

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

Nº 150 - octubre 2009

www.cgcafe.es



**INFORME:
CRITERIOS DEL TRIBUNAL SUPREMO EN
MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**“LEY ÓMNIBUS”:
UNA REFORMA AJENA A LA
DIRECTIVA DE SERVICIOS DE LA UE**



Juan Miguel Carreras
presidente de la Audiencia Provincial de Burgos

“Se trata de evitar que la recuperación de la vivienda por el propietario, se convierta en una carrera de obstáculos en los tribunales”



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.



Carta del Presidente

Querido/a compañero/a:

Se encuentra en fase de tramitación parlamentaria en el Congreso de los Diputados el Proyecto de Ley de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocido como Ley Ómnibus, que, según lo previsto, será aprobado definitivamente por las Cortes y publicado en el BOE antes del día 28 de diciembre del presente año, para cumplir el plazo impuesto por la Unión Europea.



Este Proyecto de Ley, que nace como consecuencia de la incorporación al derecho español de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, incluye la modificación de diversos apartados de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, por lo que todos los Colegios Profesionales y Consejos Generales deberán adaptar sus Estatutos y Reglamentos colegiales para lograr que éstos sean compatibles con lo dispuesto en la normativa dictada para la Transposición de la citada Directiva de Servicios.

El Consejo General que, desde un primer momento, forma parte del Grupo de Trabajo Intermministerial para la Transposición de la Directiva de Servicios creado en el Ministerio de Economía y Hacienda, ha asistido a todas las reuniones celebradas hasta la fecha, en las que se han establecido las líneas de actuación de la estrategia de trabajo para la adaptación de la normativa, y ha venido informando, minuciosamente, a sus órganos de gobierno acerca de las actuaciones que se están llevando a cabo. Asimismo, la Comisión de Estatutos del Consejo General se ha reunido en diversas ocasiones con objeto de estar preparados para acometer las reformas necesarias una vez se haya aprobado la norma de Transposición de la Directiva.

El establecimiento de la denominada ventanilla única, el servicio de atención a los colegiados y a los consumidores o usuarios, y la obligatoriedad de presentar una Memoria Anual, son, entre otros, aspectos contenidos en el Proyecto de Ley que entendemos pueden contribuir a la modernización de los Colegios Profesionales, la cual debe llevarse a cabo siempre dentro de lo que es el modelo colegial existente.

Sin embargo, existe una gran preocupación en el seno de las organizaciones colegiales, que se ha puesto en conocimiento de la sociedad a través de los medios de comunicación, y que se ha transmitido a los propios grupos parlamentarios, ya que da la impresión de que el Gobierno pretende ir más allá de una mera Transposición de la Directiva, planteando unas reformas legislativas que exceden de su contenido y finalidad.

Sin duda alguna nos encontramos en un momento crucial para la propia existencia de los Colegios Profesionales y, como no podía ser de otra manera, el Consejo General, preocupado, está coordinando todas las actuaciones que se están llevando a cabo, dentro de su ámbito de competencias, en defensa de la profesión, de los colegiados y, por ende, de los propios consumidores y usuarios.

Esperemos que durante el trámite parlamentario los legisladores atiendan las sugerencias efectuadas por las organizaciones colegiales y pueda acometerse la adaptación de los Colegios Profesionales a la normativa comunitaria sin que ello suponga ni una desregulación, ni una limitación de las funciones propias de los Colegios en perjuicio del interés general.

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".

Sumario

FOTOS: Miguel A. García Collado
FOTO DE PORTADA: Miguel Á García Collado



LEY ÓMNIBUS O UNA REFORMA AJENA A LA DIRECTIVA COMUNITARIA

Con la Ley Ómnibus, el gobierno pretende adaptar a nuestra normativa el texto de la Directiva de Servicios en el Mercado Interior, con el objetivo de favorecer la competitividad del sector de los servicios, dentro del cual se encuentran los servicios profesionales. Los Colegios Profesionales y sus respectivos Consejos Generales han analizado esta ley, llegando a la conclusión de que dicho proyecto trasciende los principios y objetivos de la propia Directiva cuya aplicación se pretende, introduciendo reformas legislativas no sólo ajenas a aquellos, sino, en algunas ocasiones, incluso contradictorias con el articulado comunitario.

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas considera que la mayor parte de las reformas introducidas en el Art. 5 de este Proyecto de Ley no vienen impuestas por la Directiva, siendo preciso destacar la gran importancia y alcance de las modificaciones que se pretende incorporar en numerosas disposiciones legales y en diferentes regímenes jurídicos como el de los Colegios Profesionales, ante lo que el Consejo General informa que, dentro del ámbito de sus competencias, está coordinando todas las actuaciones que se están llevando a cabo en defensa de la profesión, de los colegiados y, por ende, de los propios consumidores y usuarios. **Pág. 16**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

12

Noticias Colegiales

22

Primera Plana

Lo positivo y negativo del Proyecto de Ley de Fomento del Alquiler (I).

32

Entrevista

Juan Manuel Carreras Maraña, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos.

42

Propiedad Horizontal

Actas de Juntas de Propietarios y plazo para su notificación.

44

Arrendamientos Urbanos

No cabe segunda enervación tras producirse cesión en la persona del arrendatario.

48

Arrendamientos Urbanos

La problemática arrendaticia derivada de las crisis matrimoniales.

54

Jurisprudencia
y Consultas

INFORME: CRITERIOS DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Vicente Magro analiza la unificación de criterios del Tribunal Supremo referente a las distintas resoluciones que sobre una misma materia han realizado las Audiencias Provinciales. Igualmente, trata la sentencia del mismo Tribunal Supremo sobre el derecho al honor del Administrador de Fincas frente a cartas remitidas por el Presidente de la Comunidad de Propietarios criticando su actuación profesional. **PÁG. 36**

62

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

El artículo "Actas de Junta de Propietarios y plazo para su notificación", de Fernando Hipólito Lancha, ha sido cedido por Quantor Editorial.

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

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**

902 44 11 88

www.quantor.net

Curso Superior de Estudios Inmobiliarios 2008/09



Universidad de Burgos

Alumnos y presidentes de los Colegios de Administradores de Fincas, tras la imposición de becas y entrega de diplomas.

EL día 18 del pasado mes de septiembre se celebró la clausura del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios 2008/2009, así como la imposición de becas y entrega de los correspondientes títulos académicos a los alumnos que habían superado los tres años de enseñanza académica, que les faculta para solicitar el ingreso en el Colegio de Administradores de Fincas correspondiente.

Estos estudios, impartidos por la Universidad de Burgos en base al Convenio de Colaboración firmado por el Consejo General y el Colegio de Burgos y Soria, imparte, con un rotundo éxito, la enseñanza virtual de dicho curso desde hace cuatro años, lo que ha propiciado el éxito logrado con esta forma de estudios así desarrollada, al conseguirse que, año tras años, podamos continuar con dicha formación al contar con el máximo de matriculaciones posibles.

Los actos comenzaron con una reunión de los presidentes de los Colegios de Administradores de Fincas asistentes, con los representantes de la Universidad, dónde se debatió sobre el futuro de los estudios inmobiliarios, sólidamente consolidados al día de la fecha. Posteriormente, se procedió al acto académico de la imposición de becas y entrega de diplomas a los alumnos que finalizaron el curso, que recibieron de manos por los presidentes de los Colegios Territoriales allí presentes, a aquellos alumnos de sus respectivas comarcas.

El acto estuvo presidido por **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General; y contó con la presencia de **José M^a Gual**, director de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, vicepresidente 1^o del Consejo General y presidente del Colegio de Barcelona-Lérida; **José M^a García**, director del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios; **Sergio J. Carrasco**, presidente del Colegio de Burgos y Soria; y los presidentes de los Colegios de Administradores de Fincas de Valladolid, Extremadura, Ciudad Real, Palencia, León, Valencia, Aragón, Guipúzcoa, Navarra, Cantabria, Madrid, Sevilla y Gerona.

Finalizado el acto de imposición de las becas a los nuevos diplomados, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, cerró el acto con una intervención en la que manifestó, dirigiéndose a los alumnos del curso, que *«tenéis la mejor preparación para ir solventando las dificultades y alcanzar la meta de la profesionalidad. Nunca olvidéis donde obtuvisteis esa formación, en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos como consecuencia de que tan prestigioso foro de conocimientos se ha convertido en Escuela Oficial de Administradores de Fincas tras la firma del Convenio Marco de Colaboración entre la Universidad de Burgos y el Consejo General, a través del Colegio de Burgos y Soria, a quienes felicito muy efusivamente por su eficaz labor al respecto»*.



Schindler firma un Convenio de Colaboración con el Consejo General

Julio Arce y Javier Catalina, representantes de Schindler, y Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General, han firmado, el pasado veinticuatro de julio, un Convenio de Colaboración encaminado a ofrecer la máxima información a los administradores de fincas en cuantos temas estén relacionados con el sector y, más concretamente, del transporte vertical, con el fin de apoyar la gestión del Administrador de Fincas en el desarrollo de su actividad profesional.

Schindler se compromete a dar la información necesaria para un correcto asesoramiento en transporte vertical, así como a poner a disposición de los administradores de fincas un programa de acceso a financiación para modernizaciones, con mínimos trámites administrativos, sin necesidad de estudio de riesgo por vecino, sin garantías personales –la financiación se realiza con la comunidad de propietarios–, y un tipo de interés muy competitivo.

La duración del presente Convenio será de un año a partir de la fecha de la firma del mismo, y durante su vigencia, Schindler podría participar en los Congresos y Encuentros de Administradores de Fincas, así como en las jornadas, cursos, mesas de trabajo o eventos similares



Julio Arce, Miguel Á. Muñoz y Javier Catalina, tras la firma del Convenio.

que organice y lleve a cabo el Consejo General, en la forma en que, puntualmente, acuerden ambas entidades.

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

ANÁLISIS DE FUTURO

REYES CABALLERO CARO, DIRECTOR DEL GABINETE DE ESTUDIOS DEL CONSEJO GENERAL **«Debemos apostar por nuevos cursos, más didácticos y prácticos, que tengan que ver con nuestro quehacer diario»**

Reyes Caballero Caro, presidente del Colegio de Extremadura y Director del Gabinete de Estudios del Consejo General lleva, en su mochila profesional, un número importante de proyectos que signifiquen, en un futuro muy próximo, la mejor preparación para el día a día de la profesión de Administrador de Fincas.

Pero para ello, es necesario que **Reyes Caballero** cuente con la aportación de los colegiados sobre cómo se podrían mejorar los cursos, que temas deberían ser desarrollados en ellos y cómo debiera de ser su estructura para que fueran lo más eficaces posibles. Y mientras esta colaboración llega, en esta entrevista el Director del Gabinete de Estudios del Consejo General ofrece una valoración sobre los cursos actuales y sus objetivos para el futuro.



Tras su designación por la Junta de Gobierno del Consejo General como director de su Gabinete de Estudios, ¿cuál será la filosofía formativa que estará presente en la oferta de los próximos cursos a impartir por dicho Gabinete de Estudios?

Los cursos que se ofrecen actualmente son muy interesantes, algunos de ellos muy solicitados por los Colegios, si bien estamos valorando las peticiones que se han realizado y se suprimirán los que no se hayan impartido en los últimos tres años y creo que, sin abandonar la línea actual, debemos apostar por la inclusión de nuevos cursos, más didácticos y prácticos, que tengan que ver con nuestro quehacer diario.

Los nuevos colegiados manifiestan que a la profesión de Administrador de Fincas se llega con muchos conocimientos generales y muy pocos concretos sobre el día a día de la administración de fincas. ¿Qué aconsejaría a los colegiados de reciente incorporación para adquirir los conocimientos necesarios y concretos sobre la profesión?

Entiendo que el número de créditos y las materias que se imparten en las Universidades que tienen firmado convenios con nuestro Consejo General, y que una vez superados los cursos habilitan a los alumnos para colegiarse, son suficientes para conseguir los conocimientos para el ejercicio de la profesión. Pero es evidente que hay que perfeccionarlos con la práctica y, sobre todo, con la formación a través de los cursos que se ofrecen tanto por el Consejo General como por los propios Colegios. Por ello aconsejo a los colegiados que asistan a los cursos que se programen y lean los artículos y sentencias que se publican en las revistas especializadas, además de tener muy en cuenta, las últimas disposiciones relacionadas con nuestras materias que son facilitadas por los Colegios y su Consejo General.

Los cursos del Gabinete de Estudios, tal y como están planteados actualmente, ¿responden a las necesidades formativas de los colegiados de reciente incorporación a los Colegios respectivos?

Comentaba anteriormente que los alumnos que finalizan los estudios implantados por la Escuela Oficial de Administradores

de Fincas no deberían tener problemas para afrontar el inicio profesional; otra cuestión es llevarlo a la práctica. Sin embargo, no sucede así con las nuevas incorporaciones de acceso directo, siendo conveniente, en este supuesto, la implantación de un curso básico o inicial que contemple lo necesario para el inicio profesional, aunque nos consta que hay Colegios que los tienen incorporados a sus programas de formación. No obstante, considero que los cursos que se ofrecen actualmente responden a la formación de nuevos colegiados, sea cual sea su sistema de ingreso.

¿Y a las necesidades formativas de los colegiados que ya llevan un considerable número de años de ejercicio profesional?

Por supuesto que sí. Creo que la diversidad de sus contenidos siempre pueden aportar nuevos conocimientos, recordar otros y ponernos al día. Además,

a mí me llama mucho la atención observar la mayor presencia de compañeros veteranos que de nuevos colegiados en los cursos que organiza nuestro Colegio y en los eventos que organiza el Consejo General.

Enumere cinco razones por las que los colegiados deben de solicitar a sus respectivos Colegios Profesionales la impartición de los cursos que se ofrecen a través del Gabinete de Estudios del Consejo General.

Adquirir más conocimientos. Puesta al día en materias relacionadas con la profesión. Relacionarse y compartir momentos con otros compañeros. Salir de los despachos aparcando ese día, o esos días, los problemas existentes o que puedan surgir. Y la última, y que considero fundamental, para intentar ser un buen o el mejor Administrador de Fincas.

Como Director del Gabinete de Estudios, ¿cuál sería el objetivo prioritario que le gustaría conseguir?

Como decía anteriormente, introducir nuevos cursos, sobre todo de carácter pedagógico y práctico sobre nuestra profesión, y transmitir a todos los colegiados la concienciación de lo positivo que es la formación, porque no hay duda de que la mejor forma de demostrar a nuestro clientes que somos los mejores es "siendo los mejores".

¿Qué añadiría a esta entrevista y que no le hemos preguntado?

Comentar a las Juntas de Gobierno de los distintos Colegios que este Gabinete está a su disposición para estudiar cualquier iniciativa que sus Comisiones de Estudio propongan, y que se promoverán jornadas de trabajo para sus miembros. Y a todos los colegiados, decirles que el Consejo General y los Colegios continuarán promoviendo jornadas de estudios, congresos y encuentros y coordinarán la actividad colegial. Pero, finalmente, somos nosotros, los colegiados, los que con nuestro trabajo y formación tenemos que elevar la profesión al lugar que le corresponde.

Dolores Lagar Trigo
Administradora-Periodista



CURSOS DEL GABINETE DE ESTUDIOS DEL CGCAFE 2009-2010

LOS CURSOS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2009-2010 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 plantearseles sobre como ha de tramitarse la solicitud para la impartición de los cursos seleccionados.

D. Eduardo Pérez Pascual

“La Ley de Propiedad Horizontal”.

D. Juan Rodríguez Baeza

“Contabilidad para Comunidades de Propietarios”.

D. Vicente Magro Servet

“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

“Los 24 errores del Administrador de Fincas”. (NUEVO)

Dª Silvia E. García García

“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

“Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas”.

“Administración del tiempo”.

D. Francisco González Palma

“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 SEPIN.

“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 AU”.

D. Joaquín Martí Mart

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

Sociedad Española Valoración, Propiedad y Patrimonio.

“Curso de tasación y valoración inmobiliaria”.

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

“El Administrador de Fincas como Perito Judicial”.

“Iniciación a las Valoraciones Inmobiliarias”.

D. Gerónimo Lozano Apolo

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

“Preparación de informes, dictámenes y periciales”.

“Procesos patológicos en la edificación”.

D. Juan Miguel Carreras Marañá

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

“La responsabilidad civil del Administrador de Fincas”

D. Javier García Bernal

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

D. Francisco José García Higuera

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



AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2010

Ya estamos preparando la edición de nuestra Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2010". El importe de cada ejemplar es de 20,00 € (IVA incluido).

Su contenido es de máxima actualidad, recogiendo en aproximadamente 150 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

Igualmente la Agenda incorpora el D.S.G. (Deusto Sistema de Gestión) en formato CD-ROM, que contiene, entre otras, las siguientes presentaciones: Agenda con dietario "semana vista" o "página día", planning, directorio de teléfonos y direcciones personales, sistema de indicación de avisos, control de gastos, control de tiempos, contabilidad personal e información general sobre carreteras, restaurantes, hoteles, etc... Además, el DSG incluye el "Panda Internet Security 2009".

Si está interesado, rellene el siguiente formulario:



NOMBRE Y APELLIDOS _____

NOMBRE DE LA SOCIEDAD _____

DIRECCIÓN _____

C.P. _____ LOCALIDAD _____ PROVINCIA _____

DNI/NIF _____ N° COLEGIADO/A _____

A Adjunto cheque nominativo a favor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda. 28006 Madrid), por importe de _____ €.

Remito copia de la transferencia bancaria realizada el día _____ a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander Central Hispano número 0049-6702-68-2816034066.

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.



Ujía modelo
ANC de 19 piezas

Set de vino de 8 piezas



Cargador solar universal



Queremos
ser tu banco

 **Santander**

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es



BALEARES

Curso sobre Propiedad Horizontal

Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Baleares, se desarrolló, en la ciudad de Palma, un Curso sobre los problemas que surgen en la celebración de las juntas de propietarios con la jurisprudencia actualizada del Tribunal Supremo, tratándose, como segunda parte, la remoción del cargo del Administrador de Fincas y los problemas derivados de la retención indebida de la documentación por parte del Administrador cesado.

El curso, englobado dentro de los que promociona el Gabinete de Estudios de nuestro Consejo General, fue impartido, con gran éxito, por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, actuando como moderadores **Pedro J. Mayol**, presidente del Colegio de Baleares, y el letrado **Martín Aleñar**. Al curso asistieron más de setenta personas, y también pudo ser seguido, mediante videoconferencia, por los administradores de fincas ubicados en las islas de Menorca e Ibiza.



Martín Aleñar, Vicente Magro y Pedro J. Mayol.

Tras escuchar la exposición del conferenciante, se pudieron aclarar todas las dudas existentes sobre los temas objetos de la exposición, abriéndose, a la finalización de la intervención de **Magro Servet**, un extenso coloquio en el que éste pudo contestar las preguntas, que por escrito, fueron llegando a la mesa.

CÁDIZ

Elecciones a los cargos de la Junta de Gobierno del Colegio de Cádiz

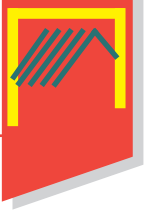
El pasado 4 de Junio y tras la celebración del proceso electoral en el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, tuvo lugar, en la Audiencia Provincial de Cádiz, el acto de toma de juramento a los cargos de la junta de Gobierno de este Colegio.

Dicho acto estuvo presidido por **Lorenzo del Rio Fernández**, presidente de la Audiencia Provincial, y **Rafael Trujillo Marlasca**, presidente del Colegio de Cádiz.

La nueva Junta de Gobierno del Colegio de Cádiz queda integrada por los siguientes colegiados/as:



Presidente: **Rafael Trujillo Marlasca**
Vicpte. 1º: **Sebastián Montaldo Puerto**
Vicepte. 2º: **Francisco Gil Rojas**
Vicepte. 3º: **Ramón Rodríguez de Trujillo Gijosa**
Secretario: **Carlos de Osma Rodríguez**
Tesorero: **Antonio Oliva Aliaño**
Contador-Censor: **Antonio Mera Marín**
Vocales: **Emilio Triguero Serrano, José Piñatel Ochoa, Enrique Soriano Palacios, Carlos Roca Jiménez, Juan Antonio Fernández Estudillo, Leticia Castilla Arocha, Eduardo Hernández Gutiérrez.**



GALICIA

La LPH, a debate

El Colegio de Galicia celebró, el pasado día 18 de septiembre, una Jornada Técnica en la que se debatió sobre la “¿Propuesta de Reforma o nueva Ley de Propiedad Horizontal?”, y las “Sentencias sobre la Ley de Propiedad Horizontal en Tribunal Supremo, Audiencias y Juzgados de Galicia”, en la que intervinieron **Xavier O’Callaghan**, magistrado del Tribunal Supremo; **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante; y **Javier Míguez**, magistrado Juez Decano de Santiago.

Con la asistencia de la alcaldesa de Sanxenxo, **Catalina González**, la Jornada Técnica se desarrolló a través

de una conferencia-coloquio en la que se analizó la propuesta de reforma o la necesidad de la redacción de una nueva Ley, centrándose en aspectos tan importantes como la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios, su capacidad para contratar, la aplicación de las nuevas tecnologías multimedia y las notificaciones, asistencia y participación en las juntas. Y sobre las sentencias en materia de Propiedad Horizontal, se hizo especial mención a la responsabilidad civil y penal por defectos de construcción y a la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas

Sanxenxo (Pontevedra) 13, 14 y 15 de mayo 2010

El Comité Científico del XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en Sanxenxo (Pontevedra), los días 13 al 15 de mayo de 2010, se reunió el pasado 19 de septiembre para trabajar en el desarrollo del próximo Congreso de Administradores de Fincas, que, patrocinado por el Consejo General, será organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Galicia.

A dicha reunión asistieron los miembros de la Comisión Organizadora del Colegio de Galicia, representados por su presidente, **Martín Bermúdez**, y el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, dónde se concretó el programa científico del Congreso y el importante papel que jugarían los colegiados asistentes, a los que se les daría la máxima participación a través de los coloquios que se desarrollarían tras cada intervención de los respectivos ponentes.

El Colegio de Galicia y el Consejo General invitan a todos los colegiados/as de España a asistir a este importante acto profesional, dado el momento actual de los previsibles cambios que afectarían a la profesión tras la Transposición de la Directiva 2006/123, CE en los Colegios Profesionales.



Martín Bermúdez y Miguel Á. Muñoz, durante la reunión del Comité Científico del Congreso.



MADRID

Jornada sobre la liberalización del sector energético



Ramón Urburaga, Rafael Durbán, Miguel Á. Muñoz, Carlos Braojos y Marisa Valle.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró, el pasado día 2 de julio de 2009, una jornada sobre “La liberalización del sector energético”, donde se analizaron, entre otras importantes cuestiones, las tarifas eléctricas vigentes a partir del 1 de julio de 2009 y las nuevas posibilidades de contratación del suministro eléctrico y de gas natural.

