

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 151 - enero 2010

www.cgcafe.es

**II JORNADA: ENCUENTRO PODER
JUDICIAL Y CONSEJO GENERAL
LA LPH Y LA LAU, A DEBATE**

**INFORME:
EL FUTURO DEL ADMINISTRADOR
EN LA NUEVA PROPIEDAD HORIZONTAL**



**Claudine Speltz,
presidenta de la CEAB**

**“La CEAB trabajará en el reconocimiento europeo de los
administradores de fincas”**



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.



Queridos/as compañeros/as: La Ley 25/2009, de 22 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, ha incorporado a nuestra legislación 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.

Esta Ley, conocida como Ley Ómnibus, ha reformado 47 leyes, entre ellas, la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, donde se reforman artículos relativos a la colegiación obligatoria, las restricciones al ejercicio conjunto de dos o más profesiones, la regulación de la publicidad, la cuota de inscripción y tramitación de la colegiación, la colegiación única, el ejercicio de la profesión en forma societaria, el establecimiento de la ventanilla única, el servicio de atención a los colegiados y a los consumidores y usuarios, y la organización colegial.

El análisis global de la Ley aprobada, aún existiendo algunos aspectos positivos de la misma, como sería el establecimiento de la ventanilla única o la atención máxima y de calidad que ha de ofrecerse a los colegiados desde los colegios profesionales y sus respectivos consejos generales, no podemos valorar del mismo modo otros aspectos de dicha normativa que vulneran, en mi opinión, la propia esencia de los colegios profesionales, y que deja en una total incertidumbre a los ciudadanos y profesionales de los distintos sectores que, en nuestro país, generan el 8% del PIB y el 6,1% del empleo total, es decir, que, aproximadamente, un millón de profesionales están colegiados y suponen el 30% del empleo universitario. Con aspectos como la desaparición de la orientación en relación con los honorarios, la eliminación de 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, o el establecimiento de una cuota de colegiación que no superará los costes asociados a su tramitación, se está propiciando la falta de calidad en los servicios del profesional, la dificultad de un control deontológico eficaz y la imposibilidad de que los colegios profesionales lleven a efecto sus funciones básicas como Corporaciones de Derecho Público.

En el Preámbulo de la Ley se establece que, "con objeto de dinamizar en mayor medida el sector servicios y alcanzar ganancias de competitividad en relación con nuestros socios europeos, extiende los principios de buena regulación a sectores no afectados por la Directiva, siguiendo un enfoque ambicioso que permitirá contribuir de manera notable a la mejora del entorno regulatorio del sector servicios y a la supresión efectiva de requisitos o trabas no justificados o desproporcionados. El entorno re-



gulatorio resultante de la misma, más eficiente, transparente, simplificado y predecible para los agentes económicos, supondrá un significativo impulso a la actividad económica".

¿Son un obstáculo los colegios profesionales para la competencia? Si tenemos en cuenta lo establecido en el Preámbulo de la Ley que he extraído aquí, lo parece. Sin embargo, no es así. Los colegios profesionales permiten, entre otros aspectos muy positivos para los ciudadanos, que los profesionales ejercientes compartan las mismas reglas del juego, favoreciendo, con ello, la competitividad de todos ellos a través de una excelente calidad de los servicios y de la lucha contra el intrusismo, que tanto perjuicio causa a la sociedad en general y a los ciudadanos que los contratan en particular.

Pero hay más aún. No existe ningún informe que afirme que la existencia y la actuación de los colegios profesionales y sus consejos generales, promueva un alza en el coste final del servicio que se minuta. Es más, en Gran Bretaña, por ejemplo, al eliminar las tarifas obligatorias de los arquitectos, el resultado obtenido fue el contrario del que se pretendía: se incrementaron, considerablemente, los costes de los servicios profesionales.

Además de no ser ningún obstáculo para la competitividad, los colegios profesionales realizan otras importantes funciones que redundan, igualmente, en beneficio de los ciudadanos, como es mantener unos estándares de calidad en la prestación del servicio por parte del profesional, y que éste mantenga actualizados sus conocimientos profesionales.

