuada regulación). Lo esencial de este derecho radica en los requisitos que impone su especial naturaleza para que produzca el efecto jurídico real pues una cosa es que la voluntad del Promotor o propietario único sirva para organizar el régimen jurídico propio de un inmueble sujeto al régimen de la Propiedad Horizontal, y otra distinta la creación de un derecho real de características propias, como es el que resulta de la reserva, que trasciende a quienes, con la compra posterior, van a ser a ser sus nuevos propietarios. La naturaleza misma del derecho, limitativo del dominio, consistente en la facultad de levantar nuevas construcciones en

el edificio, excluye que pueda configurarse con absoluta generalidad. La actuación unilateral del Promotor o del propietario único o los pactos acerca del modo de construir, duración y demás requisitos que impone el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario forman el contenido real del derecho, por lo que tienen eficacia frente a terceros, que deben tener conocimiento de la exacta determinación de su naturaleza y extensión que, por otra parte, se inscribe en el Registro de la Propiedad, cumplidos los requisitos dimanantes de los principios de especialidad, cuya eficacia resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales. Y es evidente que la incorporación de la reserva al Título y su posterior inscripción no han conformado de manera adecuada un derecho que no ha llegado en términos tales de poder identificar hasta que extremo se extiende en lo que hace al número de construcciones y al tiempo de su ejercicio, lo que no solo ha impedido a los futuros adquirentes tomar conocimiento preciso de las condiciones en que se va a llevar a cabo la obra y disponer en su vista lo que a su derecho pudiera convenir en orden a la adquisición de la casa, sino que ha dejado a la comunidad en una situación de absoluta provisionalidad en cuanto a la futura configuración del inmueble, o en aspectos tan sustanciales para quienes la integran como son las cuotas de participación, el mantenimiento de los servicios o el ejercicio de sus derechos dominicales; todo lo cual la hace incompatible con el régimen jurídico de la propiedad horizontal.



**“Cada aparato que fabricamos o mantenemos tiene la garantía de la pasión profesional”**



- Más de 500 profesionales en plantilla
- 35 años de experiencia
- Inversión en innovación y desarrollo de nuestros productos
- Fábrica propia capaz de servir 1000 ascensores completos al año en un tiempo récord
- Parque en conservación de 19.000 unidades en España
- Más de 1.000 proyectos de Rehabilitación realizados



**Central:**

Carretera del Prat, 32-34  
08940 Cornellá Llobregat (Barcelona)  
902.252.209  
[ascensoreseninter@eninter.es](mailto:ascensoreseninter@eninter.es)  
[www.eninter.es](http://www.eninter.es)

**25 delegaciones en:**

Andalucía - Aragón - Asturias - Baleares  
- Castilla La Mancha - Castilla León -  
Cataluña - Galicia - Madrid - Murcia -  
Comunidad Valenciana



## MANIFESTACIONES NO LESIVAS PARA EL HONOR

**Las manifestaciones vertidas en la Junta no son lesivas para el honor, ni tampoco lo fue su trascripción al acta ni la difusión limitada de ésta a los miembros de la Comunidad.**

*TS, Sala Primera, de lo Civil, 417/2009, de 3 de junio  
Recurso 1389/2006. Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA.  
SP/SENT/462142*

Pues bien, en el supuesto que nos ocupa, en modo alguno puede considerarse que las manifestaciones recogidas en el acta de la Junta de Propietarios de 6 de marzo de 1998 resulten vulneradoras al derecho al honor del recurrente, en el aspecto de lesivas a su reputación o prestigio profesional. No se recogen expresiones innecesariamente ultrajantes u ofensivas, ni juicios de valor descalificantes, y las manifestaciones recogidas responden a una cierta realidad, o fondo de veracidad, por cuanto es cierto que, con independencia de las razones que para ello tuviera, el actor no siguió las instrucciones dadas por el Presidente de la Comunidad para desistir de los procedimientos que entonces enfrentaban a la Comunidad con otras entidades, y que una vez cesó en sus servicios como Letrado de la Comunidad de Propietarios se suscitó conflicto en orden a la cuantía de sus honorarios, teniendo lugar todo ello en un contexto puramente interno, con una finalidad informativa, sin ánimo de descalificar al Letrado demandante, debiendo señalarse que en el acta de que se está tratando también se recogieron las observaciones que éste tuvo a bien a realizar. Con independencia de que tales manifestaciones carezcan de contenido lesivo al derecho del honor del recurrente, el mero hecho de recogerlas en el acta el administrador tampoco puede en modo alguno considerarse vulnerador del derecho al honor, como igualmente tampoco puede considerarse así la difusión del contenido del acta, limitada a los miembros de la Comunidad de Propietarios, puesto que la difusión del acta no puede ser considerada un acto difamatorio, pues forma parte de la normal conducta del régimen de propiedad horizontal por consistir en poner en conocimiento exclusivamente de las personas interesadas lo sucedido en la Asamblea de Propietarios, por el interés general, la falta de ánimo difamatorio y lo limitado del ámbito de difusión, unido al principal argumento de que el acta es el producto de la función legal atribuida al Secretario, quien actúa en cumplimiento de su deber -Sentencia de 2 de octubre de 2008-. Consecuentemente, esta Sala no aprecia que haya existido intromisión ilegítima en el derecho al honor del demandante, por lo que procede desestimar su demanda.

## PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS COMUNES

**Frente al principio general de participación en los gastos comunes, sólo son individualizables los gastos que se prevean excluidos en el Título o Estatutos o aprobados por unanimidad.**

*TS, Sala Primera, de lo Civil, 335/2009, de 29 de mayo  
Recurso 720/2004. Ponente: ROMAN GARCIA VARELA.  
SP/SENT/462119*

Desde la perspectiva de la posición de esta Sala recién manifestada, es obvio que la sentencia recurrida vulnera la doctrina jurisprudencial indicada, la cual, en síntesis, determina que, para que quepa considerar como individualizables determinados gastos, es preciso que se determine la exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios y, también, es factible su decisión en Junta de Propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad. Sin embargo, la sentencia objeto del presente recurso, en contra de dicho criterio jurisprudencial y sin que en el supuesto objeto de autos aparezca exclusión alguna respecto a la individualización de gastos en el Título Constitutivo, ni en los Estatutos (más bien al contrario, en ellos se detallan cuales son los elementos comunes y se establece que todos los propietarios deben contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a su conservación y mantenimiento), tampoco mediante acuerdo adoptado en Junta de Propietarios por unanimidad, en su fundamento de derecho tercero, considera que son individualizables determinados gastos generados por servicios comunes de interés de todos los propietarios, tales como el alumbrado; la vigilancia; la recogida de basuras; y la red de saneamiento; y exonera de su pago a las parcelas que no tienen edificado chalet, en base al menor uso que de dichos servicios, supone que realizan los titulares de parcela sin la mencionada edificación(...). Planteada en la apelación la procedencia o no de la individualización de determinados gastos originados por servicios comunes, corresponde examinar los requisitos legales establecidos para pronunciarse sobre esta cuestión; es evidente que no cabe aquí una respuesta positiva, en atención a que constante doctrina jurisprudencial no ha considerado individualizables los gastos comunes, salvo que se haya concretado su exclusión en el Título Constitutivo o los Estatutos, o fueran aprobados en Junta de Propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad, ninguno de cuyos presupuestos ha concurrido en el caso debatido(...). Declarar como doctrina jurisprudencial la de que, para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una Comunidad de Propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad.

**Pioneros en la instalación y captación de consumos con sistema VÍA RADIO.**

**Liquidaciones en soporte físico, magnético, por e-mail o la web.**

**Instalación, lectura, liquidación y conservación de todo tipo de contadores de Agua, Calor, Gasoil, Gas, Luz, Horas...**



# **GÓMEZ**

CONTADORES DE AGUA

**Calor  
y  
agua  
bajo  
control**



**DELEGACIÓN CENTRAL:**  
Avda. Manzanares, 196. 28026 Madrid  
Tel.: 902 095 096 Fax: 902 095 097  
[gomezcontadores@gomezcontadores.com](mailto:gomezcontadores@gomezcontadores.com)  
Servicio para Madrid, Ávila, Segovia, Toledo, Cuenca, Guadalajara y Ciudad Real.