En la Mesa Redonda intervinieron **Ramón Urburaga**, representante de APIEM; **Rafael Durbán**, representante de CNE; **Carlos Braojos**, representante de Remica; y **Marisa Valle**, representante de Iberdrola. La jornada estuvo moderada por **Á. Ignacio Mateo**, secretario del Colegio Profesional de Madrid, y contó con la asistencia de su presidente, **Miguel Á. Muñoz**.

Sobre la contratación de los suministros básicos tras la liberalización de los mercados de energía, se informó sobre como contratar a partir del 1 de julio del presente año, estableciéndose, en uno de los supuestos, que si no se adopta ninguna decisión, la empresa distribuidora con la que se tenía contratado el suministro a tarifa regulada, trasladará el contrato al comercializador de último recurso de su mismo grupo empresarial, quien se subrogará en todas las condiciones y facturará el suministro de acuerdo con la tarifa de último recurso que sea de aplicación.

En el segundo de los supuestos, y con carácter optativo, el usuario podrá contratar con otros comercializadores, pero sólo entre los designados por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. En este supuesto, el consumidor comunicará al distribuidor al que tiene conectado el suministro, la nueva entidad a la que trasladará el contrato, quién se subrogará en todas las condiciones del contrato de suministro ya preexistente.

Igualmente, se explicó en que consistía el “bono social”, al que podrían acogerse personas físicas con potencia contratada de menos de 3 kw. en su vivienda habitual; pensionistas con 60 o más años que perciban una pensión mínima por jubilación, incapacidad permanente o viudedad; las familias numerosas y las familias con todos sus miembros en situación de desempleo.

Para los intervinientes, esta nueva tarifa se diferencia de la tarifa general en que la potencia contratada resulta gratuita; es decir, que sólo se paga por lo que se consume. Para solicitar esta tarifa, las empresas distribuidoras eléctricas facilitarán el modelo de solicitud, que se acompañará de un certificado de empadronamiento vigente, en el que se justifique que es la vivienda habitual y de una declaración responsable de que los datos son verdaderos. Con ello, un consumidor que disponga de una potencia contratada de 2,5KW, se ahorraría, anualmente, unos 55 euros.

También el gas fue objeto de debate en esta Jornada. Al respecto, se informó que, desde el día 1 de julio de 2008, desaparecen las tarifas de gas natural, es decir, los precios de venta de gas natural dejan de ser precios regulados y comienzan a ser precios libremente pactados entre el consumidor y el comercializador. Esta nueva regulación afectará, fundamentalmente, a los consumidores de más de 50.000 Kwh/año, ya que se tendrá que negociar el precio de compra del gas con las empresas comercializadoras a partir del 1 de julio de 2009, y, en el supuesto de que no existiese esta negociación, se aplicará la regulación establecida en la Disposición Transitoria única de la Orden ITC/1660/2009 de 22 de junio (BOE de 23 de junio).



MÁLAGA

Día del Administrador: un merecido homenaje a Jesús Luque

De nuevo, un mes de junio ha sido testigo de la celebración del Día del Administrador del Colegio de Málaga. El día 19 se celebró este encuentro, que se hizo coincidir con la Asamblea General de Colegiados, tras la que se celebró una cena de hermandad con la que se conmemoraba la pertenencia a la profesión y se premiaba la labor, tan especial, de una serie de Administradores de Fincas que han trabajado en pos de los colegiados de Málaga y de la profesión en general.

En esta ocasión, los homenajeados tenían un sabor agri dulce, ya que se homenajeaba a miembros de la anterior Junta de Gobierno, que han trabajado muchos años por el Colegio y que han decidido dar su labor por terminada en este sentido.

Todos ellos han consagrado, gran parte de su tiempo, a las Comisiones de Trabajo y a las Juntas de Gobierno - algunas con horarios dilatados que se restaban a otro tipo de quehaceres-, compartiendo su saber con el Colegio y su buen obrar con todo el colectivo. A cada uno de ellos la nueva Junta de Gobierno les quiso agradecer todo el desempeño realizado y, como símbolo, les hizo entrega de la Medalla al Mérito Colegial.

Homenaje a Jesús Luque, un ejemplo profesional

Todo lo citado cobra especial relevancia en la figura de **Jesús Luque** -anterior presidente del Colegio de Málaga- cuyo carácter sencillo y afable, su enorme ética y su sentido de la responsabilidad han guiado a la nave colegial con mano firme y siempre llevándola a buen puerto, por muchos vientos que soplaran a favor o en contra. Por ello, el Colegio de Málaga ha querido agradecerle todas esas horas dedicadas, esos momentos de entrega, esa lucha continuada y los logros obtenidos, todo en pro de los colegiados y del colectivo. El actual presidente del Colegio, **Marcelo Cambló**, destacó la trayectoria que ha llevado a cabo y manifestó su agradecimiento en nombre de toda la Junta de Gobierno del Colegio. Por su parte, **Francisco Liñán** -amigo, predecesor de Jesús y actual presidente de Honor del Colegio- fue el encargado de imponerle la Medalla de Oro al Mérito Colegial, manifestando su orgullo ante este hecho y dedicándole unas emotivas palabras de agradecimiento y admiración.

Posteriormente, fueron numerosas las muestras públicas de reconocimiento que se sumaron a la de la Junta de Gobierno para con la labor desempeñada por **Jesús Luque** y su equipo de gobierno: desde el Consejo General, por parte su presidente, **Miguel Á. Muñoz**; de **Rafael Trujillo** -presidente del Consejo Andaluz-, de **Manuel Castro** -vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla- y por parte de otros representantes colegiales, como **Agustín del Castillo**, presidente del Colegio de Gra-

duados Sociales de Málaga.

A continuación, se hizo entrega a sus compañeros de la Medalla de Plata al Mérito Colegial e, igualmente, recibieron el agradecimiento y el ensalzamiento por la labor desempeñada; así, fueron merecedores de éste homenaje **Miguel Jesús Aguilar, Elisa Rodríguez, José M.ª Ortega y Gerardo Gámez**, por el buen desempeño de sus funciones como miembros, varios años, de la Junta de Gobierno del Colegio.

En éste sentido, fue esencialmente significativa la intervención del presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, quien pidió a todos los homenajeados -por su mérito profesional- que le acompañaran, destacando todas y cada una de las labores que han realizado a lo largo de tantos años y exponiendo que dejaban muy buen legado a todos los que van a seguir luchando por el colectivo en todos los ámbitos, no sólo en Málaga, sino en todo el país.

Veinticinco años de profesión, un hito a celebrar

Pero, ante todo, el Día del Administrador es una cita en la que se conmemora la pertenencia a la profesión y en la que se reconoce toda la dedicación y entrega a la misma; por ello es destacado y central el acto que conmemora la labor profesional de aquellos administradores de fincas que cumplen veinticinco años de ejercicio a lo largo de este año 2009. En esta ocasión los homenajeados fueron: **Laureano Baco, José M.ª Cubero, Rafael Escriña, Guillermo Leal, Salvador Luque, José Luis Olmedo, José M.ª Ortega, Carlos Reyes y Fernando Rodríguez**. A todos ellos se les hizo entrega de una biznaga de plata conmemorativa de este hito en su labor profesional.

Este encuentro se clausuró por el Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, **Manuel Díaz**, quien quiso agradecer el haber compartido este día tan especial con los miembros del colectivo y que ensalzó la función que tiene el Administrador de Fincas en la sociedad, al ser quien lucha por mantener el rigor y el orden en las comunidades, un desempeño que no siempre es fácil y que cuenta con numerosas contrariedades en el día a día.



Foto 1: Marcelo Cambló, Francisco Liñán y Jesús Luque.

Foto 2: Miguel A. Muñoz, dirigiéndose a los asistentes acompañado por los homenajeados.



Ley Ómnibus o una reforma ajena a la Directiva Comunitaria



El Proyecto de Ley de Modificación de Diversas Leyes para su Adaptación a la Ley Sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, fue debatida por el Pleno del Congreso de los Diputados, el pasado 1 de octubre. Conocida como Ley Ómnibus, este Proyecto de Ley fue aprobado por el Consejo de Ministros el pasado 12 de Junio y ha recibido, por parte del

resto de los grupos parlamentarios, enmiendas a sus articulados más importantes. Con la Ley Ómnibus, el Gobierno pretende adaptar a nuestra normativa el texto de la Directiva de Servicios en el Mercado Interior, con el objetivo de favorecer la competitividad del sector de los servicios, dentro del cual se encuentran los servicios profesionales.

DOLORES LAGAR TRIGO

Los colegios profesionales y sus respectivos consejos generales y autonómicos, llevan meses analizando, conjuntamente todos ellos, los distintos apartados de la Ley Ómnibus, concluyendo que es una Ley que va más allá de lo que expone la Directiva de Servicios sobre Colegios Profesionales. Así, para el Consejo Ge-

«La mejora del sector de servicios es de una importancia crucial para España, ya que constituye el principal motor de crecimiento en nuestro país»

**Francisco Caamaño
Domínguez,
Ministro de Justicia**

neral de Colegios de Administradores de Fincas, y a la vista del contenido de las reformas que contiene el proyecto, considera que éste trasciende los principios y objetivos de la propia Directiva cuya aplicación se pretende, introduciendo reformas legislativas no sólo ajenas a aquellos, sino en algunas ocasiones, incluso contradictorias con el articulado comunitario.



¿QUÉ REGULA EL PROYECTO DE LEY?

La Exposición de Motivos del Proyecto pretende su justificación como consecuencia de la incorporación al Derecho Español de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el

mercado interior. Asimismo se indica en el mismo que el proyecto viene a regular los principios regulatorios compatibles con las libertades básicas de establecimiento y de libre prestación de servicios, y que al mismo tiempo permite suprimir las barreras y, *“siguiendo un enfoque ambicioso”*, reducir las trabas que restringen, injustificadamente, el acceso de actividades

de servicios y su ejercicio. En resumen, la Exposición de Motivos declara un doble objetivo del proyecto: adapta la normativa estatal con rango legal a la Ley de Transposición de la Directiva (actualmente en trámite), y *“extiende los principios de buena administración a sectores no afectados por la Directiva”*.

El Consejo General ante la Ley Ómnibus en relación con la modificación de la Ley 2/1974 de Colegios Profesionales

La Exposición de Motivos del Proyecto de Ley pretende su justificación como consecuencia de la incorporación al derecho español de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. Asimismo, se indica en el mismo que el proyecto viene a regular los principios regulatorios compatibles con las libertades básicas de establecimiento y de libre prestación de servicios, y que al mismo tiempo permite suprimir las barreras y, *“siguiendo un enfoque ambicioso”*, reducir las trabas que restringen injustificadamente el acceso de actividades de servicios y su ejercicio. En resumen la Exposición de Motivos declara un doble objetivo del Proyecto: adapta la normativa estatal con rango legal a la Ley de Transposición de la Directiva (actualmente en trámite), y *“extiende los principios de buena administración a sectores no afectados por la Directiva”*. A la vista del contenido de las reformas que contiene el proyecto, es manifiesto que ésta trasciende de los principios y objetivos de la propia Directiva cuya aplicación se pretende, introduciendo reformas legislativas no sólo ajenas a aquellos, sino en algunas ocasiones incluso contradictorias con el articulado comunitario.

Conforme al artículo 44 de la Directiva, los Estados miembros deberán poner en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para darle cumplimiento antes del 28 de diciembre de 2009, lo cual justificaría la urgencia de la tramitación en la fase parlamentaria, pero no en su tramitación anterior, como así ha ocurrido con este proyecto.

En todo caso, coincidiendo con el criterio contenido en el informe del Consejo de Estado, la meta de diciembre de 2009 se justificaría para aquellos temas relacionados con la transposición de la Directiva de Servicios, pero no para todos los que abarca la futura Ley, que trasciende claramente del espíritu y de los principios de la Directiva, siendo preciso destacar la gran importancia y alcance de las modificaciones que se pretende incorporar en numerosas disposiciones legales y en diferentes regímenes jurídicos como el de los Colegios Profesionales.

Por lo tanto, se debe hacer firmemente, el reproche al proyecto de que la mayor parte de las reformas introducidas en el Artº 5 no vienen impuestas por la Directiva, y por ello no están sujetas al acuciante plazo de transposición anteriormente señalado, cuando la modificación de tales aspectos *“permitiría un debate más reposado y una ponderación más sosegada de los intereses en juego”*, tal como aconseja al Gobierno el propio Consejo de Estado.

Por otro lado, el mandato de la Directiva a los Estados consiste en *“poner en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la Directiva, y en comunicar inmediatamente a la Comisión el texto de dichas disposiciones”*. Esas disposiciones, lógicamente, se refieren a las diversas normativas que habrán de adecuarse a la Directiva, ya que abarca todas las diversas actividades de servicios (menos las excepciones que la propia Directiva contempla). No parece lo más adecuado pues que, con las urgencias de última hora para alcanzar los plazos fijados, se adecue el ordenamiento jurídico español en una Ley única para todas ellas (el Proyecto de Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio, que prácticamente reproduce, y no siempre correctamente, los mandatos y principios de la Directiva), y se derive a otra ley la regulación concreta. Por estos motivos, procedería la supresión de la totalidad del artículo 5 del Proyecto de Ley que pretende la reforma de la Ley 2/1974 de 13 de febrero de Colegios Profesionales.

Finalmente, merece también un serio reproche, como ya ha hecho el propio Consejo, la técnica legislativa *“ómnibus”* utilizada. Se ha objetado reiteradamente que no es adecuado en materia legislativa la inclusión en una sola disposición de regulaciones tan diferentes, lo que no hace sino aumentar la dispersión normativa y las dificultades de su aplicación, con la consiguiente inseguridad jurídica que ello comporta, y como sin duda se provocará en el ámbito de los Colegios profesionales.



DEBATE PARLAMENTARIO

El pasado día 1 de octubre tuvo lugar, en el Congreso de los Diputados, el debate de totalidad del Proyecto de Ley de Modificación de Diversas Leyes para su Adaptación a la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, popularmente conocida como Ley Ómnibus. Defendió el Proyecto el Ministro de Justicia, **Francisco Caamaño**, manifestando que *“la mejora del sector de servicios es de una importancia crucial para España, ya que constituye el principal motor del crecimiento y de la creación de empleo en nuestro país. Representa las dos terceras partes del PIB y del empleo total y de él depende, sin duda alguna, el crecimiento y la competitividad del resto de los sectores económicos y del bienestar de las familias. El enfoque que guía todo este proceso permitirá la creación de 200.000 empleos, un aumento del producto interior bruto del 1,2% y considerables mejoras en las cifras de productividad, consumo, inversión y salario real de los trabajadores”*.

El Proyecto de Ley, continuó el Ministro de Justicia en su intervención parlamentaria, está encuadrado en la necesidad de que es, en este momento, cuando España necesita reformas

«Lo que queremos manifestar desde el Grupo Popular es que los colegios profesionales son el lugar adecuado para resolver los problemas o los posibles fallos de mercado»

Alvaro M. Nadal Belda
–Grupo Popular–

estructurales que *“refuercen la confianza, dinamicen la actividad económica y el empleo y nos permitan salir antes y en mejores condiciones competitivas de la situación generada por*

la crisis financiera internacional”.

El Proyecto de Ley está estructurado en torno a seis títulos. El primero de ellos abarca las modificaciones que no hacen referencia a un sector determinado y que, por tanto, afectan, genéricamente, a las actividades de servicios, entre las que se incluyen las reformas en la regulación de los colegios profesionales.

NO A UN CHEQUE EN BLANCO

“Lo que queremos manifestar desde el Grupo Popular es que los colegios profesionales son el lugar adecuado para resolver los problemas o los posibles fallos de mercado”. Con estas palabras definió **Álvaro M. Nadal**, por el Grupo Popular, la importancia de los colegios profesionales en nuestro país, insistiendo, a continuación, en que *“la institución colegial se debe preservar, es útil y tiene un objetivo económico y social muy definido y determinado. Lo que no podemos hacer es darle un cheque en blanco al Gobierno para que defina hasta qué punto un Colegio Profesional debe sobre-*

Proyecto de Ley de Modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio

En relación con el Proyecto de Ley de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley Ómnibus), que se encuentra actualmente en fase de tramitación parlamentaria, hay que señalar que los aspectos más relevantes del mismo (recogidos en el artículo 5 del Capítulo III), por sus implicaciones para los Colegios Profesionales, son los siguientes:

– **COLEGIACIÓN OBLIGATORIA:** se establece que será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones hallarse incorporado al Colegio Profesional correspondiente cuando así lo establezca una ley estatal.

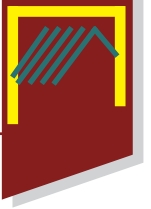
Asimismo, la disposición transitoria cuarta (vigencia de las obligaciones de colegiación), establece que en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley que determine las profesiones para cuyo ejer-

cicio es obligatoria la colegiación y que, no obstante, hasta la entrada en vigor de la mencionada Ley se mantendrán las obligaciones de colegiación vigentes.

– **RESTRICCIONES AL EJERCICIO CONJUNTO DE DOS O MÁS PROFESIONES:** se eliminan las restricciones impuestas por algunos Colegios, ya que establece que los requisitos que obliguen a ejercer de forma exclusiva una profesión o que limiten el ejercicio conjunto de dos o más profesiones serán sólo los que se establezcan por ley.

– **REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD:** se eliminan las restricciones a la publicidad establecidas por normas colegiales, ya que establece que las restricciones a las comunicaciones comerciales en las profesiones colegiadas serán sólo las que se establezcan por ley.

En todo caso, los Códigos de conducta de los Colegios podrán contemplar previsiones expresas dirigidas a exigir a los profesionales colegiados que su conducta



en esta materia sea ajustada a lo dispuesto en la ley.

– **CUOTA DE INSCRIPCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA COLEGIACIÓN:** se establece que la cuota de inscripción o colegiación no podrá superar en ningún caso los costes asociados a la tramitación de la inscripción. Asimismo, los Colegios dispondrán los medios necesarios para que los solicitantes puedan tramitar su colegiación por vía telemática (a través de la denominada “ventanilla única”).

– **COLEGIACIÓN ÚNICA:** se establece que bastará la incorporación en un Colegio territorial, que será el del domicilio profesional único o principal, para ejercer en todo el territorio nacional.

No obstante, se elimina la obligación de los profesionales que ejerzan en un territorio diferente al de colegiación de comunicar a los Colegios distintos al de su inscripción la actuación en su ámbito territorial, lo que dificulta el control deontológico.

En el supuesto de que se trate del desplazamiento temporal de un profesional de otro Estado miembro de la Unión Europea, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en aplicación del Derecho comunitario relativa al reconocimiento de cualificaciones.

– **BAREMOS DE HONORARIOS ORIENTATIVOS:** se suprime la función de los Colegios de fijar baremos orientativos, ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales.

No obstante, se establece que los Colegios podrán elaborar criterios orientativos a los exclusivos efectos de la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados.

– **EJERCICIO DE LA PROFESIÓN EN FORMA SOCIETARIA:** se garantiza la libertad de ejercicio de las profesiones en forma societaria, ya que establece que en ningún caso, los colegios profesionales podrán, por sí mismos, o a través de sus estatutos o normativa colegial, establecer restricciones al ejercicio profesional en forma societaria.

– **ESTABLECIMIENTO DE LA “VENTANILLA ÚNICA”:** se establece que las organizaciones colegiales deberán disponer de una página web para que, a tra-

vés de una ventanilla única, los profesionales puedan realizar todos los trámites necesarios para la colegiación, su ejercicio y su baja en el Colegio, a través de un único punto, por vía electrónica y a distancia.

– **MEMORIA ANUAL:** se establece que los Colegios deben publicar una Memoria Anual, que deberá hacerse pública a través de la página web en el primer semestre de cada año, en la que se detalle principalmente su gestión económica y su actuación disciplinaria, con el fin de reforzar la transparencia en el funcionamiento de los mismos.

– **SERVICIO DE ATENCIÓN A LOS COLEGIADOS Y A LOS CONSUMIDORES O USUARIOS:** se establece

que los Colegios deben atender las quejas o reclamaciones presentadas por los colegiados, y asimismo deben contar con un servicio de atención a los consumidores o usuarios, que necesariamente tramitará y resolverá sus quejas y reclamaciones referentes a la actividad colegial o de los propios colegiados. Las quejas podrán ser presentadas por cualquier consumidor o usuario que contrate los servicios profesionales de un colegiado, así como por las asociaciones de consumidores y usuarios en su representación o en defensa de sus intereses.

– **ORGANIZACIÓN COLEGIAL:** se establece que la organización colegial es el conjunto de corporaciones colegiales de una determi-

nada profesión, y que las citadas corporaciones colegiales son el Consejo General de Colegios, los Consejos Autonómicos de Colegios y los Colegios Profesionales.

NOTA: Es previsible que durante su tramitación parlamentaria, este Proyecto de Ley sea modificado en base a las enmiendas presentadas por diversos Grupos Parlamentarios en defensa de la identidad propia e independencia de los Colegios Profesionales.

«Las quejas podrán ser presentadas por cualquier consumidor o usuario que contrate los servicios profesionales de un colegiado, así como por las asociaciones de consumidores y usuarios en su representación o en defensa de sus intereses»

Carlos Dominguez García-Vidal
Secretario Técnico del Consejo General

vivir o no, es decir, hasta qué punto la colegiación es obligatoria o no, o incluso que pueda influir en elementos decisivos sobre su financiación”.

Para el representante del Grupo Popular, esto sería poner en manos del Gobierno la supervivencia o desaparición de todos y cada uno de los colegios profesionales de España, y esto es, para el PP, excesivo, añadiendo, además, que cualquier norma que implique la capacidad del Gobierno de ser arbitrario para regular tanto la existencia como la financiación de los colegios profesionales “se va a encontrar con la oposición del Grupo Parlamentario Popular”

CAJÓN DE SASTRE

“Tengo la impresión de que esta ley –si se le puede llamar así a un cajón de sastrero como el que hoy nos trae el Gobierno a debate, llamada Ley ómnibus, que modifica 46 leyes de este país, no es una ley que aprenda nada de la crisis”. Con estas palabras, **Gaspar Llamazares**, representante del Grupo Parlamentario de Izquierda Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa Per Catalunya Verds, respondió al Ministro de Justicia en el Parlamento, continuando su exposición manifestando que hay quienes, sin que la crisis ya ha pasado, se olvidan de las causas de la misma y dan las mismas recetas para salir de ella que aquellas que provocaron la crisis económica. “De nuevo, reformas estructurales que de alguna manera significan desregulación, privatización, polarización de rentas, desigualdad y especulación financiera. Esta iniciativa va –continuo **Llamazares**-, en el sentido contrario a las necesidades de nuestros servicios, y va en contra de las necesidades de nuestro país para salir de la crisis. Por eso hemos presentado esta enmienda a la totalidad”.