No nos queda más remedio que esperar al desarrollo que se dé a la futura ley de colegiación, que definirá qué profesiones mantienen un control universal de sus profesionales a través de la colegiación y cuáles no, que deberá de ser remitido por el Gobierno a las Cortes Generales en el plazo de doce meses tras la aprobación de la Ley Ómnibus. Estimo que esta futura ley será determinante para la supervivencia de los colegios profesionales, por lo que los Colegios de Administradores de Fincas y su Consejo General trabajarán, como lo han hecho hasta este momento, para que la profesión de Administrador de Fincas siga siendo una profesión colegiada, que es garantía para los ciudadanos y el sector inmobiliario, al objeto de garantizar, de este modo, los derechos del consumidor. Sólo así se podrán salvaguardar los derechos de los millones de ciudadanos españoles que tienen, en la vivienda, su más importante patrimonio social, económico, familiar y humano.

Recibid todos un fuerte abrazo, con mis mejores deseos de un feliz año 2010.

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

Diseña 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: CRONOLOGÍA DE UNA LEY ANUNCIADA

El día 28 de diciembre pasado entró en vigor la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocida como Ley Ómnibus, que afecta a los Colegios Profesionales, sus Consejos Generales y a los colegiados respectivos, ya que modifica, entre otras, la Ley de Colegios Profesionales, la Ley de Sociedades Profesionales y la Ley de acceso a las profesiones de abogado y procurador de los tribunales. En estas páginas, el Administrador de Fincas podrá informarse sobre cómo les afecta esta nueva normativa y cómo repercutirá en los Colegios Territoriales y su Consejo General. **Pág. 14**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

18

Noticias Colegiales

26

Entrevista

Claudine Speltz, Presidenta de la CEAB.

30

Propiedad Horizontal

El Administrador: ¿obligado a recibir el pago de los gastos de comunidad en su despacho profesional?

36

Propiedad Horizontal

Balcones, ventanas y terrazas ¿son elementos comunes?

40

Propiedad Horizontal

¿Puede el Administrador retener la documentación de la comunidad cuando es cesado?

44

Informe

El futuro del Administrador en la nueva Propiedad Horizontal.

48

Arrendamientos Urbanos

El arrendador se reserva la facultad de entrada en el piso para la inspección de su estado.

50

Jurisprudencia
y Consultas

54

Nos interesa

¿Nos preparamos para la salida de la crisis?

56

Nos interesa

Aplicación del reglamento de LOPD a los colegios profesionales.

60

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

II JORNADA PODER JUDICIAL Y ADMINISTRADORES DE FINCAS

“Ustedes son la avanzadilla de la justicia, porque el Administrador de Fincas intenta conciliar intereses difíciles entre todos, siendo esta una labor diaria que aporta, a los jueces, importante materia informativa”. Con estas palabras inició su intervención el presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, Juan Luis de la Rúa, para situar, en su justo lugar, la importante labor que los profesionales de la administración de fincas realizan de cara a la justicia en nuestro país. Las dijo en la Jornada que, el pasado día 1 y 2 de octubre se celebró, conjuntamente organizada por el CGPJ y el CGCAFE, en Valencia, para debatir sobre el presente y el futuro de las leyes de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos, al que asistieron profesionales de la judicatura y de la administración de fincas. **PÁG. 6**

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**



**II JORNADA: ENCUENTRO PODER JUDICIAL
Y ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**Propiedad Horizontal y
Arrendamientos Urbanos,
a debate**



*Vicente Magro, Patricia Montagud, Juan Luis de la Rúa, Miguel Á. Muñoz y José Vázquez,
tras el acto de apertura de la Jornada.*

DOLORES LAGAR TRIGO

Se ha celebrado en Valencia, durante los días 1 y 2 de octubre de 2009, el Curso sobre “Cuestiones Prácticas en materia de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal”, fruto del Convenio de Colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial –CGPJ– y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España –CGCAFE–, donde se han desarrollado, entre otros, temas relacionados con las modificaciones legislativas en materia de Arrendamientos Urbanos, los problemas actuales del juicio de desahucio y los problemas prácticos en materia de Propiedad Horizontal.



El acto de inauguración corrió a cargo del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, **Juan Luis de la Rúa**, quién estuvo acompañado por la secretaria autonómica de Justicia de la Generalitat Valenciana, **Patricia Montagud**; el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**; y el presidente del Colegio de Valencia, **José Vázquez**.