**DELEGACION ARAGON:**  
Marqués de Ahumada, 25 50007 Zaragoza.  
Tel.: 902 095 094 Fax: 976 27 87 24  
[aragon@gomezcontadores.com](mailto:aragon@gomezcontadores.com)  
Servicio para Zaragoza, Huesca, Teruel, Soria, Lleida y Navarra

**Telf.: 902 095 096**



## ¡PLANTEA TUS DUDAS!

### Quantor Grupo Editorial responde a los administradores de fincas

#### MODIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA PUERTA DE ENTRADA A LA VIVIENDA OCUPANDO PARTE DEL RELLANO. AGRAVIO COMPARATIVO.

##### Planteamiento

En una Comunidad de Propietarios, algunos vecinos han modificado la ubicación de la puerta de entrada a su vivienda, apropiándose de parte del rellano.

Una propietaria solicita permiso para realizar la misma obra. ¿Puede llevarla a cabo? ¿Existe un consentimiento tácito de la comunidad al no reclamar a ninguno de los propietarios que ya cerraron?.

Suponiendo que se concedió permiso a los propietarios que ya lo tienen cerrado, ¿podría negarse el permiso a la propietaria que lo solicita ahora?

##### Respuesta:

Se trata de una obra que implica una apropiación de un espacio común además de afectar a la configuración del inmueble.

En relación con este tema, el art.12 LPH dispone que "la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fabrica del edificio de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza da la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de las cuotas y el titular o titulares de los nuevos pisos o locales".

Resulta así que al afectar al título la obra en cuestión, según lo expuesto, se hace necesaria la convocatoria de

*«A la comunidad sólo le cabe o autorizar la obra, o no autorizarla, pero en este último caso, deberá demandar a todos y cada uno de los vecinos que han ejecutado ya tal obra»*

una junta general de propietarios para autorizar esta actuación, decisión que debe adoptarse, según el art. 17.1 LPH, por unanimidad. En tanto en cuanto no se haya obtenido este acuerdo unánime previo nos encontraríamos ante una obra arbitraria, alteradora de los elementos comunes, por lo que la comunidad podrá solicitar del ejecutante la reposición de la situación a la existente originalmente.

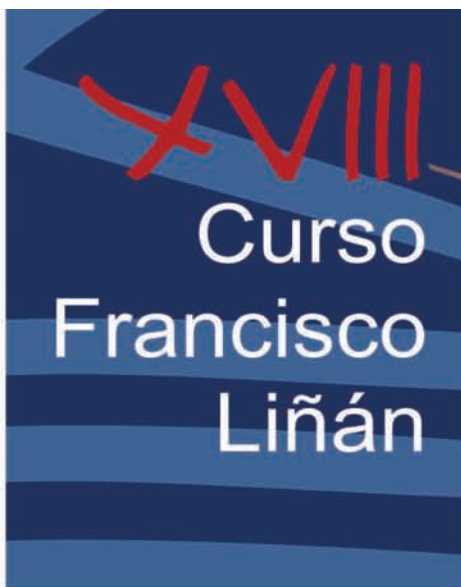
Ahora bien, en nuestra opinión, puede traerse a colación una jurisprudencia muy consolidada existente en relación con el concepto de agravio comparativo, especialmente. En efecto, cuando en la comunidad son numerosos los propietarios que han procedido a modificar la configuración de algunos elementos comunes, sin que la comuni-

dad haya hecho nada para evitarlo, no se podría hablar de una alteración del estado exterior que tenga una edificación, sino de la continuación de una situación ya consentida, dado el tácito consentimiento de los copropietarios y la correlativa pasividad de la comunidad frente a los presuntos infractores. Es lo que se conoce más popularmente como la doctrina del "agravio comparativo". Es decir, no se puede prohibir a uno lo que al resto le ha sido consentido al menos tácitamente.

En consecuencia, puede decirse que la comunidad no tiene una norma de uniformidad que deba ser respetada.

Por tanto, a la comunidad sólo le cabe o autoriza la





de perfeccionamiento en el ejercicio de la profesión de administrador de fincas

Tú eres fundamental en este viaje



## XVIII Curso Francisco Liñán

Celebramos sus dieciocho años con un crucero por el Mediterráneo

### Fechas y trayecto previsto

Málaga – Villefranche (Niza, Costa Azul, Francia) – Ajaccio (Córcega) - Málaga  
Salida: Viernes 30/10/09 – Regreso: Miércoles 04/11/09

### Conferencias y ponentes

-D. Francisco González Palma. Abogado. Asesor Jurídico del Colegio de AA.FF. de Málaga.