LAS GARANTÍAS A LOS CIUDADANOS, DISMINUIDAS

Por el Grupo Parlamentario Mixto intervino **M^o Olaia Fernández Davila**, quien explicó las razones de su posición favorable a la enmienda de devolución del Proyecto de Ley, basándose, entre otras razones, en que dismi-

“Esta iniciativa va en contra de las necesidades de nuestro país para salir de la crisis”

Gaspar Llamazares Trigo
–Grupo Mixto-IU–

nuye las garantías de los ciudadanos y abre una vía para una reducción de los estándares de protección de los derechos sociales y laborales. En su intervención, manifestó “que no es casualidad en que sean tantos los sectores sociales que se están dirigiendo a nosotros por la gravedad que para sus intereses represente el proyecto de ley. Todos los sectores entienden que esta ley incluso puede incurrir en algo que denominan falta de lealtad o competencia desleal, no solamente por esa clara desregulación al libre acceso de estos servicios, sino incluso en cuanto al libre acceso a los servicios de las empresas y de los propios trabajadores que tienen que dar esos servicios, en la medida en que las exigencias o garantías de cualificación no son las mismas en el entorno de la Unión Europea que en el propio estado”.

VULNERACIONES COMPETENCIALES

No menos crítico fue, en su intervención, **Emilio Olabarria**, representante del Grupo Vasco, quien considera que, generalmente, la transposición de una Directiva Comunitaria es uno de los mecanismos estatales para invadir competencias autonómicas. “Y, desde esa perspectiva, se denuncian las vulneraciones competenciales en materia de colegiación y de colegios profesionales –enfaticó **Olabarria**-. No se puede con una ley que traspone una directiva, modificar 47 leyes de las que configuran nuestro ordenamiento jurídico sin que esto trastoque o provoque dislocaciones de naturale-

za aplicativa en relación al ordenamiento jurídico en su conjunto. Es una operación peligrosísima”.

CRISIS ECONÓMICA

Josep Sánchez y Llibre, representante del Grupo Parlamentario Catalán, recordó el compromiso que había adquirido el Gobierno para intentar resolver las situaciones de algunos sectores que están padeciendo la crisis económica. Y referente a la exposición de motivos del Proyecto de Ley, mencionó que tenía un doble objetivo: adaptar la normativa estatal con rango legal a la ley de transposición de la Directiva y extender los principios de buena administración a sectores no afectados por la Directiva. “El proyecto, por tanto, trasciende los principios y objetivos de la propia Directiva cuya aplicación se pretende –manifestó **Sánchez y Llibre**-, e introduce reformas legislativas no sólo ajenas a aquellos, sino que en algunas ocasiones son incluso contradictorias con la regulación comunitaria”. Finalizó su intervención manifestando que su grupo parlamentario volvía a invocar el compromiso adquirido por el Gobierno de resolver estas situaciones para no

“El proyecto trasciende los principios y objetivos de la propia Directiva cuya aplicación se pretende”

Josep Sánchez y Llibre
–Grupo Parlamentario Catalán–

ahogar a algunos sectores que están padeciendo la crisis económica, “y, al mismo tiempo, para poner los temas competenciales en su sitio y respetar a las administraciones autonómicas, para que de acuerdo con esta ley básica europea puedan reordenar todos aquellos aspectos que son de su competencia, como los colegios profesionales”.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista

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.

ISO 9001



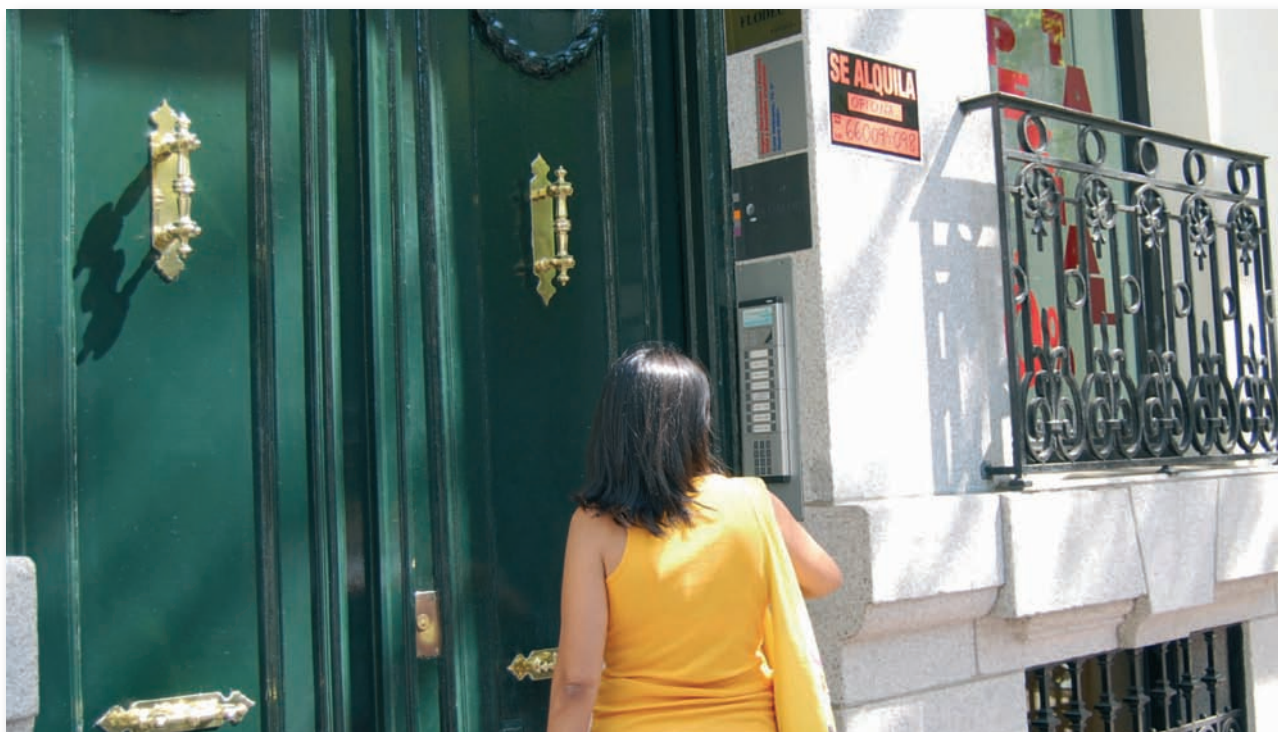
Informatización de Empresas S.A.
Sede: Graus nº 1 y 3
28026 Madrid
Tel. 902 153 800 / Fax 902 024 134
iesa@iesa.es
www.iesa.es



Lo positivo y negativo del Proyecto de Ley de Fomento del Alquiler (I)

El día seis del pasado mes de julio, el Congreso de los Diputados remitió al Senado el Proyecto de Ley de Medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. Este Proyecto de Ley tiene como finalidad, según se establece

en su Preámbulo, “facilitar la elección de vivienda de los ciudadanos, el aumento de la movilidad geográfica de los trabajadores y permite disminuir el endeudamiento de los hogares y ofrece mayor flexibilidad ante cambios en los ingresos de la unidad familiar” .



CONSEJO GENERAL

Si tuviéramos que resumir, en una sola frase, el Preámbulo de este Proyecto de Ley, tendríamos que decir que el objetivo último es que el parque de viviendas en alquiler aumente lo suficiente como para que sea una de las opciones más demandadas por los ciudadanos, como reconoce dicho Preámbulo cuando establece que “el alquiler no ha sido la opción mayoritariamente escogida por los ciudadanos en los últimos años para acceder a la vivienda”.

Varias y dispares han sido las causas que han conducido a la preferen-

«Se propone que el límite se amplíe al segundo grado de consanguinidad, ya que para otros supuestos, los derechos del arrendatario se reconocen también a los ascendientes, descendientes y hermanos sin límite de grado»

cia generalizada de adquirir una vivienda en propiedad frente a la opción de una vivienda en alquiler, entre ellas, las propias características del mercado de vivienda en alquiler, los incentivos ofrecidos por los poderes públicos y unas condiciones financieras favorables al endeudamiento, lo que ha llevado a que, en términos relativos, el porcentaje de vivienda en alquiler en España fuera perdiendo terreno frente a la vivienda en propiedad, hasta situarse en un solo 11% del mercado de vivienda en alquiler, mientras en Europa este porcentaje se eleva al 40%.



Para fomentar el alquiler, el Gobierno elaboró el Proyecto de Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, que establece medidas concretas para fomentar el alquiler de viviendas, como es la reforma de los Arts. 9-3 Ley de Arrendamientos Urbanos, el 220-2 LECV 437 y 438 LECV. Y, en segundo lugar, se establecen, igualmente, medidas de agilización procesal del procedimiento de desahucio arrendaticio, reformándose, para ello, los Arts. 159, 164, 440-3, 447, 549 y 703 LECV.

Reforma imprescindible de la LAU

En el informe elaborado por el Consejo General y remitido al Ministerio de Vivienda, Justicia y a la Comisión de Vivienda del Congreso, analizando este Proyecto de Ley, se manifiesta que la reforma del apartado 3 del artículo 9 de la LAU resulta, sin duda alguna, una reforma imprescindible y reiteradamente reclamada como una medida necesaria de fomento del al-

«Si el arrendatario considera que procede la enervación no bastará con exponerlo así en la vista, sino que deberá manifestarlo en el momento preclusivo anterior, consignado las rentas antes de la fecha del juicio»

quiler. Sin embargo, y aún sin dejar de reconocer lo positivo de la propuesta, debemos plantear las siguientes objeciones:

1.- Se limita al primer grado de consanguinidad, lo que excluye la posibilidad de invocar la necesidad para los nietos y hermanos del arrendador, situaciones que sin embargo son habituales y que la norma no contempla.

Se propone, por lo tanto, que el límite se amplíe, al menos, al segundo grado de consanguinidad, ya que para otros supuestos (por ejemplo, para la subrogación del art.16 LAU) los de-

rechos del arrendatario se reconocen también a los ascendientes, descendientes y hermanos sin límite de grado.

2.- Se continúa exigiendo que la necesidad se haga constar en el momento de la celebración del contrato, lo que impide resolver situaciones habituales que sin duda se producen ante circunstancias sobrevenidas o de fuerza mayor, imprevistas en el acto del contrato, que podrían comprender todos aquellos hechos, sucesos o situaciones que por avatares imprevisibles sucedidos tras la firma del contrato (separación, divorcio, matrimonio, enfermedad grave, desempleo, etc...), hayan modificado la situación personal del arrendador o familiares en primer grado de consanguinidad a la hora de necesitar la vivienda para residencia habitual.

Causa de denegación

Por consiguiente, se propone que se reconozcan estas situaciones imprevisibles en el momento de la formaliza-



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 / dpcon@dpcon.es

902 103 263



ción del contrato o sobrevenidas con posterioridad, debidamente acreditadas, introduciendo esta causa de denegación por “circunstancias sobrevenidas imprevisibles a la fecha de formalización del contrato”, pudiendo determinarse taxativamente por el legislador cuáles serán, como también condicionarse a la necesidad acreditada de disposición del piso como vivienda permanente del beneficiario de esta medida, bastando en ese supuesto un preaviso suficiente de 3 a 6 para la resolución contractual. Para ello deberán justificarse las razones que imponen la resolución anticipada, con la obligación de indemnizar al inquilino con un mes de renta por cada anualidad que reste hasta el plazo de cinco años.

Artículo segundo. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Uno. Nuevo apartado 3 al art. 21:

Es adecuado el contenido y la previsión legal que se propone. No obstante, a nuestro juicio, por tratarse más bien de una transacción judicial, el texto debería incorporarse por razones de sistemática en el art. 19.

Asimismo, según nuestra opinión, esta situación de incumplimiento debería suponer consecuencias económicas para el arrendatario que ha visto condonadas las deudas para favorecer la transacción, de manera que el principio de equivalencia de las pres-

«El domicilio del demandado será el que se hubiera señalado en el contrato y, en su defecto, la propia vivienda o local»

taciones que late en cualquier contrato debería recobrar su virtualidad cuando la transacción resulta ineficaz por causa de la voluntad de incumplimiento del locatario. En ese caso, debería hacerse mención en la propia norma que comentamos que el incumplimiento generará la obligación en el arrendatario de liquidar las rentas o cantidades condonadas con motivo de la transacción, lo que además del lanzamiento producirá la consecuencia de que el Auto que lo acuerde será título jurídico suficiente a los efectos del art. 517 de la LEC para obtener tanto las rentas pendientes como las costas generadas.

Por último, se sugiere la inclusión del supuesto de denegación de prórroga por necesidad en los juicios de desahucio previstos en el art. 437.3 LEC.

Dos. Nueva redacción del apartado 4 del art. 22:

Nos parece una aclaración necesaria que ya venía siendo aplicada habitualmente por los tribunales. En cuanto a la reducción al plazo de un mes (en la

redacción anterior era de tres meses), nos parece más realista si lo que se pretende es la agilización de la gestión de cobro.

No obstante, por una cuestión de técnica jurídica, consideramos que debería cambiarse la expresión de “enervación del desahucio” en cuanto que lo que se enerva en puridad jurídica es la acción, es decir, lo que el demandado impide con el pago es que la pretensión del actor sea examinada en sentencia poniendo fin al proceso.

Por otra parte, y respecto al párrafo 2, debería añadirse algo que ocurre con relativa habitualidad, y es que el arrendatario esté disconforme con que no procede la enervación, en cuyo caso será en la vista cuando deberá tratarse este tema sin exigir que se consigne previamente. Por ello, sería aconsejable que se añada al segundo párrafo una acotación en ese sentido, citando que si el arrendatario considera que procede la enervación no bastará con exponerlo así en la vista, sino que deberá manifestarlo en momento preclusivo anterior, consignando en ese caso las rentas antes de la fecha del juicio. Una vez se examine en el juicio la procedencia o no, será la sentencia quien, si así lo determina, obligará a que la enervación se entienda retrotraída al momento inicial del pleito sin entrarse por tanto a juzgar sobre el fondo del asunto.

Asimismo, sería conveniente añadir una aclaración al citado párrafo 2º: “Lo dispuesto en el párrafo anterior (...), ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago de lo que resulte adeudado no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación”. Ello para evitar la discusión de si lo que debe pagar el arrendatario para enervar es la cuantía que se le reclama en el requerimiento o todo lo que adeudaba cuando se presentó la demanda (lógicamente habrá meses posteriores vencidos no incluidos en el requerimiento).

Tres. Nuevo apartado 4 al art. 33:

A nuestro juicio, la regulación vigente resultaba más adecuada que la que



Artículo Tercero. Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal

La modificación que se propone respecto al artículo 17.1º de la LPH, supone añadir, respecto a los acuerdos de 3/5 partes, el siguiente texto “La misma mayoría se requerirá para la realización de obras o la instalación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble si suponen la modificación del título constitutivo o de los estatutos”. Resulta, en realidad, redundante respecto a la redacción vigente puesto que la instalación de estos equipos o sistemas para mejorar la eficiencia energética del inmueble son, en definitiva, un nuevo “servicio común de interés general”, previsión que ya está contemplada en el redactado actual de la norma.

Además, convendría aclarar si cuando se expresa en la norma que se requerirá la mayoría de 3/5 partes para la realización de dichas obras o instalación de equipos (...) “si suponen la modificación del título constitutivo o de los estatutos”, está queriendo decir que se precisará tal mayoría cualificada cuando se produzca

una alteración importante de los elementos comunes (a diferencia de la mayoría de 1/3 que se precisa en el 17.2 –infraestructuras para nuevos suministros energéticos colectivos-).

No obstante, si lo que se pretende es promover este tipo de innovaciones para la mejora energética del inmueble, tal vez lo más aconsejable sea considerar todas aquellas medidas tendentes a cumplir los requisitos básicos edificatorios contemplados en el artículo 3.1 LOE (de los que forma parte el ahorro de energía) como necesarias, como así ya parece reconocerlo el artículo 10.1 LPH, y someterlas conjuntamente a un único régimen favorable de acuerdos que no entre en contradicción con la previsión general del artículo 17.3 LPH, es decir, la simple mayoría, tan habitual cuando se trata de solucionar problema estructurales.

Por consiguiente, consideramos más oportuno que la nueva redacción que se pretende introducir se realice en el apartado 3º, en lugar de en el 1º, del art. 17 LPH.

se propone en el anteproyecto y que permite al arrendatario formular la solicitud de justicia gratuita hasta cinco días antes de la vista. Resultará discutible la celebración del juicio en el supuesto de que los colegios profesionales no hubieran realizado la designa provisional, ya que se podría invocar indefensión por el demandado. La Ley 19/2003 de 23 de diciembre

(reformando LOPJ 6/85), señalaba que el demandado habría de solicitar la asistencia jurídica en el plazo de tres días desde la recepción de la citación, lo cual se estima más adecuado aunque la redacción que se propone en el anteproyecto la contradice.

Siendo claro que los principios constitucionales de tutela judicial efectiva e igualdad ante la ley imponen que

el arrendatario acceda, en casos tasados, a la justicia de oficio o gratuita, debería el legislador, no obstante, vigilar que este derecho no se utilice de forma torticera o como medida dilatoria del desahucio, como suele ocurrir.

Se sugiere la posibilidad de que se establezca en este artículo que “los Colegios de Abogados y Procuradores vendrán obligados inexcusable-

¿buscas una profesión con salida?

Estudios Inmobiliarios te la garantiza

Información e inscripción:

- E.U. de Estudios Empresariales de Málaga: **952 13 10 11/12**
- Colegio de Administradores de Fincas de Málaga: **952 30 22 21**

www.estudiosinmobiliarios.uma.es

ma
UNIVERSIDAD DE MÁLAGA



mente a efectuar la designación de sus respectivos colegiados, en el plazo de 24 horas, desde que se les haya notificado la petición de abogado y procurador”.

Cuatro. Nueva redacción del apartado 3 del art. 155:

Es una aclaración absolutamente necesaria, por la que hemos venido reiteradamente insistiendo en su conveniencia a fin de evitar ambigüedades que pudieran ser utilizadas por el demandado como supuesta indefensión en el proceso. Por consiguiente, el domicilio del demandado será el que se hubiera señalado en el contrato y, en su defecto, la propia vivienda o local. Este precepto debe ponerse en relación con el nuevo párrafo del art. 164 que se comenta a continuación.

«Además de las rentas debidas, debería añadirse, en este precepto, otras cantidades debidas que se produzcan hasta el lanzamiento»

Cinco. Nuevo párrafo al art. 164:

Se trata de una nueva precisión perfectamente coherente con la anterior del art. 155-3, reiteradamente reivindicada por los profesionales, y constituye, a nuestro juicio, una de las reformas más trascendentes del anteproyecto. La aclaración de este nuevo párrafo obliga a los tribunales a que en los procesos de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo, cuando no haya sido posible efectuar la comunicación o citación al arrendatario en el domicilio señalado al efecto según el artículo 155.3, se practicará la citación en forma de publicación en el tablón de anuncios del Juzgado, “sin más trámites”, por lo que no se habrá de requerir la normalmente infructuosa y lenta diligencia de averiguación del domicilio del demandado del art. 156. Cabe recordar que así había estado previsto además en la LEC de 1881 (arts. 1576 y 1577),

cuando el arrendatario se hallaba en paradero desconocido, y que, sin embargo, la reforma procesal de la Ley 23/2003, de Garantía en la Venta de Bienes de Consumo se dejó en el camino.

Seis. Nueva redacción al art. 220:

Su contenido nos parece positivo en la medida que aclara que en el supuesto de reclamación de rentas acumulada a la acción de desahucio, la condena incorporará además el importe de los alquileres devengados con posterioridad a la demanda, lo cual a nuestro juicio supone una precisión totalmente adecuada y justa si lo que se pretende es que el arrendador pueda llegar a percibir la deuda real generada por el demandado durante el trámite procesal.

No obstante, además de las rentas debidas, debería añadirse además, en este precepto, otras cantidades debidas (gastos de comunidad, contribución, suministros y consumos impagados) que se produzcan hasta el lanzamiento.

Por otra parte, debería aclararse también que la entrega de la posesión efectiva incluye tanto la voluntaria como la forzosa.

Siete. Nueva redacción del art. 249.1 6º:

Nos parece totalmente favorable la solución de permitir que las acciones de reclamación de renta o cantidades debidas por el arrendatario se puedan promover por la vía del juicio verbal, sea cual sea el importe de la deuda devengada, lo cual es coherente con la acción acumulada que se regula en la redacción vigente.

Convendría, sin embargo, aclarar si se incluyen también aquí las acciones encaminadas a la determinación del importe de una repercusión o incremento, ya que resulta absurdo que reclamaciones de esta naturaleza, en muchas ocasiones de escaso importe mensual, deban dirimirse en los trámites de un juicio ordinario y no de un verbal.

Ocho. Nueva redacción del art. 250.1 1º:

En coherencia con el anterior, por lo tanto, merece el mismo comentario en

sentido positivo, ya que la nueva redacción asigna al procedimiento del juicio verbal el trámite procesal de las acciones de reclamación de rentas y cantidades adeudadas por el arrendatario, independientemente de cuales fuera el importe. Convendría aclarar, en su caso, que asimismo corresponden al juicio verbal aquellas reclamaciones encaminadas a la determinación de la renta o de las cantidades repercutibles en el alquiler.

«Nos parece totalmente favorable la solución de permitir que las acciones de reclamación de renta o cantidades debidas por el arrendatario se puedan promover por la vía del juicio verbal»

No obstante, hay que tener en cuenta que el arrendador, con arreglo a la acumulación objetiva de acciones que posibilita el art. 71.2 de la LEC, puede promover numerosísimas pretensiones que han de tener un sistema garantista de oposición por el inquilino que no respeta el procedimiento verbal pero sí el ordinario. La acumulación en estos casos podría darse: 1º) reclamación de cantidades por rentas impagadas; 2º) importes por repercusión, como matricula urbana, IBI, gastos de comunidad; 3º) importes de suministros impagados; 4º) los importes que se generen hasta el lanzamiento, es decir, solicitud de condena de futuro con arreglo al art. 240 de la LEC; 5º) acción específica de resolución del contrato para recuperar la posesión; etc.

En todo caso, y en función de la complejidad que esta acumulación de acciones generaría, podría plantearse el establecimiento de un juicio verbal “atípico” para estos casos, donde se posibilite la contestación a la demanda, tal y como por otra parte se preveía en el primer anteproyecto de ley de modificación de la LEC.

**Informe elaborado
por el Consejo General**

Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !



Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

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

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



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

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

Imprescindible ser administrador colegiado.



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

Visita
nuestra web
idsplus.net



JUAN MANUEL CARRERAS MARAÑA PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BURGOS

«El proyecto de Ley de Fomento del Alquiler merece una valoración positiva»

La necesidad de analizar los problemas actuales del juicio de desahucio y la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es un tema esencial para Juan Manuel Carreras, ya que el Proyecto de Ley, actualmente en el Parlamento, de fomento y agilización procesal del alquiler, modifica importantes articulados de dicha Ley para intentar poner fin a los problemas con que la judicatura se encuentra en nuestro país a la hora de proceder al desahucio de una vivienda por falta de pago.

Pero no sólo a ésta cuestión contesta el presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, sino que también responde sobre los aspectos más controvertidas de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y el importante papel que los administradores de fincas realizan en la gestión y administración de los inmuebles.