Intervino, en primer lugar, **José Vázquez**, quién dio la bienvenida a todos los asistentes y agradeció a **Juan Luis de la Rúa**, **Patricia Montagud** y **Miguel Á. Muñoz** su aportación a esta II Jornada, organizada en colaboración por el CGPJ y CGCAFE, manifestando *“que es objetivo principal de las organizaciones que representan a los jueces y a los administradores de fincas, incidir, analizar y debatir sobre los temas de tan importantísima repercusión en la vida de los ciudadanos como los que vamos a debatir hoy aquí, dando, también, las gracias, a los ponentes que van a desarrollar, a continuación, las distintas materias objeto de este Curso”*.

LA SOCIEDAD MERECE UNA RESPUESTA

Posteriormente tomó la palabra el presidente del CGCAFE, **Miguel Á. Muñoz**, quien, tras saludar a los asistentes, manifestó que en la presente Jornada *“se tratarán materias de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal, con el objetivo de actualizar conocimientos, de dar respuesta a las problemáticas que se han de resolver en el seno de las comunidades de propietarios y de los arrendamientos urbanos, porque somos los profesionales mejor formados del sector inmobiliario”*.

Intervino, a continuación, **Patricia Montagud**, secretaria autonómica de Justicia de la Generalitat Valenciana, quién, tras agradecer su invitación a este acto, expresó que *“éste es el camino, el de sentarnos todos y comenzar a hablar del día a día de la justicia y de la administración de fincas para solucionar muchos problemas referidos a la propiedad horizontal y los arrendamientos urbanos. La sociedad merece una respuesta y vamos a dársela en estas materias”*.

En último lugar tomó la palabra **Juan Luis de la Rúa**, quien comenzó su intervención manifestando que *“es una satisfacción volver a estar con ustedes. Las primeras jornadas fueron positivas, y éstas lo serán igualmente. Ustedes son la avanzadilla de la justicia, porque el Adminis-*

trador de Fincas intenta conciliar intereses difíciles entre todos, siendo ésta una labor diaria y fundamental que aporta, a los jueces, importante materia informativa, de vital importancia para nosotros, los jueces”.

Tras el acto de apertura, intervinieron los ponentes

Enrique Vendrell, Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida; **Juan Miguel Carreras**, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos; **Luis Antonio Soler**, magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante; y **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

REFORMAS NECESARIAS

Los distintos ponentes debatieron sobre la problemática actual en materia de Arrendamientos Urbanos y sobre los últimos criterios aprobados en materia de Propiedad Horizontal, especialmente los reflejados en la reciente doctrina del Tribunal Supremo. También se analizó la casuística sobre la resolución de contratos de arrendamiento y el repertorio de obligaciones que tienen las partes de un contrato de arrendamiento, que pueden generar en una declaración de incumplimiento con las consecuencias de todo tipo que se derivarían luego en la vía judicial. Igualmente, se analizaron los problemas actuales del juicio de desahucio y la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el texto del Anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler, así como la organización del sistema de los juicios rápidos civiles en materia de arrendamientos urbanos y el funcionamiento de las oficinas de señalamiento inmediato en la última reforma legislativa.

NECESARIA SEGURIDAD JURÍDICA

Enrique Vendrell, que desarrolló la ponencia *“Modificaciones legislativas en materia de AU propuestas por el CGCAFE ante la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados. Organización del sistema de los juicios rápidos civiles en materia de AU. El funcionamiento de las OSI en la última reforma legislativa”*, centró su intervención en las causas que condicionan el que un propietario no ponga en alquiler su vivienda: la falta de seguridad jurídica en los desahucios, y

la falta de garantías en el cobro de las rentas al inquilino. Al respecto precisó que *“es muy necesaria la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por ser insuficiente la*

«Es objetivo principal de las organizaciones que representan a los jueces y a los administradores, incidir, analizar y debatir sobre temas de tan importantísima repercusión como los que vamos a tratar»

José Vázquez,
presidente del Colegio de Valencia

“Se trataran materias de arrendamientos urbanos y propiedad horizontal, con el objetivo de dar respuesta a las problemáticas que se han de resolver en el seno de las comunidades de propietarios y los arrendamientos urbanos”

Miguel Á. Muñoz,
presidente del Consejo General

“Ustedes son la avanzadilla de la justicia, porque el Administrador de Fincas intenta conciliar intereses difíciles entre todos, siendo esta una labor diaria que aporta, a los jueces, importante materia informativa”

Juan Luis de la Rúa,
presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia



Enrique Vendrell, ponente; y Reyes Caballero, moderador.