**El Administrador de Fincas y los vicios constructivos.**

-D. Venancio Gutiérrez Colomina. Secretario General del Ayuntamiento de Málaga.

**La intervención de la Administración Pública: licencias, deber de conservación y edificación forzosa. El papel del Administrador.**

-D. Andrés Gutiérrez Istria. Arquitecto.

**Adaptación del parque de viviendas construidas a la normativa vigente. Casos prácticos.**

-D. Vicente Magro Servet. Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

**Problemas y soluciones que surgen en las celebraciones de las juntas de propietarios.**

-D. Alejandro Pestaña Santisteban. Administrador de Fincas. Vicepresidente 1º Colegio de Málaga.

**Consecuencias de la Directiva Comunitaria "Bolkenstein".**

### Inscripción

-Los Administradores de Fincas que estén interesados en asistir al XVIII Curso Francisco Liñán deberán formalizar su inscripción **antes del 15 de julio.**

-Para ello pueden contactar con la empresa Viajes de Película en el **tel: 952 64 00 18.**

## Inscripción al Curso:

D/D.ª: \_\_\_\_\_

Colegio de procedencia: \_\_\_\_\_ Colegiado nº: \_\_\_\_\_

Viaja con niños: Sí  No  Fecha de nacimiento de los niños: \_\_\_\_\_

Acompañante: Sí  No  D/D.ª: \_\_\_\_\_

Domiciliado en calle: \_\_\_\_\_ Población: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

**Precios camarotes:** (A partir del 30 de junio, sujetos a disponibilidad y condiciones)

Camarote interior:  445 € (tasas incluidas)

Camarote exterior:  510 € (tasas incluidas)



obra, o no autorizarla, pero en este último caso, deberá demandar a todos y cada uno de los vecinos que han ejecutado ya tal obra. Si no lo hace, el propietario podrá hacer la obra que estime oportuna.

## DEVOLUCIÓN DE DERRAMA TRAS UNA COMPRAVENTA: ¿AL NUEVO PROPIETARIO O AL ANTERIOR?

### Planteamiento:

Una comunidad de propietarios, aprobó en febrero de 2003 una derrama, que fue abonada por el propietario del piso en tres plazos (marzo, abril y mayo). En noviembre del mismo año la propiedad se vendió. Y al año siguiente de venderse, en junio de 2004, la Junta de Propietarios, decidió no realizar las obras y, por tanto, devolver las derramas a sus propietarios.

¿A quién se debe devolver la derrama, al anterior propietario que abonó las cantidades o al nuevo propietario?

### Respuesta:

En nuestra opinión, los importes correspondientes a las derramas depositadas en la cuenta de la comunidad corresponden a quien sea propietario del mismo en el momento de la aprobación de las cuentas anuales. Por lo que cambian de titularidad en el caso de compraventa de la vivienda, ya que el piso o local es el objeto de derechos y obligaciones, independientemente de quien sea su titular. El comprador se beneficia del saldo o importe positivo o responde del negativo, según cual sea el saldo existente en el momento de la venta.

En ningún precepto legal se contempla el derecho del copropietario a que le sea restituido el saldo contable favorable o las cantidades depositadas en concepto de derrama que pudiera tener con la comunidad. Por lo tanto, ésta no se ve obligada a devolver esas cantidades en tanto que se trata de previsiones de futuro de las que únicamente se podrá disponer mediante acuerdos de la Junta de Propietarios que decidan repartir esos fondos favorables entre los copropietarios.

Debe tenerse en cuenta que los fondos bancarios de la comunidad son elementos comunes de ésta y sólo mediante acuerdo comunitario podrán repartirse, por lo que la Junta de propietarios es la única legitimada para decidir sobre el destino a dar a tales fondos, sin que exista un de-

*«El comprador se beneficia del saldo o importe positivo o responde del negativo, según cual sea el saldo existente en el momento de la venta»*

recho a exigir el reparto de los mismos por la no realización de las obras. En este sentido debe considerarse que se trata de unos fondos afectos a la comunidad con los que ésta puede decidir realizar obras o mejoras en el momento en que así se decida, por lo que el hecho de que esta cantidad no se haya utilizado todavía no supone que no se vaya a emplear en el futuro.