El título de la ponencia que ha impartido en Valencia es “Problemas actuales del juicio de desahucio y reforma de la LEC en el texto de fomento del alquiler”, pero, antes de pasar a analizar el proyecto de ley de reforma arrendaticia que se encuentra en trámite parlamentario, ¿qué problemas presenta la actual normativa arrendaticia que hacen necesaria una reforma de la ley correspondiente?

El principal problema es la dilación en el tiempo para que el propietario pueda recuperar el inmueble y disponer de él en las condiciones adecuadas para poder proceder, de nuevo, a su puesta en el mercado del alquiler. El primer paso ha sido detectar los problemas prácticos y técnicos en la aplicación de la regulación actual, para diseñar las líneas de corrección y superación del problema existente, al objeto de que sirvan a los fines de fomentar y agilizar los trámites en el plano procesal, para que se disipe el temor de muchos propietarios a enfrentarse a un largo proceso judicial lleno de esperas y de gastos que desmotivan la realización de contratos de alquiler. En resumen, se trata de evitar que la recuperación de la vivienda por el propietario, ante el hecho acreditado del impago de la renta, se convierta en una carre-

«Se trata de evitar que la recuperación de la vivienda por el propietario, se convierta en una carrera de obstáculos en los tribunales»



ra de obstáculos en los tribunales, y que la vivienda quede desocupada lo antes posible para volver a alquilarla.

El Proyecto de Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler, establece medidas concretas para agilizar los procesos de desahucio arrendatario. ¿Cómo valoraría dicha reforma?

Con carácter general, este Proyecto merece una inicial y genérica valoración positiva, y considero que se trata de una reforma bien intencionada que trata de complementar otras medidas de política legislativa en orden a la potenciación del mercado del alquiler, cuyo éxito no depende tanto de la propia reforma sino de su efectiva aplicación en el contexto de una necesaria y completa modernización de la justicia. El legislador ha adoptado una serie de medidas que son las que se debían y podían realizar. Es decir, son las que pueden ser.

El problema está, por lo tanto, en la dinámica de funcionamiento de los juzgados, no exactamente en la normativa que se vaya a aprobar. Un juzgado colapsado no puede resolver en tiempo y forma debidos ningún litigio de desahucio en arrendamientos. Aunque la ley sea excelente, requiere, para su aplicación, una reforma judicial que conlleve, necesariamente, la dotación de profesionales y medios adecuados para resolver los litigios con total prontitud y eficacia.

La prórroga forzosa es un tema que aún no está solventado debidamente, y la reforma establecería una ampliación de los supuestos en que el arrendador podría recuperar la vivienda. ¿Es clara la nueva propuesta al respecto y recoge, los casos de necesidad de recuperación de la vivienda por su propietario?

En el art. 9 LAU se regula el plazo de duración del contrato de arrendamiento urbano. Supongo que para transmitir tranquilidad y confianza al futuro arrendador, se amplían los supuestos de posible recuperación de la vivienda por necesidad del arrendador al establecer que no procederá la prórroga obligatoria cuando se haga constar en dicho contrato, de forma expresa, que el arrendador debe de ocupar la vivienda arrendada antes de cinco años para convertirla en vivienda permanente para él, sus familiares en primer grado de consanguinidad, por adopción, o para su cónyuge en los supuestos de sentencia de divorcio o nulidad matrimonial.

Por lo tanto, y pese a la mala redacción del artículo que comentamos, considero que la esencia de esta reforma está en ampliar el sujeto activo de la necesidad a determinados familiares o al cónyuge en los supuestos de divorcio o nulidad, lo que plantea, dada la nefasta redacción de la reforma, el significado de la necesidad del cónyuge y a qué cónyuge se refiere, pues ya se habría resuelto en el proceso de familia la asignación de la vivienda familiar. Es decir, que estaría haciendo referencia, exactamente, al exconyuge de un proceso de separación o divorcio

El cobro de las rentas. Uno de los problemas que más incide en que los propietarios de vivienda no pongan, éstas, el en parque de viviendas para alquilar. Mucho se ha debatido y analizado cuáles serían las formulas procesales para que el arrendador tuviera la mayor garantía de que el pago se realizaría. ¿Cuáles serían sus



propuestas para la futura reforma cuyo trámite está en el Parlamento actualmente?

Sin duda, junto a la recuperación de la vivienda, la segunda gran preocupación del arrendador es el cobro de las rentas, y no solo de las devengadas, sino de las que se devengan, también, durante el proceso judicial. Por ello, el Proyecto establece, y siempre que se haya hecho constar la petición en la demanda, que el juez condene al pago, también, de las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta la entrega de la finca. Y, aún en el supuesto de que el abogado no hubiese incluido esta petición en la demanda, sería un defecto subsanable, de tal modo que podría realizarse esta petición al inicio del juicio verbal.

En general, estas reformas, y dentro de la jurídica procesal, las considero positivas. Por ejemplo, la ley contempla, igualmente, la posibilidad de que el demandado diga si quiere o no quiere abogado y procurador de oficio en un plazo máximo de tres días desde que reciba la demanda. Si no lo hace previamente y antes de la celebración del juicio, el demandado no podría solicitar la asistencia gratuita de abogado y procurador el día de la celebración de la vista, como viene sucediendo actualmente. Es decir, si el arrendatario deja pasar el periodo de emplazamiento, no tendría una segunda oportunidad para hacerlo.

Toda propuesta a una reforma de la Ley de Arrendamientos conlleva, inevitablemente, una crítica razonada a las medidas que ya se estén tramitando en el Parlamento español. ¿Cuáles serían las tuyas a este apartado de la reforma que comentamos, sobre la garantía en el pago de las rentas por parte del arrendatario?



En las cuestiones referentes al domicilio para las notificaciones y el tema de los emplazamientos, lo considero muy positivo. Y también lo sería el hecho de que en los contratos de arrendamiento se especificara una dirección alternativa a la de la vivienda que se alquila para todo tipo de comunicaciones dirigidas al arrendatario.

Igualmente considero enormemente positiva la condonación de la deuda por parte del arrendador al arrendatario, como un modo de favorecer la dinamización del desahucio, y que se apliquen no sólo a los supuestos de extinción por falta de pago derivada de la correspondiente resolución del contrato por falta de pago de las rentas, sino también a los supuestos en los que la recuperación de la vivienda por el propietario deriven de la expiración del plazo contractual. Ahora bien, esta dinamización, que podría suponer la condonación de deudas, quedaría en nada si no va acompañada de una reforma de la justicia que lo haga posible.

«El Proyecto establece que el Juez condene al pago de las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta la entrega de la finca»

Una de las propuestas de reforma recogida en el Proyecto de Ley es que en el supuesto de que el arrendador inicie el desahucio por falta de pago de las rentas, podrá establecer en la misma que perdona o condona al arrendatario toda o parte de la deuda si éste abandona la finca en el plazo establecido por el arrendador. ¿Esto no supondría una medida más decisoria que incentivadora para el arrendador pusiera su piso en arrendamiento?

En mi opinión, es incentivadora fundamentalmente. Se puede pedir la ejecución de la sentencia desde el mismo momento de la demanda, con lo que se eliminan tiempos muertos judiciales al evitar determinados trámites procesales posteriores. Si yo con la demanda te ofrezco la condonación, todo, desde el principio, no se dilataría, ni mucho menos, el proceso con argucias procesales que tan bien conocemos y que se producen actualmente. Existiría un único momento procesal, y la gran reforma sería, en mi opinión, el pedir la ejecución desde el principio.

En su opinión, ¿qué es lo más positivo de éste Proyecto de Ley?

Desde el punto de vista de la operatividad, sin duda alguna, las condenas de futuro. Reclamar no sólo las rentas vencidas sino todas aquellas que se vayan devengando desde la demanda hasta la devolución de la finca arrendada a su propietario es, sin duda alguna, un gran avance.

En segundo lugar, que no habría tiempo de espera para la ejecución, aspecto muy interesante del Proyecto, sin olvidarnos de que se puede demandar, igualmente, al avalista en la misma demanda de desahucio. Otro aspecto a resaltar es la agilización de los actos de comunicación y la posibilidad de designar un domicilio alternativo, distinto al

del lugar donde radica la finca; y la última, también muy importante, es la determinación de la cuantía del pleito, que iría en función de la renta reclamada o de una anualidad de la misma, no en base al valor del piso o la finca en el mercado, como se hace actualmente en algunos casos.

La propiedad horizontal es otra de las normativas a debate. ¿Usted diría sí a una reforma de la actual Ley de Propiedad Horizontal, o solicitaría la redacción de una nueva Ley de Propiedad Horizontal?

Una Ley de Propiedad Horizontal vigente desde hace tantos años, ha dado lugar a constantes reformas que no han sido todo lo positivas que se debiera de haber esperado, salvo en aspectos muy puntuales. Ha sufrido ya tantas reformas que se ha convertido en una Ley vieja. Es más, se han producido, por las distintas Audiencias Provinciales, resoluciones totalmente contradictorias y referidas a los mismos temas objeto de la demanda; la mayoría para cerrar los edificios, para la construcción de piscinas, para la instalación de ascensores y un largo etcétera. Unas sentencias tan contradictorias denotan que la Ley no está siendo totalmente eficaz al respecto. De ahí que el Tribunal Supremo, por vía del recurso de interés casacional, esté pronunciándose sobre estas distintas cuestiones para unificar criterios judiciales ante los más diversos problemas planteados por las comunidades de propietarios y los propietarios por la vía judicial.

En el supuesto de que su respuesta fuera referente a una reforma de la LPH, ¿en qué aspectos considera imprescindible dicha reforma?

La Ley de Propiedad Horizontal se ha ido adaptando, con las sucesivas reformas, a la realidad social y cultural del momento, pero no se ha abordado, por ejemplo, el controvertido tema de la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios, o el embargo de los bienes de la comunidad por deudas contraídas por la misma. Tampoco se ha recogido la necesaria profesionalización de la gestión de la administración de fincas, u ofrecer una nueva redacción del articulado de dicha Ley referida a las competencias del presidente de la comunidad, entre otras. Pero el verdadero problema está en el régimen de mayorías, hasta el extremo de no saber, a veces, que se está votando, o que mayorías se necesitan, cuando se carece de la gestión de un profesional administrador de fincas colegiado.

¿Agilizaría la creación de juzgados específicos inmobiliarios la resolución de problemas tanto en arrendamientos como en propiedad?

Sólo se agilizaría en las grandes ciudades, porque nada tiene que ver la Administración de Justicia en Madrid o en Burgos, por ejemplo. En ésta última ciudad un proceso de desahucio puede durar, un mes o dos, y en la primera, llegar hasta la media de un año dicho procedimiento. Por ello hablaba antes de la necesidad de una reforma de la Administración de Justicia que conllevara el que estas y otras cuestiones, relacionadas con el sector inmobiliario, fueran resueltas en el plazo mínimo posible, con totales garantías procesales y con la unificación del tiempo de resolución en todos los juzgados españoles.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y periodista



SEGURO DE HOGAR MAPFRE

EL BRICOLAJE CASERO TIENE LOS DÍAS CONTADOS

Al contratar el Seguro de Hogar MAPFRE además de tener un

25% de descuento,

**EL SERVICIO DE BRICOLAJE
EN CASA GRATUITO***

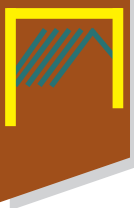
Y además si contratas conjuntamente el Seguro de Automóviles MAPFRE, tendrás condiciones especiales.

**Infórmate en cualquier oficina MAPFRE,
tu tienda del seguro, en mapfre.com y en el 902 100 324**



*Durante el primer año. Promoción válida hasta el 31 de octubre de 2009.

 **MAPFRE**



Actas de Juntas de Propietarios y plazo para su notificación

En las comunidades de segunda residencia y mixtas se produce una relajación del cumplimiento del mandato legal de que el acta se cierre, con las firmas del presidente y del secretario, al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes y de que se notifique a los propietarios en

la forma establecida en el art. 9 LPH. Las demoras en la notificación es, frecuentemente, superior a uno o dos meses, y se conocen casos de demoras de hasta diez y siete meses, una vez ejecutados los acuerdos referentes a obras y su correlativa repercusión económica.

FERNANDO HIPÓLITO LANCHA

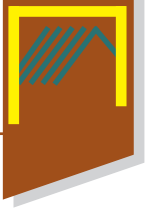
Los problemas mayores se suscitan en relación con la fecha de cierre de las actas, dado que conlleva la ejecutividad de los acuerdos y la notificación del acta a los propietarios

El cierre del acta es el acto formal de su redacción completa con las firmas del presidente y del secretario, incorporándose al libro de actas, sin perjuicio de las modificaciones que se impongan por las observaciones individuales de los propietarios y la aprobación por la Junta de propietarios, conforme al nº 3. en relación con el nº 1 del art. 19 LPH.

«El cierre del acta se produce al incorporarse su texto al libro de actas con las firmas del presidente y secretario, teniendo a partir de ese momento carácter ejecutivo sus acuerdos»

El cierre del acta

La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, con las modificaciones de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y la última reforma de la presente disposición realizada por Ley 51/2003 de 2 diciembre, se refiere al acta de la Junta de Propietarios en su artículo 19.- "1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga".-..."3. El acta deberá cerrarse



con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.- El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 9”.- “4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.” (Dada nueva redacción por art 14 de Ley 8/1999 de 6 abril).

Por tanto, el cierre del acta se produce al incorporarse su texto al libro de actas con las firmas del presidente y secretario de la comunidad, teniendo, a partir de ese momento, carácter ejecutivo sus acuerdos. Falta, no obstante, saber cómo se controla y quién lo hace, la incorporación de las actas al libro con las firmas preceptivas. Parece que queda en la práctica al arbitrio del Secretario-Administrador, que asume personalmente esta responsabilidad y que puede serle exigida por cualquiera de los copropietarios si en el relevo de presidentes no se tuvo el buen cuidado de comprobar el estado de llevanza de los libros de la comunidad.

Notificación del acta a los propietarios y tiempo en que debe producirse

El último inciso del núm. 3 del art. 19 LPH dice: “El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 9”. No fija plazo para notificación, sin duda porque supuso el legislador que se produciría de manera inmediata a su cierre. Abonan esta tesis las siguientes razones y referencias:

- a) Si a partir del cierre del acta, “los acuerdos serán ejecutivos”, su notificación inmediata es la garantía mínima de su conocimiento por parte de los propietarios que soportarán las cargas y consecuencias de los acuerdos adoptados.
- b) El artículo 9. h) pfo. 2 LPH establece una presunción legal de notificación bien hecha que produce plenos efectos jurídicos en el plazo

de tres días naturales (“La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales”). Éste mismo plazo puede servir de referencia para suplir el silencio de la Ley en cuanto al tiempo de notificación del acta a los copropietarios.

«La LPH no fija plazo para notificación –del acta–, sin duda porque supuso el legislador que se produciría de manera inmediata a su cierre»

- c) La referencia más seria que puede invocarse es la aplicación analógica del tiempo de comunicación de las resoluciones judiciales. Al respecto, dispone el artículo 151. LEC: “Tiempo de la comunicación. 1. Todas las resoluciones dictadas por los Tribunales o Secretarios Judiciales se notificarán en el plazo máximo de tres días desde su fecha o publicación”. Todo ello, nos lleva a la conclusión de que las actas deberán notificarse a los copropietarios, en el domicilio señalado a tal fin en España, en el plazo máximo de tres días, y aunque no es un plazo procesal, por lo que deberían ser días naturales por tratarse de un plazo civil, podría aceptarse que fueran tres días hábiles, por aplicación analógica estricta del art. 151 LEC.

Exigencias formales del acta

La sentencia de la AP de Málaga de 19 de enero de 2006, contiene en su F.J. 3º precisiones sobre las exigencias formales del acta.

La Ley 8/1999, de 6 de abril, que, entre otros extremos, confirió nueva redacción a los artículos 16 (convocatoria y constitución de la Junta) y 19 de la referida Ley de Propiedad Horizontal de 1960. Este último precepto, tras reiterar la exigencia de que los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejen en un libro de actas, añade

en el apartado f) del núm. 2 que el acta deberá expresar, al menos, los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieran votado a favor y en contra de los mismos, así como las cuotas de participación que respectivamente represente, y precisa en el párrafo tercero del número 3 que serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan.

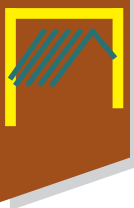
En definitiva, en el acta se ha de expresar, con claridad, el acuerdo que se adopta (contenido) y los votos que hubiera obtenido a favor y en contra, así como la cuota de participación de los votantes (formación), lo que parece obvio, pues solo de este modo puede conocerse de una manera fiable el contenido preciso del acuerdo y si ha alcanzado la mayoría que, en función de su naturaleza, resulte exigible, lo que, a su vez, determina su ejecutividad y la viabilidad de las acciones impugnatorias que quepan contra él.

La necesidad de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder a su consignación judicial

Traemos a colación la interpretación judicial de este requisito, que dejaría fuera del mismo a las derramas o cuotas extraordinarias.

La sentencia de la AP de Barcelona de 24 de noviembre de 2003, en su fundamento de derecho tercero: En cuanto a las derramas extraordinarias, en el escrito de demanda ya se razonó que no se consignaba cantidad alguna al tener su origen en los acuerdos impugnados.

Esta misma Sala, en resolución de 30 de junio de 2000, ya tuvo ocasión de pronunciarse sobre la cuestión y en sentido favorable a la tesis del recurrente, declarando que la regla 2ª del artículo 18, en la redacción introducida



Consecuencias de la falta de notificación de los acuerdos en los tres días siguientes al cierre del acta

Entendemos que no pueden ejecutarse los acuerdos que no han sido notificados a los copropietarios, que en definitiva son los destinatarios de los mismos. Piénsese en la situación de un copropietario que ni ha asistido a la reunión de la Junta y hasta podría no haber sido convocado en legal forma, tiene domiciliados los pagos en una cuenta corriente y de buenas a primeras conoce una importante minoración de su saldo disponible, precisamente por el cargo de una derrama extra procedente de un acuerdo que nadie le ha comunicado, con los graves efectos en cadena de posibles devoluciones de otros recibos domiciliados en la misma cuenta.

La exigencia del conocimiento de una obligación para quedar obligado a atenderla, se extiende incluso a la mora ("Incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación" según el art. 1100 CC).

La obligación desconocida es, en sí misma, una obligación imposible y se le aplica el aforismo de "ad impossibile nemo tenetur" y por tanto a nadie obliga.

por la Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma sobre Propiedad Horizontal que establece textualmente: "Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas"; debe ponerse en relación con el apartado 4º del mismo artículo, según el cual "La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios".

Habida cuenta que dicho trámite sólo podrá tener lugar tras la admisión a trámite de la demanda, es de con-

«Todo ello nos lleva a la conclusión de que las actas deberán notificarse a los copropietarios, en el domicilio señalado a tal fin en España, en el plazo máximo de tres días»

cluir que la expresión "deudas vencidas" se refiere a las cuotas o pagos exigibles hasta la adopción del acuerdo impugnado. La misma tesis es seguida por la AP de Baleares en sentencia de 15 de mayo de 2001 o de Valladolid en resolución de 18 de junio de 2001 al declarar que:

La regularidad a que se refiere el

art. 18, de la Ley de Propiedad Horizontal sólo puede interpretarse relativa a las deudas, vencidas y exigibles, que pudiera tener pendientes el propietario de sufragar, no a los que pudieran derivarse, en su caso, de los acuerdos, que precisamente son objeto de impugnación.

Porque así lo impone toda lógica sobre el particular y porque el art. 19, declara la ejecutoriedad de los Acuerdos, desde su cierre, salvo que la Ley disponga otra cosa y el art. 18.4, la no suspensión, salvo decisión judicial en contrario, de los acuerdos por su impugnación...

Fernando Hipólito Lancha
Abogado.

Actuación gestora del Secretario-Administrador

Reseñamos a continuación opiniones de ilustres Magistrados respecto de cuestiones como son la exhibición de documentos y rendición de cuentas:

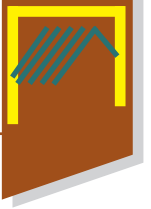
Francisco Berjano Arenado. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Sevilla, respecto a la exhibición de documentos opina:

A) Por tanto, entiendo que no es factible que cualquier comunero caprichosamente, en cualquier momento, pueda exigir que le sea exhibida determinada documentación de la comunidad más que en los casos indicados. Si no obstante, concurriendo dicho supuesto, el Administrador-Secretario le denegara la referida exhibición, podría requerirla de la Junta en los térmi-

nos señalados en párrafos precedentes (solicitando convocatoria de Junta al efecto, inclusión de la petición en el orden del día o en ruegos y preguntas) y caso de no estimación de la petición le cabría ejercitar las acciones de impugnación referidas e incluso la de formulación de medidas preliminares del art. 256.1, 4ª LEC.

Miguel Ángel Larrosa Amante. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Murcia:

A) Este derecho debe ser considerado como un derecho pleno del comunero y por tanto, siempre que solicite información de la comunidad el Administrador estará obligado a entregar la misma, o al me-



nos a exhibírsela al citado propietario, sin que pueda negar, en modo alguno, tal información. La única excepción podría venir determinada si la información que se solicita afecta de manera personal a uno o varios de los copropietarios, casos éstos en los que el Administrador podrá negar la entrega de dicha documentación (por ejemplo, domicilio a efectos de notificaciones diferente al del propio edificio), pero en ningún caso podrá hacerlo en los supuestos en los que la información versa sobre cuestiones propias de la vida comunitaria (facturas pagadas, presupuestos solicitados, relación de morosos, etc.). Todo comunero, por el hecho de ser propietario, tiene interés en dicha documentación y por tanto no puede ser negada por la libre voluntad del Administrador.

- B) El principal problema que deriva de la ausencia de previsión legal, es que tampoco está prevista la sanción aplicable en caso de que el Administrador niegue tal información al comunero. En estos casos el comunero podrá acudir al Presidente para solicitar del mismo la citada información, pues el Presidente, como representante de la comunidad, sí tiene acceso a toda la información que tenga el Administrador y podrá solicitar de éste bien que entregue los documentos al comunero que los solicitó, bien que se los entregue él mismo al comunero. Pero si tampoco por esta vía es posible obtener la información, pocas son las soluciones que pueden encontrar personalmente a él para exhibirlos.
- C) Quizás únicamente por la vía del art. 18.1, c) LPH, si se considera que la negativa a facilitar la información es un abuso de derecho podría admitirse dicha impugnación, pero con evidentes dificultades de prosperar, pues no cabe duda alguna de que el Administrador no es nada más que uno de los cargos de la comunidad pero los acuerdos que se impugnan son adoptados por la Junta de propietarios y no por el Administrador.