“Es muy necesaria la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por ser insuficiente la última efectuada para solventar los problemas actuales”

Enrique Vendrell,
asesor jurídico del Colegio de
Barcelona-Lleida

última reforma efectuada para solventar los problemas actuales, y propiciar que los propietarios pongan, en el mercado del alquiler, sus viviendas. Las soluciones pasan por garantizar, fundamentalmente, el desahucio rápido, que conlleve la recuperación inmediata de la vivienda, y el cobro de las rentas adeudadas, que se deben de acumular desde la fecha de la demanda de desahucio hasta el mismo momento en que éste se lleve a efecto”.

El ponente disertó sobre el Proyecto de Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, sobre el que el CGCAFE emitió el preceptivo informe al respecto, en cuya elaboración intervino el ponente, estableciendo qué articulados deberían de ser modificados de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos, para que realmente el fomento del alquiler se convirtiese en una realidad en nuestro país.

Continuó su intervención manifestando, respecto a los juicios rápidos y el funcionamiento de las oficinas de señalamiento inmediato, que su repercusión sería mínima si previamente no se acometen reformas encaminadas a reducir las exigencias formalistas que dilatan, de forma injustificada, el proceso de desahucio, además de subsanar las dificultades existentes actualmente para citar a un demandado que no tiene ningún interés en ser citado, entre otros importantes aspectos aún pendientes de reforma.

UNA REFORMA EN POSITIVO

“Problemas actuales del juicio de desahucio y reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el texto del Anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler”, fue la po-

nencia impartida por **Juan Miguel Carreras**. Comenzó la misma manifestando que las reformas son buenas y necesarias, *“porque no se estaba prestando la atención debida a los arrendamientos urbanos. Con el Proyecto de Ley de Fomento del Alquiler –manifestó el ponente–, que modifica la vigente LEC y un único articulado de la LAU, el legislador introduce, entre otras cuestiones de notable interés, una sustancial mejora de la técnica procesal, que conlleva a una mayor seguridad jurídica, una de las condiciones básicas para que los propietarios pongan sus pisos en alquiler. Es una buena reforma”.*

Juan Miguel Carreras considera que el Anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler –ya aprobado en las Cortes Generales y tramitado como Ley–, introduce reformas muy positivas respecto a las restricciones a la prórroga forzosa en casos de necesidad, la asimilación entre el desahucio por falta de pago y por expiración del plazo, la agilización en los actos de comunicación al arrendatario, la agilización en la fase de citación para la vista o la agilización de la ejecución de la sentencia que determina el desahucio y el lanzamiento de arrendatarios, fueron algunas de las cuestiones a las que hizo referencia el ponente y de las más debatidas posteriormente.



Juan Miguel Carreras, ponente; y Miguel Á. Muñoz, presidente del CGCAFE

«El legislador introduce una sustancial mejora de la técnica procesal, que conlleva a una mayor seguridad jurídica»

Juan Miguel Carreras,
presidente de la Audiencia Provincial de Burgos

EL TRIBUNAL SUPREMO UNIFICA SENTENCIAS

Luis Antonio Soler desarrolló la ponencia *“Problemas prácticos en la resolución del contrato de arrendamiento. Incumplimientos de las obligaciones del contrato”*, centrándose en los motivos de resolución en base a un incumplimiento específico por alguna de las partes intervinientes en el proceso arrendaticio y la resolución contractual motivada por no cumplir alguna de las cláusulas



contenidas en el mismo. Al respecto, el ponente recordó que, *“cuando se produce un incumplimiento de contrato, por alguna de las razones aducidas, ya ha existido un goce de la vivienda arrendada cuando ésta se entrega al propietario, por lo que el legislador debiera de articular algún sistema para que el propietario pueda solicitar una cuantía determinada por los daños y perjuicios ocasionados por el disfrute de esa vivienda”*.