Tampoco se contempla en ningún precepto legal que la Junta de Propietarios tenga obligación de realizar liquidaciones individuales, sino únicamente la de reunirse una vez al año y aprobar las cuentas y presupuestos anuales, (art. 16 LPH), momento éste en el que podrán hacerse las liquidaciones anuales y acordar la devolución del saldo positivo al titular del piso o local.

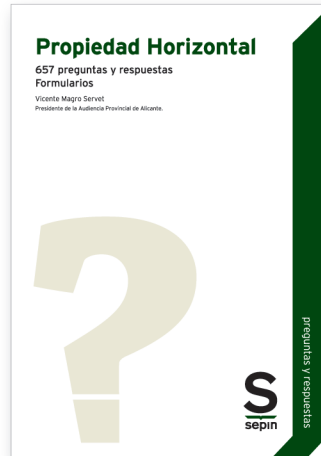
Esta devolución, acordada en la junta, le corresponderá al que en ese momento sea titular de la vivienda o local, quedando al margen de la comunidad los pactos que a este respecto puedan establecerse entre comprador y vendedor. En este sentido, debe recordarse que la cuota asignada a cada propietario da derecho no sólo a la participación en las cargas sino a la participación en los beneficios por razón de la comunidad desde el mismo instante en que sea propietario (art. 5 LPH).



preguntas y respuestas

**3.ª edición**

712 páginas



## Propiedad Horizontal

657 preguntas y respuestas  
Formularios

Vicente Magro Servet

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Tras 10 años de la entrada en vigor de los importantes cambios normativos que afectaron a la Ley de Propiedad Horizontal, y después de dos ediciones elaboradas de esta guía práctica de Propiedad Horizontal, se ha considerado necesario realizar una actualización de esta obra que ha servido de apoyo a miles de profesionales.

Con la misma estructura de preguntas y respuestas, el autor aborda las dudas más frecuentes y de mayor actualidad teniendo en cuenta la reciente doctrina jurisprudencial, dando como resultado una obra que se dirige a resolver el problema que se le plantea al profesional en el despacho o en la actuación directa ante los problemas del día a día.

50 euros\*

45 euros\* (precio suscriptor)



¿Qué encierra una buena pregunta?  
La respuesta

**S**  
sepin



## NUESTRA EDITORIAL

### MEMENTO ADMINISTRATIVO 2009

Ediciones Francis Lefebvre  
p.v.p. (con IVA) 105,98 € 1885 páginas



El Memento Administrativo es el único manual de consulta rápida en el que encontrará sin rodeos toda la información relativa al régimen jurídico de las Administraciones Públicas, de los procedimientos administrativos, comunes y especiales, así como de los recursos que pueden interponerse contra los actos y disposiciones de la Administración.

Cada materia se expone con referencia tanto a las normas estatales como a las especialidades propias de la normativa de cada comunidad autónoma.

Además de lo anterior, se efectúa un minucioso análisis jurisprudencial, rigurosamente actualizado, de todas las materias abordadas, desarrollando el estudio de la jurisprudencia en aquellos ámbitos que lo aconsejan.

### NAUTIS INMOBILIARIO

Ediciones Francis Lefebvre



Es una potente herramienta que incluye los Mementos del área Inmobiliaria conectados con los textos de la base jurídica que en ellos se citan (Legislación, Jurisprudencia y Doctrina Administrativa), así como otros elementos complementarios que hacen más eficaz la labor de consulta (formularios, artículos doctrinales, Convenios Colectivos, etc.). En definitiva, LA SOLUCIÓN directamente conectada con todos sus FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

### SUMMA DE PROBÁTICA CIVIL. COMO PROBAR LOS HECHOS EN EL PROCESO CIVIL

Luis Muñoz Sabaté, 2008  
p.v.p. (con IVA) 76,00 € 704 páginas



En esta obra se hace realidad la vieja aspiración de los juristas prácticos de disponer de una tópica o código indiciario, clasificado por thema probandi que facilitase enormemente su técnica probatoria. Se trata de la vertiente praxiológica de una semiótica judicial o ciencia de los signos que conviene a la factualidad del derecho, de un modo muy semejante como la medicina, tantas veces emparejada con el derecho precisamente en este campo, dispone de una semiología médica o ciencia en los síntomas.