Eduardo Salinas Verdguer. Presidente de la Audiencia Provincial de Albacete:

- A) La rendición de cuentas es una de las obligaciones primordiales de cualquier Administrador, tanto de una comunidad, como de un patrimonio separado o de una persona jurídica; también el Administrador de un inmueble dividido en Propiedad Horizontal ha de rendir cuentas, lo que comprende, tanto la exposición ordenada de lo realizado al administrar,

como la exhibición de toda la documentación que lo acredita, como dispone el art. 20. e) LPH (corresponde al Administrador "custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad").

- B) El problema es de límites, ya que parece irrazonable que cualquier comunero pueda pedir documentación al Administrador sin limitación ni de volumen, ni de tiempo y que pueda hacerlo en cualquier momento, tampoco me parece razonable que el derecho a pedir documentación sea igual o tenga la misma extensión en una pequeña comunidad que en un complejo inmobiliario privado de los regulados en el art. 24 LPH, sin embargo no existe en nuestro derecho una regulación que se pueda aplicar analógicamente. En consecuencia, en principio cualquier comunero tiene derecho a la exhibición de todos los documentos del Administrador relativos a la administración de su inmueble y no existe más límite a este derecho que los generales establecidos en la ley, que son solo la prohibición del abuso de derecho y (aunque con menos probabilidad) la proscripción del fraude de ley.
- C) Por eso el Administrador tendrá obligación de exhibir (no de entregar) la documentación que justifique su desempeño, y solo tendrá derecho a negarse en casos de fraude de ley y de abuso de derecho (verbigracia, cuando intente dilatar una Junta pidiendo la exhibición de un gran volumen de documentos lejanos en el tiempo o que no guarden relación con el orden del día).
- D) Salvo en estos casos extremos, ni el Administrador ni el Presidente, ni la Junta tienen derecho a privar al comunero de su derecho a examinar los justificantes de la administración del inmueble. Si se le privase de este derecho el comunero tendrá acción para reclamar su cumplimiento frente a quien se lo ha negado, aunque si lo desea antes podrá reclamar extrajudicialmente o pedir la celebración de acto de conciliación.
- E) Por último el quebrantamiento del derecho a la exhibición de documentación solo determinará la anulación de los acuerdos de la Junta cuando se dé uno de los casos del art. 18,1 LPH, por eso no será suficiente la prueba de la privación, sino que habrá que alegar y probar que el acto impugnado es: a) contrario "...a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios" o b) resulta "...gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios" o, c) suponga "...un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se "haya" adoptado con abuso de derecho".

Fernando Hipólito Lancha
Abogado

Inseguridad jurídica

La disparidad de criterios existentes en las Audiencias Provinciales y Juzgados de Primera Instancia ante la falta de respuestas de la Ley actual a los problemas que surgen en la vida en comunidad, provocan problemas interpretativos a los profesionales de la administración de fincas, como son los administradores de fincas y los letrados que ejercen ante los tribunales, ante el planteamiento de las acciones judiciales derivadas de la aplicación de la LPH.



Así, para los ciudadanos que viven en el régimen de Propiedad Horizontal, que son una inmensa mayoría, y para las comunidades de propietarios, supone un serio contratiempo esta inseguridad jurídica existente, por cuanto en muchos casos no conocen cuál es la solución que finalmente se le dará al problema que se plantea, por lo que ante la disparidad de criterios, la decisión puede dirigirse en varias direcciones. Además, la situación se agrava si nos detenemos a considerar que muchas de estas cuestiones no llegan al Tribunal Supremo, por lo que no existe una jurisprudencia consolidada sobre estas materias.

Cierto es que tras la última reforma de la LPH hace ya diez años cuando se presentó la Iniciativa Legislativa Popular en el año 1999 se hace preciso adecuar la norma jurídica a la situación actual con un auténtico texto nuevo que resuelva estos problemas. Aún así, cierto es que nuestro Alto Tribunal está sentando últimamente una doctrina consolidada en algunos puntos en los que existían serias dudas, haciendo, como siempre, el papel que debía asumir el legislador de fijar la respuesta legal al problema de hecho planteado. La labor interpretativa del TS está resolviendo puntualmente estos problemas. Por ello, procedemos a fijar de una forma sistemática cuáles son aquellas materias sobre las que se están resolviendo las dudas que existían y que, de alguna manera, vienen a clarificar el panorama que se nos muestra en la Propiedad Horizontal.

Actividades prohibidas, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

La prohibición de instalación de industria de hospedaje en edificio cuyas viviendas solo están destinadas a servir de “vivienda” y la desestimación de la alegación de que las habitaciones de una industria de hospedaje también sirven para vivienda, es una de las cuestiones resueltas por el Tribunal Supremo, además de la prohibición de uso de elemento privativo o el posible uso mixto de vivienda y comercio en un inmueble.

La prohibición de instalación de industria de hospedaje en edificios cuyas viviendas sólo están destinadas a servir de “vivienda”, junto con la desestimación de la alegación de que las habitaciones de una industria de hospedaje también sirven para vivienda, es una cuestión que trata el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 27 Nov. 2008, rec. 307/2004, al recordar que el artículo 7.2, según la redacción dada por la Ley 8/99, de reforma parcial de dicho cuerpo legal, establece tres diferentes supuestos de actividades no permitidas a los propietarios y ocupantes del piso o local:

- A) las prohibidas en los estatutos;
- B) las que resulten dañosas para la finca y
- C) las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

A falta de estatutos, el título constitutivo puede fijar limitaciones en orden al destino de los pisos.

La remisión que el artículo hace a los estatutos no supone que por su ausencia se vacíe de contenido la norma. La prohibición no es materia propia y exclusiva de los estatutos que tienen carácter facultativo y no obligatorio y no son necesarios en la vida de la Comunidad, conforme al artículo 5 de la Ley (SSTS 5 de marzo de 1998; 21 de julio de 2003), por lo que su falta hace viable el Título Constitutivo en el que se pueden establecer disposiciones “en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales”, según el párrafo 3 del artículo 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, e incluso imponer prohibiciones expresas respecto a concretas y específicas actividades no queridas por los copropietarios del edificio.

Las restricciones y prohibiciones deben tener una interpretación restrictiva.

Pues bien, en un sistema en el que la propiedad privada está reconocida constitucionalmente (art. 33 CE) y en el que los derechos de disfrute tien-

«Su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal»



den a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización sobre su inmueble, las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo (SSTS 20 de septiembre y 10 de octubre de 2007). Tal conclusión determina que la mera descripción del uso y destino del edificio en los Estatutos o en el Título, no supone por sí misma limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello es necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, pero la descripción del edificio y de sus partes contenida en los estatutos o en el título de propiedad constituye un elemento relevante en la labor interpretativa que debe llevarse a cabo para determinar el alcance de la aplicación a la realidad concreta de un determinado edificio en régimen de comunidad de los conceptos que la ley utiliza para acotar los elementos comunes llamados esenciales (SSTS de 23 de febrero 2006; 10 de octubre de 2007).

Prohibición industria de hospedaje

En el asunto analizado por la sentencia, se llega a la conclusión de que si está prohibido destinar viviendas a uso distinto, está prohibida la industria de hospedaje sin que pueda admitirse que está permitido tácitamente por el he-

cho de que en las habitaciones se desarrolle actividad de "vivienda".

Esta interpretación la hizo la sentencia y sus conclusiones no pueden calificarse de absurdas o ilógicas por más que, de modo indirecto, con la ocupación hotelera por parte de los clientes se satisfaga la necesidad de pernocta de una persona física; afirmación que ya sostuvo la sentencia de esta Sala de 23 de noviembre de 1995, distinguiendo entre el destino de viviendas y el de pisos, y en la que si bien es cierto se utiliza como argumento de refuerzo el haberse incluido la previsión estatutaria de que "no podrán destinarse a cualquier uso", excluye cualquier otro destino que no sea el que deriva de la propia configuración de la vivienda, a salvo

de que en cada caso concreto pueda conjugarse, sin alterar su sustancia, con otras actividades accesorias, lo que no sucede en este caso en el que no se trata de que un local o una vivienda cambien de destino, sino de la inserción de una explotación hotelera en una parte considerable de un edificio destinado mayoritariamente a un uso residencial privado, colindante además con un Hotel explotado por Hotusa e Iniciativas Hoteleras, cuyos trabajadores se encargan de la limpieza diaria y a cuyos huéspedes (la estancia media no llega a la semana) se les facilita llave del portal, lo que comporta lo que la sentencia califica de "uso excesivo" de las instalaciones comunes, para el que no está preparada la finca, y que no es sino "el reflejo de una de las consecuencias ineludibles de la explotación industrial de las repetidas 18 viviendas".

«Nos válido exigir esta prohibición en base a un acuerdo suscrito entre la promotora y el primer comprador, aunque conste en escritura pública»

Facultad de decisión del titular

La jurisprudencia de esta Sala ha declarado, con absoluta reiteración, la libertad de los derechos dominicales y la posibilidad de que cada uno de los propietarios, bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, pueda realizar cuantas actividades parezcan adecuadas sobre su inmueble, otorgándole las máximas posibilidades de utilización, por lo que ningún interés casacional justifica un pronunciamiento que sienta la doctrina adecuada. Esta es y ha sido la línea constante seguida por esta Sala, como recuerda la sentencia de 23 de febrero de 2006, respecto a la facultad de decisión de cada titular: así, la STS de 6 de febrero de 1989 (debe referirse al día 7 y no al 6) permitió el cambio de cine a discoteca; la STS de 24 de julio de 1992 ha acogido la modificación del destino de una vivienda a consulta radiológica; la STS de 21 de abril de 1997 admitió la instalación en un piso para vivienda de una oficina; la de 29 de febrero de 2000, en similar circunstancia, ha consentido el ejercicio de la profesión de médico; y la STS de 30 de mayo de 2001 lo declaró también para la práctica profesional de quiromasaje.

Ahora bien, una cosa es que lo excepcional sea la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y otra que no se actúen aquellas prohibiciones de cambio por voluntad unilateral de su propietario en situaciones como la enjuiciada en las que se instala en el inmueble una industria hotelera contigua a un Hotel a la que se dedican dieciocho departamentos. No estamos, por tanto, ante un supuesto en el que puede conjugarse un uso diferente del que resulta de la propia configuración de la vivienda, "sin alterar su sustancia, con otras actividades accesorias", sino ante un cambio sustancial y prohibido en sí mismo de destino, que esta Sala ha negado en otros casos: Sentencia de 9 de mayo de 2002 (almacén, a que estaba destinado, en garaje para guarda y circulación de vehículos), o la más reciente de 20 de septiembre de 2007 (locales industriales o almacenes en garaje: la modificación interesada -dice- conllevaría no solo "la realización de importantes obras que afectarían a los elementos comunes", sino que alteraría la naturaleza del local, pues tal destino, "pues tal destino se deriva de la propia configuración de los mismos").

Prohibición de uso de elemento privativo

Sobre la prohibición de uso de elemento privativo, no establecida en título ni estatutos, sino sólo en cláusula contractual que figura en escritura del anterior titular y su inoponibilidad a los titulares actuales, se plantea en la STS de fecha 20 de Octubre de 2008 que si en el título constitutivo de la comunidad o en los estatutos no existe prohibición de destinar un local a fines comerciales, o una planta baja o cualquier inmueble, no es válido exigir esta prohibición en base a un acuerdo suscrito entre la promotora y el primer comprador aunque conste en escritura pública, ya que no tiene efectos "erga omnes".

Así, se recoge que la sentencia que se recurrió en casación se basó en que, según el Título Constitutivo de la propiedad horizontal sobre el edificio, los locales de los demandados podían destinarse a fines comerciales. Y también en que el acuerdo por el que se les había prohibido tal uso carecía de efectos limitativos de sus derechos, porque no era bastante para modificar el referido título.

ORGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Subsanación del defecto de representatividad del Presidente de la comunidad una vez interpuesta la demanda.

Interesante, de todos modos, resulta la sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, Sentencia de 13 Jun. 2008, rec. 41/2008 que admite que se subsane el defecto de representatividad una vez interpuesta la demanda. Señala así la sentencia que:

"Partiendo de que el Presidente ostenta la representación de la comunidad en juicio conforme al artículo 13.3 de la L.P.H, entendemos que, salvo en el caso en que legalmente se exija el requisito de la previa autorización de la Junta de propietarios, como es el supuesto en que se ejercita la acción de cesación (artículo 7.2 de la L.P.H) la autorización expresa de la comunidad mediante acuerdo adoptado en Junta de propietarios para el ejercicio de acciones judiciales en un caso concreto sí puede darse en el curso del procedimiento, convalidando de esta forma las actuaciones que ya se han producido a instancia del Presidente mediante la decisión colegiada posterior, siendo contrario a la economía procesal exigir que se tenga que volver a iniciar el procedimiento judicial cuando no se evidencia una actuación contraria al interés comunitario ni opuesta a la voluntad de la Comunidad y cuando el Presidente ostenta la condición de copropietario, que sabido es que le permite actuar en esta condición en beneficio de la comunidad sin acuerdo previo de la Junta. En este sentido consideramos que así se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de Octubre de 2004, ya que en la misma se señala que la falta de autorización de la comunidad lo que supone es que el Presidente carece de poder de la comunidad y también se recoge que se trata de un vicio (ausencia de poder) perfectamente subsanable.

En este caso entendemos que se dan estas circunstancias a que nos hemos referido que permiten la subsanación mediante acuerdo posterior a la interposición de la demanda, y que los términos del acuerdo adoptado por la Junta que permiten considerar integrada la capacidad representativa del Presidente de la Comunidad para el presente procedimiento y ratificada su actuación anterior al autorizarle de forma expresa a proseguir las actuaciones judiciales, sin que en este procedimiento puedan examinarse las cuestiones planteadas relativas a la validez del acuerdo, que solo pueden hacerse valer si se ejercita la oportuna acción de impugnación del acuerdo adoptado en la Junta de fecha 30 de diciembre de 2006."

El Tribunal de apelación declaró que el Título Constitutivo -y los estatutos que el mismo contiene- no prohibía el tipo de actividad que los demandados desarrollaban en sus dos locales. Sin embargo, se alegó que la supuesta falta de prohibición estatutaria, "el cambio de destino de un elemento privativo no es, en principio, algo que exceda del campo de las facultades dominicales del propietario" y, por ello, que el derecho de propiedad de los demandados había resultado limitado, no por una modificación del título o de los estatutos - no producida -, pero sí por el compromiso que asumieron los primeros compradores de los locales, cuando, por escritura pública, los compraron a la promotora de las obras y dueña inicial de todo el edificio, dado que se obligaron en dicho contrato a "respetar el destino de vivienda o estudio de la finca objeto de esta compraventa", sin posibilidad de "ejercer en la misma actividades comerciales", a pesar de "haber sido descrita la misma, por error, en la escritura de obra nueva como local comercial".

Sin embargo, el Tribunal Supremo desestima este planteamiento y concluye que esas cláusulas contractuales tampoco pudieron modificar el título ni los estatutos. Y su eficacia, puramente obligacional, "inter partes" - no real y "erga omnes" - no alcanza a los demandados, que son terceros respecto de ellas, como "res inter alios".

Las limitaciones en el Título Constitutivo

Sobre las limitaciones existentes en el Título Constitutivo o los estatutos al uso de los inmuebles, deben constar, de forma expresa y clara, inscritas en el registro de la propiedad para ser eficaz frente a terceros y futuros adquirentes. Así lo recoge el TS en sentencia de fecha 20 de Octubre de 2008 en donde se concluye que no puede privarse al pro-

pietario de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de los bienes de su propiedad y si bien es cierto que los estatutos de una determinada comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades, éstas deben estar establecidas en atención al interés general de la propia comunidad y constar de forma expresa en el título constitutivo. Para garantizar la eficacia frente a terceros y a posteriores adquirentes, estas limitaciones deben constar inscritas en el Registro de la Propiedad. La mera descripción no supone limitación de uso o de las facultades dominicales, siendo necesario para ello una cláusula específica.

La doctrina constitucional entiende que el Art. 33 CE reconoce al derecho a la propiedad privada un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos. Si bien es cierto que los estatutos de una determinada comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades, éstas deben estar establecidas en atención al interés general de la propia comunidad. Para garantizar su eficacia frente a terceros y a posteriores adquirentes, estas limitaciones deben constar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por esta razón, en las ocasiones en que el TS ha debido pronunciarse sobre problemas iguales o semejantes ha advertido que las limitaciones a las facultades del propietario deben constar de forma expresa en el título constitutivo. Así, la sentencia de 20 septiembre 2007, señala que "la concepción del derecho de propiedad en nuestro ordena-

«La jurisprudencia ha declarado la libertad de los derechos dominicales y la posibilidad de que los propietarios puedan realizar actividades adecuadas sobre su inmueble»



auditoriaycontrol.com

[CONSULTORIA EN PROTECCIÓN DE DATOS]

[PERITAJE | ANÁLISIS FORENSE DE SISTEMAS INFORMÁTICOS]

[AUDITORÍA EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN]

¡¡INFORMESE DE CÓMO ADAPTAR SU DESPACHO SIN COSTE!!

SERVICIO DE PROTECCIÓN DE DATOS ADAPTADO A ADMINISTRADORES DE FINCAS:

- Notificación registral de Ficheros.
- Redacción Contratos a Terceros.
- Confección de Cláusulas.
- Documento de Seguridad.
- Asesoramiento permanente.
- Informes para Comunidades.

[Calle San Vicente, 84, 2ª - 46002 VALENCIA | 96 393 00 20 | lopd@idsplus.net]



miento jurídico, no sujeta a otras limitaciones que las expresamente previstas en las leyes y las que convencionalmente se establezcan, así como la inexistencia en el Título Constitutivo de una prohibición expresa del cambio de uso o destino de los locales comerciales del edificio [...] implica que las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el Título Constitutivo" (asimismo, SSTS de 17-11-1993, 21-12-1993 y 23-2-2006).

¿Es posible el uso mixto de vivienda y comercio en un inmueble?

Interesante cuestión suscita la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de Octubre de 2008 en la que se analiza un caso en el que un propietario de un piso en el que vivía lo utilizaba también como consultorio médico. La Comunidad lo demandó a fin de que cesara en esa actividad al existir una prohibición que establecía la prohibición de transformación del uso de los pisos en locales o actividades comerciales. Sin embargo, el TS llega a la conclusión de que en este caso existía el valor de la simple descripción del destino de los pisos. La doctrina del TS es prácticamente unánime (con la sola excepción de la STS de 23 noviembre 1995, aunque en este caso el propietario ejercitaba también una actividad molesta), en considerar que "la mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concre-

ta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento [...] y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos" (STS de 23 febrero 2006, que sigue la doctrina sentada en las de 21-12-1993, 5-3-1998 y que resulta confirmada por las de 19-5-2006 y 20-9-2007).

Más concretamente y en relación al caso concreto planteado en esta sentencia, esto es, el ejercicio en un piso-vivienda de una actividad médica, la sentencia de 17 noviembre 1993 ya había dicho que "lo que afirma la sentencia recurrida es que «dentro» de la vivienda puede hacerse la instalación, coexistiendo los dos destinos, interpretación acertada pues, en la división horizontal, que es donde únicamente consta el destino de los pisos, no se dice «exclusivamente», u otra expresión análoga, se dedicarán a viviendas, sino sólo se describen lo que se denominan «pisos-viviendas». Deducir de ello la exclusividad implicaría una limitación de facultades dominicales, que ni puede presumirse ni interpretar las que existan de modo extensivo".

Esta doctrina se aplica por el TS porque en el caso analizado: a) el destino de las unidades era el de "piso-vivienda", y b) no existía ninguna limitación de uso ni una declaración de exclusividad de este destino en los estatutos.

En este caso, el propietario pudo usar el piso adquirido como consultorio médico, porque ello pertenece al ámbito exclusivo de sus facultades dominicales.

Esta situación puede darse, desde luego, en la actualidad, en época de crisis, con respecto a profesionales liberales que quieran ejercer en su inmueble su actividad profesional y cerrar su despacho.

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

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



Mutua de Propietarios

SEGUROS DESDE 1835
Pólizas 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

Derecho al honor del Administrador de Fincas frente a la difusión de cartas por el presidente de una comunidad a los comuneros: cartas remitidas por el Presidente de una Comunidad de Propietarios criticando la actuación del Administrador de la Comunidad

Analiza esta interesante cuestión el Tribunal Supremo en la sentencia de fecha 11 de Septiembre de 2008, en la que equipara al Administrador de Fincas con un cargo público dentro del contexto de una comunidad y las posibilidades de que no se entienda afectado el honor por la circunstancia de que el Presidente dirija a los comuneros un escrito cuestionando la actuación profesional del administrador de fincas, siempre que no incluya conceptos vejatorios, insultos o calumnias.

Así, apunta el TS que al margen de la conocida doctrina jurisprudencial de prevalencia del derecho a la libertad de expresión y opinión frente al derecho al honor, siempre que se cumplan los requisitos de interés público y veracidad y sin que se exceda el estándar social de corrección, evitando las expresiones injuriosas, vejatorias y ofensivas, que se da por reproducida, en el presente caso se dirime la supuesta equiparación del cargo de Administrador al de cargo público, a los efectos de aplicar la jurisprudencia que modula la posibilidad de flexibilizar las exigencias de corrección cuando las expresiones y opiniones se viertan en el marco de la crítica política.

Así, la Sentencia del TS de 31 de enero de 2008 establece que «la jurisprudencia, en efecto, admite que se refuerza la prevalencia de la libertad de expresión respecto del derecho de honor en contextos de contienda política, y así lo viene reconociendo esta Sala, entre otras, en las SSTs de 19 de febrero de 1992, 26 de febrero de 1992 y 29 de diciembre de 1995 (campaña electoral); 20 de octubre de 1999 (clímax propio de campaña política entre rivales); 12 de febrero de 2003 (mitin electoral; se consideró la expresión «extorsión» como mero exceso verbal); 27 de febrero de 2003, 6 de junio de 2003, 8 de julio de 2004 (las tres sobre polémica política). Sin embargo, estas consideraciones no deben limitarse al ámbito estricto del ágora política -como la parte recurrente parece defender-, sino que la jurisprudencia viene aplicando idénticos principios a supuestos de tensión o conflicto laboral, sindical, deportivo, procesal, etc.».

EL ADMINISTRADOR NO ES UN CARGO PÚBLICO

Cierto es que al Administrador de una Comunidad de Propietarios no es verdaderamente un cargo público desde el punto de vista del derecho administrativo, si bien se considera que dicho cargo de Administrador tie-

ne, dentro del pequeño ámbito de una Comunidad de Propietarios, una relevancia innegable, derivada:

1.- En primer lugar, del mandato que ostenta por parte de dicha Comunidad, asignado por un sistema indirecto de elección democrática (a través del Presidente y de la Asamblea).

2.- En segundo lugar, de la propia naturaleza de la función, consistente en la gestión, administración y disposición de los fondos que permiten el normal desarrollo de la vida comunitaria.

Por tanto: si bien no puede establecerse una identidad plena entre el cargo de Administrador y el de cargo público, su naturaleza se halla más cercana a éste último que al de un ciudadano medio en lo que a protección de su derecho al honor se refiere, claro está, de los límites legales y jurisprudenciales.