Precisó **Luis A. Soler** que, a la hora de analizar el incumplimiento contractual como origen de la resolución del contrato de arrendamiento, hay que atender a tres normas básicas. De un lado, a la específica contenida en la Ley 1994, al artículo 27, que, a su vez, contiene dos partes. De otro a una regla general en su párrafo 1º, que establece que cualquiera de las partes puede promover la resolución del contrato por incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones; y, de otra, una regla especial, que distingue entre incumplimientos del arrendatario y del arrendador, según lo establecido en sus apartados 2º y 3º.



*Luis Antonio Soler, ponente;
y María Cruz Zabal, moderadora.*

«El legislador debiera articular algún sistema para que el propietario pueda solicitar una cuantía determinada por daños y perjuicios ocasionados por el disfrute de la vivienda»

Luis Antonio Soler,
magistrado de la Audiencia
Provincial de Alicante

La Jornada finalizó con la intervención de **Vicente Magro**, que expuso la ponencia *“Problemas prácticos en materia de Propiedad Horizontal”*, centrándose en las resoluciones del Tribunal Supremo sobre diversas materias en las que las Audiencias Provinciales se han pronunciado de muy distinto modo. *“El Tribunal Supremo está unificando criterios referentes a resoluciones dispares de las Audiencias Provinciales sobre determinados aspectos de la Ley de Propiedad Horizontal –enfaticó el ponente–, entre ellas, el posible uso mixto de vivienda y*

comercio en un inmueble, las obras inconsentidas o la declaración de nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios. Esta unificación de sentencias es muy necesaria para que la interpretación de la normativa en la resolución de idénticos conflictos sea la misma, como garantía de una correcta aplicación de la LPH”.

Para **Vicente Magro**, 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 admi-



*Vicente Magro, ponente;
y Miguel Á Muñoz, presidente del CGCAFE.*

«Esta unificación de sentencias es necesaria para que la interpretación de la normativa en la resolución de idénticos conflictos sea la misma»

Vicente Magro,
presidente de la Audiencia
Provincial de Alicante

nistradores y los letrados que ejercen, ante los tribunales, el planteamiento de las acciones judiciales derivadas de la aplicación de la LPH. La inseguridad jurídica a que se ven sometidos los ciudadanos que viven en comunidades de propietarios ante las distintas resoluciones de las Audiencias Provinciales a un mismo problema, ha hecho que el Tribunal Supremo se pronuncie estableciendo, al respecto, una jurisprudencia consolidada en estas materias.

La Jornada fue clausurada, tras un intenso debate sobre el contenido de las ponencias desarrolladas, por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante y director del Curso, quien estuvo acompañado por **Miguel Á. Muñoz**, presidente del CGCAFE; y **José Vázquez**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia.



GABINETE DE ESTUDIOS

ENCUESTA

1-2 de octubre 2009

II JORNADA: ENCUENTRO PODER JUDICIAL Y ADMINISTRADORES DE FINCAS

ESTUDIO DE VALORACIÓN SOBRE LAS ENCUESTAS REALIZADAS ENTRE LOS ASISTENTES A LA JORNADA

El Consejo General, a través de su Gabinete de Estudios, y con el objetivo de mejorar tanto la organización de las jornadas que organice o patrocine, como el contenido de las mismas, ha realizado, y referente a la II Jornada organizada por el Consejo General del Poder Judicial y el Consejo General, una valoración de los asistentes a la misma, cuyos datos hacemos públicos al considerar que es una de las formas más objetivas de ofrecer la información sobre el

análisis que los profesionales de la administración de fincas realizan al respecto. Desde aquí damos las gracias a todos los que participaron en la misma y animamos, a la luz de los presentes datos, a que los administradores asistan, en el futuro, a los congresos, encuentros y cursos que, en función de las necesidades profesionales y formativas que los colegiados demandan, se propongan desde los respectivos Colegios y su Consejo General.

1º.-¿Cómo valoraría el contenido y desarrollo de las Ponencias y Mesas Redondas?

Muy bien 36%	Bien 51%	Regular 10%	Mal 2%	Muy mal 1%
--------------	----------	-------------	--------	------------

2º.- ¿Ha sido una jornada eminentemente práctica?