En esta obra se hace realidad la vieja aspiración de los juristas prácticos de disponer de una tópica o código indiciario, clasificado por thema probandi que facilitase enormemente su técnica probatoria. Se trata de la vertiente praxiológica de una semiótica judicial o ciencia de los signos que conviene a la factualidad del derecho, de un modo muy semejante como la medicina, tantas veces emparejada con el derecho precisamente en este campo, dispone de una semiología médica o ciencia en los síntomas.

### EL ABOGADO EFICAZ. COMO CONVENCER, PERSUADIR E INFLUIR EN LOS JUICIOS

Jordi Estalella del Pino, 2ª edición 2009  
p.v.p. (con IVA) 35,00€ 320 páginas



El abogado eficaz no es un simple manual de oratoria o comunicación; no pretende sólo enseñar a hablar en el foro, sino que su cometido es otro mucho más ambicioso. Dividido en tres partes, en la primera parte el abogado descubrirá cuál es la actitud más eficaz para potenciar sus habilidades en un juicio. En la segunda adquirirá las mejores herramientas de comunicación y en la tercera parte conocerá cómo aplicarlas para dominar las técnicas procesales de interrogatorio de testigos y de informe final.

El abogado eficaz no es un simple manual de oratoria o comunicación; no pretende sólo enseñar a hablar en el foro, sino que su cometido es otro mucho más ambicioso. Dividido en tres partes, en la primera parte el abogado descubrirá cuál es la actitud más eficaz para potenciar sus habilidades en un juicio. En la segunda adquirirá las mejores herramientas de comunicación y en la tercera parte conocerá cómo aplicarlas para dominar las técnicas procesales de interrogatorio de testigos y de informe final.

### MEMENTO VIVIENDA PROTEGIDA 2009

Ediciones Francis Lefebvre  
p.v.p. (con IVA) 82,16 € 660 páginas



El régimen jurídico de la protección pública a la vivienda ha sufrido en los últimos años relevantes modificaciones, sobre todo a raíz de la aprobación por bastantes comunidades autónomas de normas que regulan modalidades propias de protección pública a la vivienda, acogiendo diversas denominaciones. Esta producción normativa no nos puede sorprender si tenemos en cuenta que todas las comunidades autónomas cuentan con competencias exclusivas en materia de vivienda.

Por un lado se analiza el Plan Estatal de Vivienda vigente y las normas de los planes anteriores que resultan de aplicación. Por otro se exponen los planes de vivienda y otras normas que configuran el régimen jurídico de la vivienda protegida en cada una de las Comunidades Autónomas.

### GUÍA DE COMPORTAMIENTO EN LAS ACTUACIONES JUDICIALES

Purificación Pujol Capilla, 2ª edición 2009  
p.v.p. (con IVA) 33,00€ 312 páginas

La obra está dirigida a todos los profesionales que tienen relación con los juzgados: jueces, secretarios, funcionarios de la Administración de Justicia, fuerzas de seguridad, forenses, fiscales, abogados, procuradores, notarios, registradores, abogados del Estado y periodistas. De todos ellos se analiza en los distintos capítulos cuál debería ser su comportamiento y cuál su actitud (desde el respeto y la dignidad) con el resto de profesionales en función del cargo que desempeñan.

El libro es el resultado de reuniones de trabajo realizadas con representantes de todos los ámbitos jurídicos: los presidentes de los respectivos colegios profesionales, el Consejo General del Poder Judicial, Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Fiscalía, Forenses, Abogacía del Estado... Todos ellos han puesto a disposición de la autora el material preciso para la realización del libro, lo que supone un reconocimiento a la necesidad de un trabajo de estas características.

### LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS TRIBUTARIAS Y LA ELUSIÓN FISCAL

Carlos Palao Taboada, 2009  
p.v.p. (con IVA) 36,00 € 302 páginas

La elusión fiscal es, sin la menor duda, una de las cuestiones fundamentales del Derecho Tributario actual, tanto en el ámbito interno como internacional, y un problema permanente derivado de la presión que ejerce sobre la legalidad tributaria el deseo de los contribuyentes de sustraerse en lo posible a la imposición; deseo legítimo siempre que no se persiga con medios que contravengan la ley.