PRESTIGIO PROFESIONAL Y DERECHO AL HONOR

Por otra parte, la jurisprudencia del TS, así como la del Tribunal Constitucional, admite que el prestigio profesional, que es el que tiene toda persona cuando actúa dentro del área de su actividad laboral, artística, deportiva, científica o similar y que tiene repercusión en el ámbito social, forma parte del marco externo de trascendencia en que se desenvuelve el honor, pero se exige, para que el ataque al mismo integre además una trasgresión del derecho fundamental, que revista un cierto grado de intensidad - Sentencia de 25 de febrero de 2008, con mención de las de 15 de febrero de 2000, 26 de junio de 2000; 30 de septiembre de 2003; 18 de marzo de 2004, 5 de mayo de 2004, 19 de julio de 2004, 18 de junio de 2007 -, entre otras muchas-, añadiendo esta Sentencia que «no basta la mera crítica de la actividad profesional, sino que es menester la descalificación injuriosa o innecesaria del comportamiento profesional de una persona, especialmente mediante infamias que pongan en duda o menosprecien



su probidad o su ética en el desempeño de aquella actividad; cosa que dependerá de las circunstancias del caso».

NO SE PRODUCE UN ATAQUE AL HONOR

En este caso concreto, el TS entendió que no concurría un ataque al honor, ya que: “Relacionando los planteamientos expuestos, ha de afirmarse que, en el caso que nos ocupa, ninguna vulneración del derecho al honor -ni al prestigio profesional- del actor se deriva de la emisión de las cartas firmadas por el demandado, como Presidente de la Comunidad de Propietarios. En primer lugar, porque, como se ha dicho, es incuestionable la relevancia pública que las supuestas irregularidades en la gestión del Administrador tiene para el conjunto de los propietarios de la Comunidad, habida cuenta de las dimensiones de la misma, que hacen deducir fácilmente que el presupuesto anual que dicho profesional manejaba le hacía acreedor de una pericia y diligencia adicional, sometida, como es lógico, al control y auditoría de los propietarios contribuyentes. En segundo lugar, porque el derecho a la libertad de información del Presidente de la Comunidad en relación con las gestiones desarrolladas por el Administrador se encuentra amparada, asimismo, por el deber de dicho representante de informar al resto de comuneros de las irregularidades que hubiera podido apreciar, siendo reconocido por la sentencia recurrida que dicha información «en términos generales, hay que considerar veraz, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional, por aparecer cumplido el requi-

sito de comprobar la veracidad de los hechos, sin perjuicio de que pudieran existir determinadas afirmaciones erróneas, una vez excluidas, invenciones, rumores o meras insidias», por lo que, los argumentos desplegados por el recurrente en su escrito de interposición relativos a la falta de veracidad de la información, suponen una petición de principio no permitida en casación. En tercer lugar, junto con el ejercicio del derecho a la libertad de información del Presidente se encuentra su derecho a la libertad de opinión o expresión que, como cargo de representación, ejerce en el ámbito de la Comunidad de Propietarios; derecho que le es reconocido por la jurisprudencia en cuanto prevalente al derecho al honor del demandante, al desarrollarse en el marco de la crítica a una labor pública desplegada en un ámbito que, aunque limitado, ha de entenderse público asimismo. En cuarto lugar, porque las manifestaciones en sí mismas no suponen un ataque al derecho al honor del actor perfilado a través de su derecho al prestigio profesional, toda vez que, en abstracto, no comportan su calificación como de vejatorias, injuriosas o insultantes, limitándose a expresar una opinión de que el Administrador había venido actuando libremente sin someter su gestión al control de la Comunidad de Propietarios a la que servía. Admitir lo contrario implicaría blindar la posición del Administrador de forma injustificada.”

Vicente Magro Servet
Presidente Audiencia Provincial de Alicante



No cabe segunda enervación tras producirse cesión en la persona del arrendatario

El autor analiza, en este artículo, una novedosa sentencia referente a si las deudas de un arrendatario que se subroga, se trasladan al arrendatario subrogado y si pueden ser o no reclamadas rentas a la subrogada devengadas antes de la subrogación.



JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

En una innovadora Sentencia de la Sección 4ª de la AP de Barcelona, de 10 de diciembre de 2008, Ponente D. Vicente Conca, se fija una interesante doctrina en un supuesto de hecho en el que se había producido la interposición de un juicio de desahucio por falta de pago frente a un arrendatario con mensualidades pendientes y que había finalizado con la enervación. Con posterioridad se produce subrogación en la persona del arrendatario, al amparo del artº 12 de la LAU, es decir, por desistimiento del marido al arriendo y subrogación de la esposa.

Adeudadas nuevas rentas por la nueva persona arrendataria, conjuntamente con otras anteriores a la subro-

gación, la propiedad insta nueva demanda de desahucio por falta de pago (esta vez contra la esposa y no ya contra el marido) indicando que no cabe enervación por haberse producido otra con anterioridad.

La parte demandada se opone a la imposibilidad de enervación al alegar que la demanda es la primera que se presenta frente a ella, y, en segundo

«La parte demandada alega que no procede la reclamación de las rentas anteriores a su subrogación, y que éstas deben reclamarse a su anterior marido»

lugar, que no procede la reclamación de las rentas anteriores a su subrogación, y que éstas deben reclamarse a su anterior marido.

Efectos económicos arrendaticios

El núcleo del debate es el relativo a la cuestión de si los efectos económicos y arrendaticios producidos con el arrendatario originario se trasladan a la subrogada cuando se produce la subrogación en la posición del arrendatario.

Es decir, en primer lugar, si pueden reclamarse rentas a la subrogada devengadas antes de la subrogación y, en segundo lugar, si cabe o no la enervación frente a la nueva demandada al haberse producido antes otra por par-



te del arrendatario originario.

Para la AP de Barcelona, el artº 12 de la LAU consagra una forma o modalidad de subrogación en virtud de la cual la posición del arrendatario se desplaza del inicial sujeto que suscribió el contrato a otra persona, ligada por determinada relación familiar, en virtud de una disposición legal y una manifestación de voluntad del hasta ahora tercero, ajeno al contrato (el cónyuge del arrendatario). Si esto ocurre, el único cambio que se produce en la relación arrendaticia es éste: la subrogación de la persona del arrendatario, pero en lo demás la relación sigue siendo la misma, manteniéndose todos los parámetros del arrendamiento.

No cabe una segunda enervación

Ello comporta, para la citada Sección 4ª de la AP de Barcelona, que, por ejemplo, si ha habido una previa enervación, el subrogado no pueda enervar nuevamente.

Pero no sólo ese es el efecto de la subrogación arrendaticia, sino que además, se aplicará la continuidad frente a los otros efectos arrendaticios.

Así, se establece en la citada Sentencia que si hay una no ocupación, se sumen los tiempos de la misma; y que si hay una situación de impago, ésta se traslade al nuevo subrogado, asumiendo la deuda, sin perjuicio del arrendatario a repercutir con posterioridad la parte que le pueda corresponder al anterior arrendatario que desistió del arriendo.

Recuerda la Sala que la traslación y continuación de los efectos arrendaticios también se predica frente al propietario, quien, por ejemplo, no podrá incrementar la renta, y deberá asumir el carácter indefinido del arriendo si éste se concertó bajo los efectos del TR LAU 1964.

Por un principio de bilateralidad en las obligaciones, ese régimen se traslada asimismo al arrendatario, con los efectos descritos anteriormente.

Efectos de las subrogaciones

Fijada esta doctrina, se produce un claro efecto “real” y no “personal” en el arriendo. Es decir, los efectos que el propietario quiere trasladar al arrendatario no dependerán de que se haya producido un cambio en la persona del mismo, por cuanto éstos se configuran en base a la posición jurídica del arrendatario en relación con el bien arrendado.

A pesar de que se produzcan subrogaciones por desistimiento, o por fallecimiento del arrendatario, los efectos que se hayan producido bajo la vigencia del contrato de arrendamiento se trasladarán al nuevo subrogado aplicándose, entonces, la subrogación a todos los efectos arrendaticios y no únicamente a aquellos que puedan beneficiar al arrendatario.

Joaquim Martí Martí
Abogado.

Profesor colaborador Derecho Civil.
Universidad de Barcelona

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



TECNISAT®

TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Serrà, 50 - 28028 Madrid
 Telfa.: (91) 386 45 95 / 386 10 23
 316 73 60 / 378 66 96
 Fax: (91) 386 39 68
 E-mail: Tecnisat@tecnisat.com
 Web: www.tecnisat.com
 Tienda virtual web: www.tecnisat.es

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO
<p>CANAL+</p>  <p>televisión digital terrestre</p>  <p>Amiata</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS - TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATELITE - ADAPTACIONES AL SATELITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC - PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN - MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN - SISTEMAS DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO DE TV - CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN DE <p style="text-align: center; font-size: x-small;">DIGITAL +, CANAL + y </p> <ul style="list-style-type: none"> - TELEVISIÓN INTERACTIVA E INTERNET Y ADSL POR SATELITE - DOMÓTICA INTEGRAL DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS 	<p style="font-size: x-small;">PORTEROS Y VIDEOPORTEROS</p> <p>TEGUI</p> <p style="font-size: x-small;">SERVICIO TÉCNICO OFICIAL</p> <p style="font-size: x-small;">hispasat</p> <p>NOKIA</p> <p>PHILIPS</p> <p></p> <p>Televés</p>	

Recepción de avisos, presupuestos y abonos on line: www.tecnisat.com

ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO
GARANTÍA POR ESCRITO O ACOGIDA AL MANTENIMIENTO



CAUSAS DE RESOLUCIÓN, EXTINCIÓN Y SUSPENSIÓN DE LOS CONTRATOS

Falta de pago

SENTENCIA DE 10 DE DICIEMBRE DE 2008, SECCIÓN 4ª, AUDIENCIA DE BARCELONA. PONENTE: D. VICENTE CONCA

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

“La actora ejercita acción de desahucio por falta de pago frente a la señora Z, y de reclamación de cantidad, en cuantía 2.432,26 euros, más las rentas y gastos que se devenguen mientras dure el proceso. Dice la actora que en julio de 2005 el arrendatario de la vivienda, señor B, comunicó a la propiedad que dejaba el piso arrendado, en el que hasta entonces vivía con su esposa, la demandada. La actora, en cumplimiento de lo establecido en el art. 12 LAU, remitió burofax a la señora Z, el 15 de noviembre de 2005 a fin de que manifestara si era su voluntad subrogarse en el arrendamiento, con la advertencia de que debía abonar las rentas pendientes desde agosto de este año. La demandada contesta al burofax manifestando que desea continuar en el uso de la vivienda y que está pendiente de la decisión del juzgado de familia.

La parte demandada se opone a la pretensión de la actora en los términos que explicita en el acto del juicio, dictando sentencia el juez a quo por la que estima íntegramente la demanda, con imposición de costas a la parte demandada

Esta la recurre en la forma y modo que seguidamente examinamos, admitiéndose el recurso de apelación en virtud de queja, dada la inicial inadmisión por el juez a quo en base a lo establecido en el art. 449 LEC. La demandada había desalojado la vivienda al tiempo de preparar el recurso de apelación.

La apelante destaca los siguientes elementos relevantes: a) ante todo, que la propia actora admitió que el mes de agosto de 2005 está pagado, por lo que la reclamación se mantiene a partir de septiembre de 2005; b) que la demanda no se subrogó en el arrendamiento hasta el 24 de noviembre de 2005, ostentando hasta entonces la cualidad de arrendatario su marido; c) que la cantidad objeto de condena es errónea; d) que el 15 de noviembre de 2006 la demandada devolvió las llaves en el juzgado.

El núcleo del debate queda reducido, pues, a la cuestión de si la arrendadora puede dirigirse frente a la subrogada por rentas o gastos o suministros anteriores al momento de la subrogación. Las demás cuestiones planteadas en el recurso no son sino consecuencia y efecto de lo anterior, mera cuantificación de cantidades. En cuanto a esta cuestión, este tribunal no puede sino confirmar el criterio de la sentencia apelada.

En efecto, el art. 12 LAU consagra una forma o mo-

dalidad de subrogación, en virtud de la cual la posición de arrendatario se desplaza del inicial sujeto que suscribió el contrato a otra persona, ligada por determinada relación familiar, en virtud de una disposición legal (el citado precepto, que impone la subrogación al arrendador) y una manifestación de voluntad del hasta entonces tercero, ajeno al contrato (el cónyuge del arrendatario). Si eso ocurre, el único cambio que se produce en la relación arrendaticia es éste, la sustitución de la persona del arrendatario, pero en lo demás, la relación sigue siendo la misma, manteniéndose todos los parámetros del arrendamiento.

Ello comporta, por ejemplo, que si ha habido una previa enervación, el subrogado no pueda enervar nuevamente; que si hay una no ocupación, se sumen los tiempos de la misma; que no pueda modificarse la duración indefinida, por ejemplo, del contrato; que no pueda incrementarse la renta; pero también comporta que si hay una situación de impago, ésta se traslade al nuevo subrogado, asumiendo la deuda (sin perjuicio, claro, de su probable derecho a repetir contra el arrendatario anterior).

Consecuencia de lo que acabamos de exponer es, conforme adelantábamos, la confirmación de la sentencia apelada en este extremo esencial del recurso.

Sentado lo anterior, debemos atender ahora a las concretas cantidades objeto de condena. Por rentas se adeudan las devengadas a partir de septiembre de 2005 hasta octubre de 2006, es decir, la cantidad de 4.200 euros (a razón de 300 euros/mes). En cuanto a los gastos de agua y electricidad reclamados, la cláusula séptima del contrato establece que son de cargo del arrendatario, por lo que de poco sirva la manifestación en contra del arrendatario inicial. Finalmente, en cuanto a la repercusión del IBI y tasas, legalmente son repercutibles al arrendatario, además de que así lo establece la cláusula octava del contrato. Y lo mismo dispone esta cláusula respecto de los gastos de comunidad.

En consecuencia, por todos estos conceptos debe satisfacerse la cantidad de 632,26 euros, conforme al detalle contenido en la demanda, lo que totaliza la cantidad de 4.832,26 euros. A esta cantidad, además, hay que añadirle el impago de recibos posteriores de agua de marzo y junio de 2006, por importe de 76,96 euros, y los de electricidad por importe de 184,45 euros. La suma de todos estos conceptos asciende a 5.093,67 euros, que es el importe contenido en la sentencia apelada, que, por ello, debe confirmarse en su integridad.

En cuanto a la fianza, cuando se efectúe el pago, podrá deducirse su importe, pero mientras subsista la deuda, ningún derecho tendrá la arrendataria a recuperarla.

The End

Porque a todos nos gustan los finales felices

Porque es el fin de la televisión analógica y como la hemos conocido. Se va apagando progresivamente y dejará de emitirse el 3 de abril de 2010. Entonces será más que ver la televisión, será ver la televisión digital terrestre (TDT).

Por eso, su adaptación 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.

Desparrame el sencillo proceso de adaptación a la televisión digital consultando a su instalador o visitando www.impulsatdt.es

La televisión es TDT

impulsa TDT

VEO

6
Gala

NET TV

cuatro

5

PRVA

+

forta

abertir

establecidos
TDT
www.tdt.es



La problemática arrendaticia derivada de las crisis matrimoniales

El legislador debía entrar a resolver los problemas arrendaticios que se originaban tras las crisis matrimoniales, motivados por la laguna legal existente en la LAU 1964, habida cuenta que, en el momento de su promulgación, po-

co podía imaginar el legislador los cambios futuros que se producirían en nuestra sociedad y en particular la reforma del derecho de familia y más especialmente la ley de 1981 sobre nulidad, separación y divorcio.



PEDRO YUFERAS SALES

Iniciada la andadura de la nueva legislación y ante la posibilidad de que un Juez pudiese conceder el uso de la vivienda conyugal al cónyuge no titular de la relación arrendaticia, los conflictos se desataron. Primero, por cuanto dicha cesión no estaba contemplada en la ley; segundo, porque el artículo 24.1 estaba pensado para un supuesto de cesión voluntaria por parte del arrendatario y por cuanto di-

«El arrendatario que firmó el contrato no podrá disponer de la vivienda familiar habitual sin consentimiento del otro cónyuge»

cha posibilidad solamente la podía ofrecer el primer titular arrendaticio, no el que ocupase la finca en méritos de una primera o segunda subrogación; y tercero, por cuanto el cesionario olvidaba u omitía expresamente, realizar la notificación preceptiva para la validez de la cesión por entender que el título judicial subsanaba dicha necesidad de notificación.

El factor detonante de que la situación debía variar se produjo, tras la STC de 31 de octubre 1986 (RTC



135/1986). En dicha Sentencia se otorgó el amparo a la esposa de un titular arrendaticio, que no había sido oída en un juicio de desahucio por falta de pago, pese a estar ocupando la misma y habersele atribuido judicialmente el uso de la vivienda. En la referida Sentencia se hace mención de «alquiler de vivienda para uso familiar», como bien objeto de protección y al margen de quien haya podido firmar el contrato.

La vivienda familiar, un derecho a proteger

Sin embargo y a pesar de que ello fue un eslabón importante para la nueva concepción del derecho a proteger (vivienda familiar) no se entendió, o no se quiso entender, los argumentos vertidos en la referida Sentencia, en la medida en que todo ello se argumentaba a los efectos de reconocer al cónyuge una legitimación procesal (ser oído en juicio), pero no por ello se evitaba el tener que cumplir con las formalidades de notificación de la cesión y los problemas que ello podía implicar en base a la legislación entonces vigente que anteriormente se han señalado. Y así, el propio ponente de la Sentencia anterior D. Carlos de la Vega, en STC de fecha 12 de julio 1989, (RTC 126/1989) deniega el amparo a una esposa divorciada, a la que el Juez atribuyó la vivienda arrendada, pero que omitió realizar la notificación preceptiva que establecía la LAU 1964 para la cesión intervivos, señalando que en la anterior Senten-

«Si el contrato de arrendamiento hubiese sido formalizado por una persona, antes de contraer matrimonio, el Juez le atribuiría el uso al cónyuge no titular, pero aquél no perderá su condición de titular arrendaticio»

cia (la de 31 de octubre 1986) «lo que se decidió fue el derecho de la esposa usuaria del piso a ser oída en el proceso entablado por el arrendador contra el marido arrendatario, luego de la separación conyugal, por entenderse que la ley configura una especie de litisconsorcio, al ser los cónyuges coposeedores (titularidad familiar del arrendamiento) del bien arrendado para la familia», pero ello no excusa a la esposa del cumplimiento del requisito de la notificación del cambio operado, pues la atribución judicial no produce efectos «per se» y «erga omnes».

En consecuencia, lo que procedía era modificar la ley si querían salvarse los escollos planteados y la reforma arrendaticia tenía que ir en el sentido señalado una y otra vez por la doctrina y la jurisprudencia: la modificación de la LAU, contemplando el problema real: la titularidad del arriendo. Es decir, ¿cuando uno de los cónyuges formaliza el contrato de arrendamiento, constante matrimonio, está formalizando un contrato a título individual o a título «familiar»?; y si el contrato se realiza siendo el sujeto arrendatario soltero y posteriormente contrae matrimonio, ¿la protección de la familia modifica dicha titularidad?

Muchas podrían haber sido las opciones, acertadas o no, pero no se debería haber obviado el problema que estaba patente y lo sigue estando en la actualidad. Las normas establecidas para «solucionar» la problemática arrendaticia derivada de las crisis matrimoniales no se han solventado, a la par que seguirá devengando una importante litigiosidad, a menos que los intérpretes de la ley racionalicen la interpretación de las normas.

Vivienda familiar versus titular del contrato

No debe haber duda alguna que, al margen del régimen económico matrimonial que ostenten los cónyuges, la vivienda arrendada por uno de los cónyuges, constante matrimonio, debe entrar en la órbita del artículo 1320 del CC (como disposiciones generales al margen del tipo de régimen matrimonial) o en aquellas otras normas de idéntico sentido dictadas por las

Comunidades

Autónomas y, en consecuencia, el arrendatario que firmó el contrato no podrá disponer de dicho bien (vivienda familiar habitual) sin consentimiento del otro cónyuge, y por ello no podrá desistir unilateralmente del contrato o tomar la opción de no renovar el mismo.

Igualmente, si el contrato fue formalizado por uno de los cónyuges antes de contraer matrimonio, tras la celebración del mismo y en la medida en

«Una cuestión es la titularidad del contrato de arrendamiento y otra la posible disposición de ese bien arrendado, si se ha convertido en vivienda familiar»

que sirva de hogar familiar (cónyuge e hijos) precisará, para su disposición ulterior, del consentimiento de su cónyuge.

En consecuencia, una cuestión es la titularidad del contrato de arrendamiento y otra muy distinta es la posible disposición de ese bien arrendado, si se ha convertido en vivienda familiar. Si es vivienda familiar no se podrá disponer de la misma aun cuando el titular sea exclusivamente uno de los esposos.

Las consecuencias, en caso de crisis matrimonial, serán diferentes en uno y otro supuesto, ya que una cuestión es la disposición y otra muy distinta es la atribución del uso. Es decir, trasladándolo analógicamente a la propiedad de un bien inmueble. Si la vivienda propiedad de uno de los cónyuges se atribuye, a raíz de un procedimiento judicial, al otro cónyuge, éste tendrá el uso y disfrute de la misma, pero no por ello se convertirá en el propietario de la misma. Si por el contrario la vivienda es de ambos, el cónyuge titular, al que no le hubiese sido atribuido el uso y disfrute, podrá solicitar la disolución del régimen económico e incluso la división de la cosa común pero, el cónyuge al que se le



ha atribuido el uso y disfrute de la misma, mantendrá dicha «titularidad de uso y disfrute», aun cuando la finca pasase a terceras personas.

Pero éste es uno de los problemas, el otro es determinar, si cuando uno de los cónyuges, constante matrimonio, formaliza un contrato de arrendamiento lo formaliza a «título particular» o, como decía la Sentencia de 31 de octubre 1986, a «título comunitario», cuestión que la normativa legal no ha resuelto y que sigue dejando a la interpretación jurisprudencial.

Solamente aceptando los anteriores planteamientos se puede entrar a interpretar, de forma lógica, las disposiciones vertidas en la nueva ley sobre crisis matrimoniales y ello sin perjuicio de advertir que en la ley, no se han contemplado todos los supuestos posibles y han hecho de peor condición a quien voluntariamente quiere evitar una resolución judicial y optase por una separación de hecho, pactada de mutuo acuerdo, en la medida en que dicho supuesto no ha sido contemplado en la actual normativa.

Separación, divorcio o nulidad del matrimonio

Dice el Artículo 15 de la LAU:

«1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil.

2) La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda».

De la lectura del mismo se desprenden varias cuestiones:

1) La ley no contempla todos los supuestos, judicialmente posibles, en los que el Juez puede atribuir la vivienda al cónyuge no titular. Faltan los supuestos contemplados en los artículos 103.2 (medidas provisionales), 104 (medidas provisionales) y previas a la interposición de la demanda).

Entendemos que no cabe otra interpretación que la analógica para ampliar, a dichos supuestos, lo establecido en el artículo 15. Sin embargo, podrá existir una problemática, que es la derivada del deber, que no obligación, de notificar al arrendador en el plazo de dos meses dicha atribución y el deseo del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda. Esta cuestión podrá ser solventada, en la medida en que la atribución contemplada en los referidos artículos (103.2 y 104), tiene el carácter de provisional y no existiría problema alguno en notificar dicho hecho al arrendador, sin perjuicio de notificar nuevamente la posterior resolución judicial, cuando ésta se convierte en definitiva. Si dicha atribución se modificase en la Sentencia, se podría, igualmente, volver a notificar dicho

«Una cuestión es la titularidad del contrato de arrendamiento y otra la posible disposición de ese bien arrendado, si se ha convertido en vivienda familiar»

cambio.

La jurisprudencia ya se ha pronunciado, en el sentido de entender que la referida notificación puede realizarse sin ningún requisito de forma y que la no notificación, en el plazo de los dos meses desde que fue notificada la resolución judicial, tal como señala la ley, no es causa de resolución contractual sino simplemente que, hasta que dicha notificación se produzca, el arrendador podrá desconocer al beneficiario con la atribución del uso.

El cónyuge no arrendatario

Coincidimos plenamente en que la falta de notificación de dicha atribución, en el plazo establecido por la ley, no puede ser causa de resolución del contrato, pues no establece la norma dicha posible sanción legal. Lo único que sucederá es que el cónyuge be-

neficiado por la atribución será desconocido para el arrendador (asumiendo entonces las posibles consecuencias que se pudieran derivar de su propia omisión: que el arrendador siga considerando, a todos los efectos, al titular inicial del contrato como sujeto de la relación) y ello sin perjuicio que éste pueda requerirle, en cualquier momento, a los efectos de conocer quien es verdadero usuario del bien arrendado.

En la práctica lo más probable es que, tratándose de una situación provisional (las contempladas en los artículos 103 y 104) el beneficiado con la atribución del uso espere hasta que se produzca la resolución firme.

2) La ley señala que «el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada». De la lectura de dicha expresión y su comparación con lo dispuesto en el artículo 12, no se puede desprender otra conclusión más que el legislador no ha pretendido conceder una subrogación «ope legis» en la titularidad arrendaticia a favor del cónyuge no titular o una cesión del contrato, sino simple mente una continuación de uso, sin perjuicio de mantener al titular arrendatario como tal.

A partir de aquí la problemática es obvia, si el titular arrendaticio sigue siendo el primitivo titular que formalizó el contrato, será éste el beneficiario de posibles circunstancias futuras: derecho de adquisición preferente en el supuesto de venta de la finca (art. 25), y destinatario de situaciones de difícil solución (subrogación mortis causa, art. 16). Hechos sobre los que, siendo éste el beneficiario (al ser el titular), no podrá utilizar, pues faltará el requisito de habitar en la finca arrendada, en ambos supuestos (aunque ello hay que interpretarlo de conformidad con la legislación y jurisprudencia anterior, no por que lo establezca la ley actual). Del examen de la legislación y doctrina jurisprudencial anterior se desprendía que, para poder ser beneficiario de dichos derechos, se precisaba «que el arrendatario ocupase efectivamente la vivienda» (art. 47), «que hubiesen convivido en la vivienda» (art. 58).

La LAU 1994, al hablar de los referidos derechos nada dice y cuando se

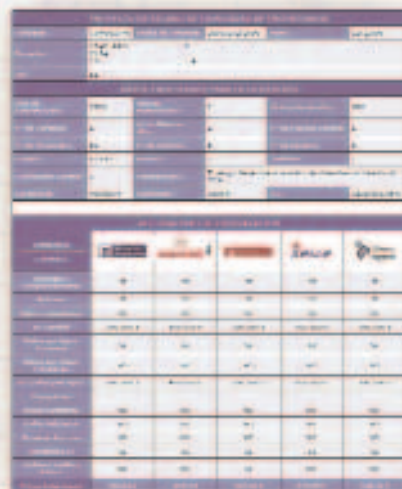
SUBE CON NOSOTROS

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.



Resumen de datos de contratación de Seguros			
Seguros	1234	5678	9101
Seguros	2345	6789	0123
Seguros	3456	7890	1234
Seguros	4567	8901	2345
Seguros	5678	9012	3456
Seguros	6789	0123	4567
Seguros	7890	1234	5678
Seguros	8901	2345	6789
Seguros	9012	3456	7890
Seguros	0123	4567	8901

Resumen de datos de siniestros				
Siniestros	123	456	789	012
Siniestros	234	567	890	123
Siniestros	345	678	901	234
Siniestros	456	789	012	345
Siniestros	567	890	123	456
Siniestros	678	901	234	567
Siniestros	789	012	345	678
Siniestros	890	123	456	789
Siniestros	901	234	567	890
Siniestros	012	345	678	901

www.BROKALIA.com

¿Por qué presentar una única alternativa de contratación?

Llámenos 902 41 51 71



«Las consecuencias, en caso de crisis matrimonial, serán diferentes en uno y otro supuesto, ya que una cuestión es la disposición y otra, muy distinta, es la atribución del uso»

refiere, por ejemplo, a la subrogación «mortis causa» habla de cónyuge, ascendientes, descendientes, ..., que hubieran convivido con el arrendatario, pero no se hace referencia alguna a que dicha convivencia deba ser en la vivienda arrendada, por lo que, a tí-

tulo de «botón de muestra», un segundo matrimonio del titular arrendatario, que no usa la vivienda por habérsela adjudicado una Sentencia al primer cónyuge, podría originar conflictos de intereses, que lógicamente se tendrán que resolver, si se plantean, a favor de quien ocupe la vivienda.

Pero es que, de mantener lo anterior, el cónyuge no titular que use y disfrute la vivienda, al no ser el titular arrendatario, tampoco gozará de los anteriores derechos, pues carecerá de titularidad.

Cotitularidad arrendaticia de los cónyuges

En base a lo anterior, y de conformidad con el planteamiento general inicial, consideramos que lo lógico sería mantener la cotitularidad arrendaticia de los cónyuges, si éstos hubiesen formalizado el contrato de arrendamiento,

constante matrimonio, por lo que en dicho supuesto, la atribución de uso, sería similar a la atribución de uso de una vivienda de propiedad y en consecuencia, ambos titulares, serían acreedores de los posibles derechos futuros, sin perjuicio de que, dichas actuaciones, deberán formalizarse conjuntamente por lo que al derecho de retracto se refiere y en supuesto de subrogación tendrán derecho a ella, las personas contempladas en el artículo 16, pero que convivan con el usuario de la vivienda (que seguirá siendo cotitular).

Si por el contrario el contrato de arrendamiento hubiese sido formalizado por una persona, antes de contraer matrimonio, el Juez le atribuiría el uso al cónyuge no titular, pero aquél no perderá su condición de titular arrendatario y seguirá ostentando el hipotético derecho de preferente adquisición (la jurisprudencia deberá pronunciarse sobre si lo sigue ostentando aún no habitando la vivienda, lo cual no es lógico como planteamiento general, pero habría que matizar en cada supuesto, ya que la atribución del uso podría haber tenido una limitación temporal), debiendo mantener al cónyuge no titular en el uso de la vivienda, y con respecto al derecho de subrogación mortis causa, habría que analizarlo en cada supuesto, en función de los intereses en conflicto, pero entendiendo que, en su condición de titular del arriendo, podría recuperar su uso (el titular real) al fallecimiento del cónyuge a quien se le hubiese atribuido la vivienda.

El problema se complica, si a ello le añadimos que (aplicando la literalidad de la norma) el contrato puede haber perdido su condición de arrendamiento de vivienda (art. 7), pues aunque viva en ella el cónyuge estará como mínimo separado legalmente y pueden no existir hijos.

La solución legislativa podría haber sido y así ha sido recogido por alguna sentencia, el aceptar la atribución del uso de la vivienda como una subrogación legal en la titularidad arrendaticia.

Pedro Yuferras Sales
Abogado

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



DELEGACION CENTRAL:

Arita, Manzanera, 190 22020 Madrid
Tel.: 902 095 096 Fax: 902 095 097
gomezcontadores@gomezcontadores.com
servicio para Madrid, Avila, Segovia, Toledo, Cuernavaca, Guadalajara y Ciudad Real.



DELEGACION ARAGON:

Marqués de Huísmar, 29 50007 Zaragoza.
Tel.: 902 095 094 Fax: 902 27 87 24
aragon@gomezcontadores.com
servicio para Zaragoza, Huesca, Teruel, Soria, Ucles y Navarra

Tel.: 902 095 096

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



Al iniciar la Junta de propietarios es cuando se debe comprobar si concurre o no la condición de moroso en el propietario que consta como tal.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 466/2009, de 2 de julio
Recurso 344/2004. Ponente: ROMAN GARCIA VARELA.
SP/SENT/465538**

La sentencia recurrida integra los siguientes razonamientos: "El segundo defecto que se imputa a la convocatoria es el de la omisión de la relación de propietarios morosos a que obliga el artículo 16.2 LPH . Este defecto fue acogido por la Juzgadora de instancia dando lugar a la nulidad de todos los acuerdos adoptados posteriormente en la Junta. En relación con la omisión de la relación de propietarios morosos en la convocatoria ya se pronunció esta Sección en sentencia número 133, de fecha 27 de febrero de 2002 en la que, en definitiva, se considera contrario a la buena fe (artículo 7.1 del Código Civil) impugnar todos los acuerdos de la Junta so pretexto de un defecto formal en la convocatoria cuando el impugnante asistió a la Junta y no denunció ese defecto al inicio de la misma y, a ello habría que añadir que el drástico efecto de la nulidad lo produciría cuando se hubiese adoptado algún acuerdo con el voto de un propietario moroso que legalmente está privado del derecho de voto conforme

establece el artículo 15.2 LPH .

El impugnante no ha justificado que hubiese denunciado al inicio de la celebración de la Junta el defecto formal de la convocatoria consistente en la omisión de la relación de morosos ni tampoco ha hecho el mínimo esfuerzo en acreditar que si se hubiese excluido a alguno de los propietarios morosos del cómputo de los votos no se habrían alcanzado las mayorías necesarias para adoptar los acuerdos" . (Sic). Esta Sala acepta la argumentación de la sentencia de instancia.

La Ley 8/1999 se refiere a la privación del derecho a voto de los propietarios morosos; no obstante, esta regla de importante significación jurídica, requiere la determinación del propietario o propietarios que inciden en esta condición.

No porque un comunero conste como moroso en la citación de la Junta se encuentra en tal situación, toda vez que desde entonces hasta el día de la celebración ha podido abonar su débito con la Comunidad; el momento de concretar esta circunstancia ha de verificarse al inicio de la reunión , pues de seguir en dicha condición no podrá votar, salvo que antes haya pagado la deuda, hecha la correspondiente consignación, o acredite haberla impugnado judicialmente, ya que, en este último caso, la suspensión del derecho queda sin efecto hasta que se resuelva por los Tribunales

La Comunidad aceptó, durante un largo período de tiempo, el cerramiento del patio ejecutado por un propietario, por lo que estamos ante un consentimiento tácito de la obra.

TS, Sala Primera, de lo Civil, 564/2009, de 16 de julio.

Recurso 1007/2005. Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA.

SP/SENT/469958

La Sentencia recurrida ha considerado probado que la demandada llevó a cabo unas obras consistentes en el cerramiento de un patio interior, siendo que, refiriéndose únicamente a la ampliación de la cocina, ésta ha podido ejecutarse en un periodo inferior a 15 años, aunque sin fijar con precisión su antigüedad. No contradice la Audiencia el hecho de que el cierre del patio tuviera la antigüedad indicada por el Juzgado de Primera Instancia, que la fijaba en torno a unos 20 años. De esta manera,

a pesar de que no quepa duda alguna de que las obras realizadas por la parte demandada afectan a un elemento común del edificio, por lo que exigían para su ejecución el consentimiento unánime de los propietarios manifestado en la correspondiente Junta (artículos 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal), resulta claro en este caso que ello fue advertido y tolerado por la parte actora y por la Comunidad de Propietarios y, por consiguiente, tácitamente consentido, pues el consentimiento puede ser tácito cuando del comportamiento de las partes resulta implícita su aquiescencia a una determinada situación, como precisan, entre otras, las Sentencias de esta Sala de fecha 23 de octubre y 5 de noviembre de 2008. En el caso de autos, se aceptó desde su inicio el cerramiento del patio ejecutado por el demandado, sin que durante un largo período de tiempo se hubiera verificado impugnación alguna, lo que permite considerar la existencia de un consentimiento tácito y, por ende, conduce a la estimación del recurso de casación.

CONSULTAS

Plazo para convocatoria de la Junta y prueba de la recepción SP/CONS/68373

Normalmente los plazos se inician desde el momento en el que el interesado recepciona la notificación y así ocurre con las Juntas Ordinarias, que necesitan un plazo de seis días, conforme al art. 16.3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La prueba de la citada recepción es difícil, lo normal es que sirva el testimonio del secretario en el sentido de que se remitió con suficiente tiempo a correos o simplemente se metió en el buzón individual dentro de la Comunidad. El problema surge cuando este tema se suscita ante los Tribunales, existiendo sentencias de diversa índole, pero en general se da por buena la versión del citado secretario, teniendo en cuenta que la Ley no obliga a notificaciones fehacientes, sobre todo si la convocatoria se ha colocado también en el tablón de anuncios de la finca, a tenor del art. 9.1 h) de la misma LPH. No obstante, sobre todo en Juntas de especial importancia o con propietarios conflictivos, se aconseja que, de vivir en la casa, se haga firmar copia de la entrega o se remita la convocatoria por burofax.

Posible revocación del acuerdo por el que se exonera a los sótanos de determinados gastos SP/CONS/68417

En principio, mientras no se ejecuten los acuerdos, la Junta puede revocarlos siempre que no haya perjuicio para terceros, en el caso consultado se tomó la decisión de que los sótanos no participaran en unas obras de rehabilitación de la finca, entendemos que esta exoneración fue válida y que ahora no se podría modificar dicho acuerdo, que fue aprobado, activa o pasivamente, por unanimidad.

En definitiva, que la falta de impugnación del acuerdo an-

terior, impide que ahora, en contra del mismo, se acuerde hacer pagar a los sótanos, pues supone un perjuicio para estos. No obstante, dicho todo lo anterior, si se aprobara otra cosa, aunque fuera sólo por mayoría, la decisión sería válida, mientras nadie la impugne para la anulación, aunque seguramente lo harían los perjudicados.

Derecho a entrar en la vivienda arrendada para comprobar la situación de la misma. SP/CONS/68369

Salvo medidas o denuncias de tipo administrativo, por fuertes olores e insalubridad, que debe resolver el Ayuntamiento o la propia Policía Municipal, por la vía judicial civil no hay tramitación especial prevista en la LEC para proceder a la entrada en el domicilio.

Únicamente aplicando el art. 9.1 d) LPH haciendo referencia a la necesidad de reparaciones de elementos comunes o privados habida cuenta de los olores existentes, pero todo ello sería a través del juicio ordinario, aplicando el art. 249.1.8.º LEC.

No vemos otra solución para que se cumplan los trámites del art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque no se haya entrado en el piso, que mediante un informe que diga y certifique los malos olores e insalubridad existentes, observados desde fuera, pudiendo solicitar en la demanda que se nombre a un perito judicial para que acceda a la vivienda y complete la información.

Nuestro criterio es que, además, si la citada vivienda está arrendada, hay que demandar, una vez cumplidos los requerimientos previstos en el precepto indicado, al propietario y al arrendatario, para evitar que luego haya dificultades para ejecutar la Sentencia de resolución del arrendamiento si no han sido parte en el proceso ambos.



Fruto del Convenio de Colaboración de éste Consejo General con QUANTOR GRUPO EDITORIAL, son las actuales páginas de legislación, jurisprudencia y consultas, dónde se analizan las más importantes y recientes novedades jurisprudenciales y legislativas, además de contestar a las consultas realizadas por los administradores de fincas.

SENTENCIAS



IMPUGNACIÓN ACUERDOS CONTRARIA A LA BUENA FE POR PARTE DE PROPIETARIO MOROSO

Sentencia del TS de 2 de julio de 2009 QJ 2009/143734

El TS desestima el recurso de interés casacional planteado contra la sentencia que revocando la de instancia, acogió en parte la demanda acordando la nulidad del acuerdo en el que figura el actor como propietario moroso, desestimando el resto de las pretensiones. Señala la Sala que se considera contrario a la buena fe impugnar todos los acuerdos de la junta so pretexto de un defecto formal en la convocatoria cuando el impugnante asistió a la junta y no denunció ese defecto al inicio de la misma, además de que el drástico efecto de la nulidad lo produciría cuando se hubiese adoptado algún acuerdo con el voto de un propietario moroso que legalmente está privado del derecho de voto conforme establece el art. 15,2 LPH.

INDIVIDUALIZACIÓN DE GASTOS COMUNES DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Sentencia del TS de 29 de mayo de 2009 QJ 2009/112088

Estima el TS el recurso de casación por interés casacional presentado por quienes fueron demandantes en la instancia, contra la sentencia que, revocando la de instancia, rechazó íntegramente la demanda inicial impugnatoria del acuerdo, porque entendió que la individualización de los servicios litigiosos acordada en el acuerdo impugnado, en cuanto se impone sólo a los propietarios de las edificaciones que efectivamente los consumen, es conforme a derecho.

Considera la Sala que la sentencia recurrida vulnera la doctrina que determina que, para que se puedan considerar como individualizables determinados gastos, es preci-



Centro de Estudios de Administración de Fincas

Seminarios de Formación en Administración de Fincas basados en

Gesfincas 2008

Gestión de fincas

Auxiliares

⇒ Formación Práctica Básica

Contabilidad

⇒ Formación Contable

Nuevo

Experto

⇒ Gesfincas Avanzado

Nóminas

⇒ Con Gesfincas Nóminas

Nuevo

Más información sobre fechas y reservas en 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 y en www.ceaf-online.com
- > Más información en teléfonos 915422599 y 918084640





so 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. Declara como doctrina jurisprudencial 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.

ACUERDO DE DERRAMA EXTRAORDINARIA PARA LA INSTALACIÓN DE TDT

Sentencia del TS de 20 de marzo de 2009 QJ 2009/63637

El presente recurso de apelación se dirige contra la sentencia que desestimaba la demanda interpuesta contra el propietario disidente, en relación con el abono de la cuota extraordinaria de 100 euros que corresponde a cada propietario pagar, una vez aprobada en junta de propietarios con el voto disidente del demandado apelado, para adecuar la antena colectiva a la recepción de la Televisión Digital Terrestre.

Considera la Sala que la derrama extraordinaria objeto de reclamación en la litis constituye un gasto necesario para la adecuada habitabilidad del inmueble, el cual debe ser satisfecho por todos los comuneros, una vez aprobado en junta de propietarios, incluidos aquellos propietarios disidentes por cuanto estos necesariamente se verán abocados a disfrutar y a aprovecharse de la nueva infraestructura de la televisión digital terrestre cuando se produzca el "apagón analógico" en 2010. Entiende este Tribunal que la infraestructura de la TDT en el inmueble tiene un interés general para la comunidad y afecta directamente el concepto de "habitabilidad".

OBLIGACIÓN DE SOPORTAR SERVIDUMBRE POR INSTALACIÓN DE ASCENSOR AL EXISTIR MINUSVALÍDOS

Sentencia AP Zaragoza de 22 de junio de 2009

Contra la resolución de instancia, que desestimó la demanda; la AP revoca el pronunciamiento, al estimar el recurso de apelación interpuesto por la comunidad actora. La Sala considera, entre otras cuestiones, y frente a lo dispuesto por el órgano "a quo", que debe ser acogida la pretensión de la actora, al haberse adoptado con el quórum exigido legalmente, ante la necesidad de la instalación del ascensor por residir en la comunidad personas que padecen minusvalías, con la finalidad de facilitar su acceso al edificio y suprimir las barreras arquitectónicas; y ante la obligación de la demandada de soportar la servidumbre que supone la instalación del mismo.

IMPOSIBILIDAD DE EXONERACIÓN DEL PAGO POR PARTE DE COMUNERO AL NO SER OBRA DE MEJORA

Sentencia AP Zaragoza de 17 de junio de 2009 QJ 2009/142900

Frente al pronunciamiento estimatorio de la instancia, la AP revoca el mismo, al estimar el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios. La Sala considera, frente a lo dispuesto por el órgano "a quo", que debe ser acogida la pretensión de la comunidad apelante, dado que siendo la obra efectuada de adecuación de una instalación general a la legislación específica de accesibilidad de personas no puede calificarse como una obra de mejora; de manera que no puede quedar exonerado del pago el comunero propietario del local, dado que los estatutos de la comunidad solo prevén dicha exención cuando se trata de obras de mejora.

ALTERACIÓN DISCRECIONAL DEL RÉGIMEN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Sentencia AP Asturias de 06 de abril de 2009 QJ 2009/78753

Frente a la resolución de instancia que desestimó la demanda, la AP estima el recurso de apelación formulado, revoca la misma y estima la demanda. Este Tribunal declara la nulidad de pleno derecho de los acuerdos adoptados por la comunidad demandada, al imputar los gastos comunes discrecionalmente según bloques, viviendas y locales, lo que conlleva una alteración del régimen inherente a las cuotas de participación, que sólo podría alterarse por unanimidad de los copropietarios, circunstancia que no concurre, por dicho motivo se obliga a dicha comunidad a reintegrar a los demandantes cualquier cantidad percibida de los mismos en virtud de los referidos acuerdos.