### GUÍA PRÁCTICA DE NÓMINAS Y SEGUROS SOCIALES. CÓMO RESOLVER LAS DUDAS E INCIDENCIAS MÁS HABITUALES

Antonio Benavides Vico, 2009

p.v.p. (con IVA) 59,00 € 550 páginas



Este libro analiza todos los elementos ordinarios e incidencias especiales que pueden intervenir en la gestión de la nómina y de los seguros sociales. Incorpora, asimismo, distintos temas complementarios que pueden servir de herramienta de consulta en otras materias conexas, tales como las normas sobre las distintas prestaciones de la Seguridad Social, sobre los contratos de trabajo con bonificaciones y reducciones de cuotas, así como un pormenorizado estudio de la cotización en expedientes de regulación de empleo de suspensión temporal o reducción de jornada, incluyendo las bonificaciones que en estos supuestos ha establecido el Real Decreto-Ley 2/2009, de 6 de marzo.

Para incidir en el aspecto práctico, incluye numerosos ejemplos y supuestos prácticos, junto a criterios administrativos y de jurisprudencia de interés, que pueden contribuir a resolver las dudas más habituales en esta materia.

### DE PROFESIÓN ABOGADO (GUÍA PRÁCTICA PARA EL EJERCICIO DE LA ABOGACÍA)

La Ley, 2008

p.v.p. (con IVA) 79,00€ 780 páginas

Esta Guía para todos los que ejercen, comienzan a ejercer o están pensando en ejercer la Abogacía pues está concebida como guía que dé respuesta a las cuestiones que surgen en la práctica diaria de la Abogacía.



Así, los que están pensando en ejercer encontrarán resuelto cómo se accede a la profesión, qué formación precisan, qué trámites administrativos y fiscales hay que seguir para abrir un despacho, en qué consiste la relación laboral especial del abogado o qué son las sociedades profesionales.

Quienes acaban de comenzar cuentan con herramientas para consolidarse en la profesión. Cómo debe ser la relación con el cliente -incluidos los aspectos económicos: costas, reclamaciones, etc.-; cómo hacer que nuestros escritos, interrogatorios e informes sean más eficaces, cómo mediar y negociar en los asuntos que nos han sido encomendados, son algunas de las preguntas a la que hemos pretendido dar solución en este libro.

Finalmente y para los abogados ya consolidados se les ofrecen elementos para mantenerse al día en aspectos de interés profesional: las obligaciones administrativas relacionadas con la protección de datos y la lucha contra el blanqueo de capitales, cómo fomentar la continuidad del despacho, prontuarios sobre libertad de expresión, responsabilidad civil y deontología, entre otras materias que se desarrollan de una manera eminentemente práctica.

### MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca

p.v.p. (con IVA) 25,00 € 309 páginas



El Manual del rescatador en aparatos elevadores, aunque en principio va dirigido a personal de emergencias, (Bomberos, Protección Civil, Cuerpos de seguridad, etc.), también me he acordado de los opositores a Bomberos y del ciudadano en general, que esté interesado como funcionan los ascensores para poder sacar a alguien que se haya quedado encerrado en el interior de una cabina.

### LA HIPOTECA INVERSA. UNA ALTERNATIVA ECONÓMICA EN TIEMPOS DE CRISIS

Henar Álvarez Álvarez, 2009

p.v.p. (con IVA) 28,00 € 198 páginas

La Ley de reforma del mercado hipotecario (Ley 41/2007, de 7 de diciembre) la reguló por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico, dotándole de un mínimo régimen jurídico a los efectos de evitar abusos por parte de las entidades que, ya desde hacía unos años, venían ofertando este producto hipotecario.

Se trata de una nueva modalidad de garantía real que puede definirse como el contrato por el cual una entidad de crédito (o aseguradora) autorizada para operar en España pone a disposición de una persona física de, al menos, 65 años (o en situación de dependencia severa o gran dependencia), un capital que le será entregado bien periódicamente (de manera temporal o vitalicia) o bien de una sola vez. Dicho capital generará, a su vez, intereses, pero el reembolso de la deuda sólo será exigible a partir del fallecimiento del deudor, quedando asegurada la obligación por la hipoteca constituida sobre el inmueble que se da como garantía. La hipoteca inversa tiene amplias posibilidades de desarrollo en nuestro país, no sólo por el público potencial que puede solicitarla sino por el alto número de viviendas existentes en propiedad.

Este libro es un estudio orgánico y sistemático de esta nueva figura hipotecaria en el que se tratan todos los problemas que plantea, aportando soluciones razonadas.



### MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2005

p.v.p. (con IVA) 37,50 € 411 páginas

Completo estudio del funcionamiento de las comunidades de propietarios y de los problemas con los que se enfrentan (pago de gastos comunes, régimen de reuniones y de adopción de acuerdos, acciones frente a propietarios morosos, etc.), con especial incidencia en su administración, cuya problemática también se analiza, así como la figura del administrador (facultades, obligaciones, responsabilidades, etc.), aportando las soluciones. Se recogen numerosos supuestos prácticos sobre situaciones de la vida real de las comunidades, así como formularios.



### MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2006

p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas

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





## NUESTRA EDITORIAL

### MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006

p.v.p. (con IVA) 44,00 € 420 páginas



Contrato de mediación inmobiliaria (derechos y obligaciones de las partes, cobro de comisiones, etc.). Tasaciones y valoraciones de inmuebles. Operaciones objeto de la intermediación (compraventa de viviendas, arrendamientos, permuta, etc. Registro de la Propiedad. Supuestos prácticos. Formularios.

### COMENTARIOS A LA LEY ESTATAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Juan Ventura Fuentes Lojo, Alejandro Fuentes-Lojo Lasterres, Bufete Fuentes-Lojo, 2009

p.v.p. lanzamiento hasta 31.05.2009 (con IVA) 220,00 €

p.v.p. a partir 01.06.2009 (con IVA) 260,00 € 2040 páginas



La sistemática de la obra es la utilizada habitualmente por el autor, que analiza y comenta artículo por artículo el texto legal vigente, el anterior si lo hubiere, las diferencias entrambos, las concordancias y un amplísimo comentario sobre la problemática surgida, todo ello poniendo rigurosamente al día la doctrina y la jurisprudencia. La obra incluye unos exhaustivos índices bibliográfico, alfabético y

sistemático, además de un CD dedicado a los formularios y a la legislación de aplicación.

### ANÁLISIS PRÁCTICO DEL JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

M<sup>a</sup> José Achón Bruñén, 2007

p.v.p. (con IVA) 40,00 € 330 páginas



En la presente monografía, la autora, lejos de limitarse a reproducir con algún que otro comentario, la regulación legal sobre esta materia, realiza un estudio pormenorizado de todos y cada uno de los problemas que este procedimiento plantea, aportando soluciones útiles a cuestiones que la ley silencia o que contempla de manera deficiente y analizando los criterios, no siempre pacíficos, que la jurisprudencia mantiene al respecto.



### ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

9<sup>a</sup> ed. 2009

L.R. Puerta Luis, A. Salas Carceller, E. López Legido.

984 páginas • 90€

Comentarios. Jurisprudencia. Legislación complementaria e Índice analítico



### COMUNIQUE EN PÚBLICO EFICAZMENTE Aprendiendo a controlar sus nervios

Julio García Ramírez y Sergio Ortas Gígorro.

140 páginas • 28€

Incluye guía inédita para la preparación y exposición de una ponencia.



### LEGISLACIÓN PROCESAL ESPAÑOLA PARA PROCURADORES DE LOS TRIBUNALES

Comentarios, concordancias y jurisprudencia

M. Álvarez-Buylla Ballesteros y G. de Diego Quevedo.

760 páginas • 69€

Contiene la legislación procesal española de uso habitual para los Procuradores de los Tribunales.



### LEY Y REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL

5<sup>a</sup> ed. 2009

Andrés Benítez Benítez.

960 páginas • 68€

Comentarios, jurisprudencia, formularios e índice analítico.

### PETICIÓN DE LIBROS: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

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

La Caixa nº 2100-1547-75-0200085292 más 3,50€ de gastos de envío.

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

De acuerdo con la legislación vigente, los pedidos cursados desde Canarias, Ceuta y Melilla, tendrán que descontar el 4% de I.V.A.

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

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: [www.cgcafe.es](http://www.cgcafe.es)



En este espacio cabe toda la información que pueda imaginar



Porque esta tarjeta le permite acceder al Servicio de Información **ELITTE**, una completa Base de Datos con un acceso fácil y rápido a toda la información especializada de cualquier área del Derecho.

Solicite su tarjeta gratuita en [www.sepin.es](http://www.sepin.es) y descubra las ventajas de ser usuario.

fácil. somos especialistas



# En constante evolución, respetando el medio ambiente.