OBLIGACIÓN DE SOPORTAR LAS OBRAS EN HUECO DE ESCALERA PARA INSTALACIÓN DE ASCENSOR

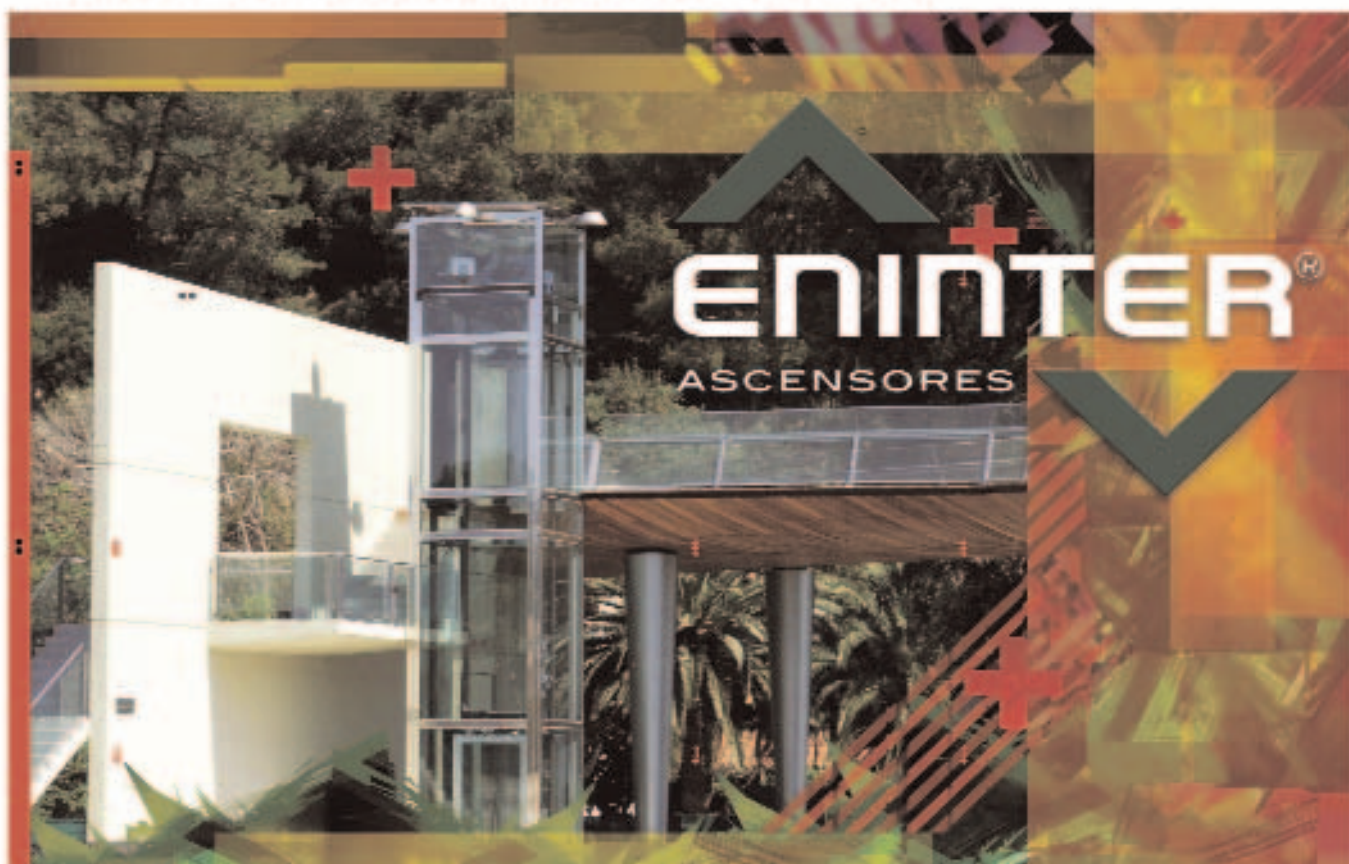
Sentencia AP La Coruña 03 de julio de 2009 QJ 2009/144826

Estima la AP el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra sentencia que acogió en parte las pretensiones de la comunidad de propietarios actora y declaró que el hueco de la escalera es un elemento común y condena a los recurrentes a permitir las obras necesarias para la instalación de ascensor. Indica la Sala que el acuerdo de tal instalación como obra de mejora no obtuvo la mayoría necesaria, y aclara que el espacio litigioso es privativo del local comercial de los demandados, por lo que se desestima la demanda.

“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
www.eninter.es

25 delegaciones en:

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



RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS EN INMUEBLE AL ACREDITARSE EL MAL ESTADO DE LAS INSTALACIONES

Sentencia AP Zaragoza 23 de junio de 2009 QJ 2009/142711

La AP estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios y su aseguradora codemandados, confirmando su responsabilidad civil en los daños causados en el inmueble del asegurado por la actora, quién ejercita la acción de repetición, sin que se pueda alegar como causa exonerante el caso fortuito, al haberse acreditado el mal estado de las instalaciones que provocaron las filtraciones de agua. No obstante, se deja sin efecto la condena al pago de las costas, por no haberse estimado íntegramente la demanda rectora.

EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POR INMISIONES DE TELEFONÍA

Sentencia AP Asturias 16 de junio de 2009 QJ 2009/139742

Frente a la sentencia de instancia que estimó en parte la demanda se alzan ambas partes, los actores en cuanto no les otorgó la totalidad de la cuantía resarcitoria postulada y absolvió a la comunidad de propietarios co-demandada; la demandada por su parte discrepa de la sentencia en razón a la condena que en la misma le fue impuesta. Acuerda la Audiencia estimar en parte el recurso de la demandada en relación con la cuantía indemnizatoria y la disminuye al no apreciar la existencia de daño moral. En relación al recurso de la actora desestima el recurso, entre otras cuestiones, señala que acreditada la existencia de las inmisiones -ruidos- productoras del daño, consecuencia de la instalación de telefonía ubicada en la azotea del edificio, no puede desprenderse una responsabilidad por negligencia alguna en la conducta de la comunidad de propietarios, sin poder atribuir a la comunidad una conducta omisiva para paliar el daño producido.

RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADO EN INMUEBLE AL ACREDITARSE EL MAL ESTADO

Sentencia AP Asturias 11 de junio de 2009 QJ 2009/131234

La AP estima el recurso de apelación interpuesto por la aseguradora de la comunidad de propietarios demandante, revocando la sentencia de instancia y condenado a la aseguradora del inmueble donde se produjo el siniestro a reintegrar a la primera las cantidades por ella satisfechas a la propiedad del piso, por haberse acreditado que los daños sí se encuentran incluidos en la póliza del seguro concertada por la recurrida, y por tanto, estar legitimada pasivamente ad causam en el presente procedimiento.

RESPONSABILIDAD DE LA PROMOTORA POR LAS FILTRACIONES EN GARAJES Y GRIETAS EN LA FACHADA

Sentencia AP Burgos de 10 de junio de 2009 QJ 2009/128862

Contra la resolución parcialmente estimatoria de la instancia, la AP estima el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios, condena a la mientras no haya transcurrido el plazo de consolidación del edificio, debiendo declararse la responsabilidad de la demandada, tanto en su calidad de constructora, como de promotora.

FALTA DE RECONOCIMIENTO DE PLAZA DE GARAJE COMO ELEMENTO COMÚN

Sentencia del TS de 04 de junio de 2009 QJ 2009/112085

El TS declara no haber lugar al recurso de casación, quedando firme la sentencia de apelación que confirma la de primera instancia, y desestimó la demanda interpuesta por la comunidad de propietarios en ejercicio de la acción prevista en el art. 41 LH. Declara la Sala que aun reconociendo como regla general que, en régimen de propiedad horizontal, lo que no es privativo es común, no se ha aportado prueba suficiente para acreditar que la plaza de garaje que viene utilizando el demandado sea elemento común, hecho que la sentencia declara probado y que no es posible revisar en un recurso de casación, limitado a la estricta función revisora de la aplicación de las normas sustantivas.



¿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





En **sepín** estamos convencidos, desde 1982, de que la mejor forma de conocernos es descubriendo nuestros contenidos. Por eso, te ofrecemos acceso a importantes servicios y utilidades **GRATIS** con sólo registrarte en www.sepin.es.

Base de Datos de Legislación*

Acceso a la más completa y actualizada Legislación.

Cuadernos Jurídicos**

Disfruta de una publicación bien editada que incluye los mejores contenidos de la Base de Datos **elite**.

Sepinform®. Boletín Electrónico con periodicidad mensual*

Documentos de actualidad (Sentencias, Consultas, Doctrina y novedades legislativas).

Acceso a Utilidades

sepín te ofrece un conjunto de utilidades que facilitarán tu trabajo profesional, entre otras:

- Índice de Precios al Consumo
- Intereses a efectos procesales
- Cálculo de intereses
- Cálculo de cantidades embargables
- Cálculo de plazos procesales
- Calendario procesal en 2009
- Calendario fiscal en 2009

Descuento 7% en monografías de sepín

Este descuento se aplicará a todas las monografías de la editorial **sepín** adquiridas a través de nuestra web.

COMIENZA A DISFRUTAR, de forma **permanente** y **gratuita**, todas estas ventajas **DÁNDOTE DE ALTA EN www.sepin.es**.

* Para los servicios de Legislación y Boletín Electrónico no existe límite de materias.

** Te obsequiamos con dos Cuadernos Jurídicos de las materias que más te interesen como regalo de bienvenida.

fácil. somos especialistas





LEY GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL COMENTADA Y CON JURISPRUDENCIA

La Ley - Varios autores, 2009

p.v.p. (con IVA) 190,00 € 1.956 páginas



La obra constituye un comentario detenido y pormenorizado de los sucesivos preceptos de la Ley General de Seguridad Social, con alusión, en su caso, a las normas legales y reglamentarias que la completan o desarrollan, con aportación de la jurisprudencia básica en la materia y con una breve orientación bibliográfica. Entre sus potenciales destinatarios cabe citar a empresas y empresarios,

a trabajadores y beneficiarios, a representaciones profesionales de unos y otros, a profesionales de la abogacía y el asesoramiento en la materia, a instancias judiciales y a instituciones administrativas, como la Inspección de Trabajo y Seguridad Social o los organismos encargados de la gestión o aplicación de la seguridad social.

URBANISMO MENOR. Manual de consulta práctico para juristas y técnicos.

Antonio Cano Murcia, 2009

p.v.p. (con IVA) 74,00 € 800 páginas



Asuntos como las obras menores, las licencias de ocupación y primera utilización, los usos provisionales, las segregaciones y parcelaciones urbanísticas, etc. son algunos de los temas que se abordan en este libro, que con su carácter eminentemente práctico y de consulta pretende llenar un hueco en la ya amplia bibliografía urbanística, pero que sin embargo, como se ha dicho, no se ha detenido en el estudio puntual de estos temas. Con este libro se pretende dar información y respuestas a toda una serie de preguntas que en el día a día necesitan y se hacen los funcionarios municipales (secretarios de ayuntamientos, técnicos, administrativos que gestionan expedientes) sobre aspectos muy puntuales del urbanismo que sin embargo ocupan una gran parte de la labor administrativa y del servicio a los ciudadanos.

Asuntos como las obras menores, las licencias de ocupación y primera utilización, los usos provisionales, las segregaciones y parcelaciones urbanísticas, etc. son algunos de los temas que se abordan en este libro, que con su carácter eminentemente práctico y de consulta pretende llenar un hueco en la ya amplia bibliografía urbanística, pero que sin embargo, como se ha dicho, no se ha detenido en el estudio puntual de estos temas. Con este libro se pretende dar información y respuestas a toda una serie de preguntas que en el día a día necesitan y se hacen los funcionarios municipales (secretarios de ayuntamientos, técnicos, administrativos que gestionan expedientes) sobre aspectos muy puntuales del urbanismo que sin embargo ocupan una gran parte de la labor administrativa y del servicio a los ciudadanos.

ESTUDIOS SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Coordinadora: Susana San Cristóbal Reales, 2009

p.v.p. (con IVA) 140,00 € 1.344 páginas



La Propiedad horizontal es la más común en nuestras ciudades, al establecer un sistema de copropiedad por el que, corresponde al dueño de cada piso o local, por un lado, el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su vivienda o local y además, la copropiedad, junto con los demás condueños, de los elementos comunes del edificio. Sistema que es extensivo a la llamada propiedad horizontal

horizontal tumbada, complejos urbanísticos, urbanizaciones privadas, edificios complejos, centros comerciales, Inmuebles destinados a garaje, y a otras formas especiales en las que coexiste la doble titularidad de derechos privativos y comunes.

Por el completo análisis de la Propiedad Horizontal, desde los dos aspectos que la integran, teniendo en cuenta las modificaciones más recientes a nivel legal y jurisprudencial, hacen de estos estudios una obra esencial y de referencia en este ámbito.

LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. Guía jurídica para la compra, tenencia, alquiler y venta de pisos y local

Joaquím Martí Martí, 2009

p.v.p. (con IVA) 14,00 € 232 páginas



La obra pretende ofrecer una completa guía jurídica a todo aquel que quiera adquirir una vivienda o local, tanto si es obra nueva como usada, reformarla, habitar en ella o instalar su negocio y, finalmente, ofrecerla en alquiler, también puede servir de guía jurídica para el profesional que pretende asesorar o intermediar en la compra o en el arriendo.

Se facilita, al final de cada capítulo, el extracto de la sentencia jurisprudencial o artículo legal que le va a permitir un mayor nivel de conocimiento de ese estadio en el que participa.

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.

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.





NUESTRA EDITORIAL

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.

DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO. PARTE GENERAL. LECCIONES DE CÁTEDRA

Director: Alejandro Menéndez Moreno, (10ª edición) 2009

p.v.p. (con IVA) 28,00 € 558 páginas



Un prestigioso grupo de doctores en Derecho, han redactado 23 lecciones de la parte general del Derecho Financiero y Tributario. Cada una de estas lecciones incluye un enunciado que permite conocer, a simple vista, lo más relevante de su contenido y su relación con las demás.

La monografía se estructura en tres grandes apartados: la primera estudia el concepto y fundamentos del ordenamiento jurídico del Derecho Financiero;

la segunda, el Derecho Tributario (desde el concepto y clases de tributos hasta la revisión en la vía administrativa de los actos tributarios) y la tercera, el Derecho Presupuestario (elaboración de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, ejecución, control interno y externo, etc.).

CIERRE FISCAL Y CONTABLE 2009

Carlos Marín Lama, Joseph Estradé Marín, Carlos García Inocencio, Joan Pallerola Comamala, Albert M^a Ducable Guerrero, 2009

p.v.p. (con IVA) 102,96€ 603 páginas



Quantor Grupo Editorial, líder en publicaciones técnicas al servicio de la asesoría, gestoría y empresa, ha presentado su obra "Cierre Fiscal y Contable 2009", una publicación que se convierte en imprescindible para conocer la incidencia tributaria del Código del Comercio y del nuevo PGC en el modelo del Impuesto de Sociedades, con toda la información necesaria, guías, ejemplos y casos reales.

Se trata de información para ayudar a realizar las operaciones de cierre fiscal y contable con las máximas garantías y eficiencia. Está estructurado en secciones muy fáciles de consultar, que son las siguientes: Novedades fiscales y contables del ejercicio 2009; Determinación del resultado contable y contabilización del Impuesto sobre Sociedades; Cuota íntegra. Deducciones de la cuota; Obligaciones formales y registrales; Caso práctico del cierre contable-fiscal 2009; Problemática del empresario individual en el cierre fiscal del ejercicio 2009; Principales regímenes especiales a tener en cuenta en el cierre fiscal y contable.

DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO ESPAÑOL. NORMAS BÁSICAS.

Alejandro Menéndez Moreno, (21ª edición) 2009
p.v.p. (con IVA) 48,00 € 1.346 páginas

El autor recopila en un solo volumen toda la normativa que regula este sector jurídico agrupándola en seis grandes áreas: 1. Constitución Española. 2. Normas Presupuestarias.

3. Normas Tributarias Generales. 4. Normas Generales de los Impuestos del Estado y de los cedidos a las CC.AA. 5. Normas Generales de las Haciendas Autonómicas. 6. Haciendas Locales. Incluye su actualización gratuita mediante avances.



TUTELA JURISDICCIONAL FRENTE A LA VIOLENCIA DE GÉNERO: ASPECTOS PROCESALES, CIVILES, PENALES Y LABORALES

Coordinadora: Montserrat de Hoyos Sancho, 2009

p.v.p. (con IVA) 62,00 € 846 páginas

Esta obra colectiva realiza un balance de los últimos años de trabajo y del esfuerzo de todos los operadores jurídicos por disminuir las cifras de víctimas de la violencia de género, para dotarles de un mayor y mejor nivel de protección en todos los ámbitos. Ahora bien, es mucho lo que se puede hacer y se está haciendo desde todos los campos del Derecho para ofrecer a la víctima de la violencia de género la tutela normativa y jurisdiccional que puede requerir.

En este volumen hemos procurado recopilar aquellos aspectos que, desde diversas vertientes jurídicas –constitucional, penal, civil, procesal, laboral, cooperación judicial y Unión Europea– nos resultaban más necesarios y relevantes en este momento.



PACTOS PREMATRIMONIALES. CAPITULACIONES MATRIMONIALES. CONVENIO REGULADOR. PROCEDIMIENTO CONSENSUAL

Antonio Javier Pérez Martín, 2009

p.v.p. (con IVA) 83,00 € 864 páginas

El libro del magistrado Pérez Martín profundiza en las posibilidades que tienen los cónyuges para regular sus relaciones personales, familiares, económicas y patrimoniales, tanto antes de contraer matrimonio como durante su vigencia e, incluso, cuando llega la ruptura.

Como es habitual en las obras de este autor –probablemente, una de las voces más autorizadas en el ámbito del Derecho de Familia– incluye comentarios, jurisprudencia, casos prácticos, formularios, esquemas y un CD-ROM.



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.





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 € 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.

MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca
p.v.p. (con IVA) 25 € 309 páginas

Manual del rescatador en aparatos elevadores

JUAN LUIS SANTANA MONTEDEOCA



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.



ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA 9ª ed. 2009

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

984 páginas • 90€

Comentarios. Jurisprudencia. Legislación complementaria e Índice analítico



CÓDIGO CIVIL 17ª ed. 2009

González Poveda, Paz Rubio, Marín Castán, Corbal Fernández, De Bustos Gómez Rico, González Olleros, De la Esperanza Rodríguez.

1.500 páginas • 72€

Jurisprudencia, concordancias, comentarios, índice analítico.



LA HERENCIA Análisis práctico de los problemas sustantivos y procesales del Derecho de sucesiones 2ª ed. 2009

R. Ochoa Marco, M.S. Sebastián Chena, J. García Ramírez

392 páginas • 50€



ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES 10ª ed. 2009

L. Gil Suárez, M. Iglesias Cabero, M.L. Gil Ferro

1.056 páginas • 70€

Comentarios, jurisprudencia, concordancias 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

Un novelista en el Museo del Prado

POR JOSÉ MANUEL GARCÍA MARÍN

"A poco que cae la tarde y empieza a anoche- cer, los personajes de las pinturas y las esta- tuas del Museo del Prado, se desperezan y sa- cuden. Durante el día entero, permanecieron inmóviles, dentro de sus marcos o encima de sus pedestales, para admiración y tranquilidad de los turistas. Nadie, ni el estudioso más avizor, pudo advertir alguna mudanza en sus acti- vidades a menudo embarazosas, tan habitua- dos están a cumplir con la plástica tarea que les asignó la imaginación de sus creadores.

Entonces descabalga el feroz caballero y cesa la fuga, en los óleos de Sandro Boticelli, suelta Velázquez el pincel, y las Meninas se frotan los brazos entumecidos, aletean los án- geles del Beato, de Van der Weyden, de Mem- ling, de Correggio, de Tiépolo, se echan a volar, y concluyen posándose en las cornisas, donde dialogan con los extraños pájaros del Bosco..."

Así arranca un relato que sólo podía construir un maes- tro como Manuel Mujica Láinez y que, por fortuna, recupera la editorial BELACQVA, dentro de su colección La otra orilla, con su título original: "Un novelista en el Museo del Prado".

Como indica el propio autor en la introducción, el novelis- ta es invitado de privilegio, si bien él mismo ignora el porqué, a estar presente durante una serie de noches dentro del recinto del Museo del Prado y, como tal, testigo único, mudo, de los sorprendentes acontecimientos y peripecias que suce- den al oscurecer, cuando el museo cierra sus puertas.

Ese es el momento esperado para volver los persona-



Un novelista en el Museo del Prado

Manuel Mujica Láinez

Belacqua 2007

Precio: 15 €

jes de los cuadros a la vida, en la tranquila seguridad de que no serán descubiertos, le- jos ya, los visitantes, del edificio de Villa- nueva. Entonces se reúnen, dialogan, dis- cuten, incluso rivalizan en un concurso de elegancia, para descansar, interrumpir la in- acción, el hieratismo a veces, a que están obligados por el día, en tanto son observa- dos, y combatir el anquilosamiento de sus miembros.

Mujica distribuye en esta edición, de 137 páginas, doce historias fascinantes, en las que se aúna la imaginación del novelista, con un profundo conocimiento del arte y de los grandes pintores, algunas de cuyas obras lle- van expuestas en el museo desde 1819. Na- turalmente, se trata de un libro que ofrece una particular visión de las escenas repre-

sentadas en las telas de la pinacoteca. A él podremos recurrir en todas las ocasiones en que deseemos disfrutar de una mirada distinta y erudita. Sin ninguna duda, a consejo al lec- tor que use los libros de arte de que disponga o, en su defec- to, se sirva de las nuevas tecnologías y utilice los buscado- res de Internet, para contemplar los cuadros a que se refiere Manuel Mujica, mientras se deleita con sus descripciones.

En definitiva, es una narración que merecería haber sí- do escrita sobre un lienzo, en la que cada palabra es un color, que desprende olor a pintura, a óleo centenario, y los párrafos están cargados de líneas, de volúmenes, de som- bras y de figuras. Para recrearse, en suma, con la plástica y con el placer estético del lenguaje.

Confieso que he vivido

Recoge los principales episodios de la vida del autor, su relación con otros escritores y reflexiones sobre la poesía y el siglo XX.

POR ANTONIO LUCAS

Existen muchos caminos para llegar al abis- mo con campanas que envuelve a la obra in- mensa y ventisquera de Pablo Neruda, pero entre todos ellos media un espacio erigido únicamente con la fábula y verdad de la me- moria, desde ese otro mundo del recuerdo que nace a coletazos, a largos sorbos, sin di- rección pero con destino. Es el testimonio de su vida, de sus vidas. Neruda fue muchos para estar siempre en él mismo ese instante en que el día se cae con las plumas deshe- chas: Confieso que he vivido. Es el inventa- rio propio y esencial erigido por encima de la anécdota, elevando hasta la esencia el apunte urgente donde late una mirada para el siglo, instigadora y misteriosa, una exis- tencia prevista al calor de la escritura. Estas



Confieso que he vivido

Memorias

Pablo Neruda

Precio: 19,50 €

páginas encierran 70 años de una vida que ha cruzado con asombrosa aventura casi todo el siglo, es su crónica lírica, política y cos- mopolita... Confieso que he vivido alberga aventuras, paisajes, reflexiones innumera- bles sobre poesía, amor, amistad, que hacen de este libro un punto de inflexión en su gé- nero, el memorístico, tan profuso hoy.

Vibra aquí la palabra hasta cobrarse la vi- da como presa. Quizá no encontremos en es- tas memorias todas las claves de la poética ne- rudiana, porque ésta se levanta «frente a una noche nueva» cada vez. En alguna ocasión ha escrito Octavio Paz que la biografía de un poe- ta son sus poemas. Pero cuando uno fondea en la obra de Neruda aquélla se queda corta, estrecha, lacia. Hay algo que palpita más allá de su poesía, más cerca de nosotros, si cabe.



En este espacio cabe toda la información que pueda imaginar



Porque esta tarjeta le permite acceder al Servicio de Información **ELITE**, 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 y descubra las ventajas de ser usuario.

fácil...somos especialistas



En constante evolución,
respetando el medio ambiente.