Sí 77%	No 15%	Regular 8%
--------	--------	------------

3º ¿El tiempo empleado en el desarrollo de cada intervención ha sido suficiente?

Sí 81%	No 8%	Regular 11%
--------	-------	-------------

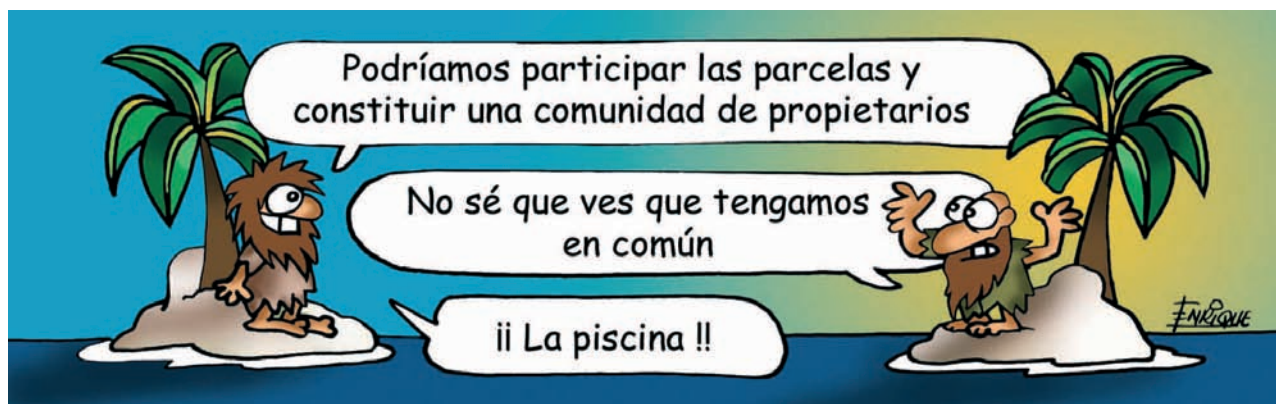
4º.- ¿El tiempo dedicado al coloquio ha cubierto sus expectativas?

Sí 90%	No 3%	Regular 7%
--------	-------	------------

5º.- ¿Cómo valoraría la Organización de ésta jornada?

Muy bien 51%	Bien 36%	Regular 10%	Mal 3%
--------------	----------	-------------	--------

FUENTE: GABINETE DE COMUNICACIÓN DEL CGCAFE.





Junta de Gobierno y Pleno del Consejo General

Se analizó y debatió sobre la Ley Ómnibus



Miembros del Consejo General, durante la reunión del Pleno.

La Junta de Gobierno y el Pleno del Consejo General, reunidos el pasado día 11 de diciembre, en jornada de mañana la Junta y en convocatoria de tarde, el Pleno, debatió, analizó y acordó las líneas de actuación respecto al 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–, acordándose incrementar la actuación encaminada a conseguir el objetivo de que la nueva Ley introdujese las propuestas presentadas por el Consejo General, para que sea obligatoria la colegiación de aquellas profesiones reguladas que cuenten con Colegio Profesional, y cuyos Estatutos establezcan la colegiación obligatoria en el momento en que se apruebe la Ley Ómnibus, y, muy especialmente, nuestra actividad.

Otra de las propuestas presentadas por el Consejo General, es que se entienda por “profesión regulada” la actividad o conjunto de actividades profesionales para cuyo ejercicio o modalidad de ejercicio se exija, de manera directa o indirecta, estar en posesión de determinadas cualificaciones profesionales, en virtud de disposiciones, reglamentarias o administrativas.

Con estas importantes iniciativas presentadas al Proyecto de Ley Ómnibus, el Consejo General ha pretendido como objetivo esencial y fundamental para los administradores de fincas, mantener una profesión colegiada como base fundamental no sólo del desarrollo profesional a nivel individual, sino de prestar un servicio con las mayores garantías a los administrados. Es por ello que éste Consejo General y los respectivos Colegios de Administradores de Fincas, han venido trabajando, desde hace meses, en que éste Proyecto de Ley recogiera las enmiendas presentadas, lo que final-

mente no se ha conseguido, ya que el Congreso de los Diputados terminó rechazando las enmienda que el Senado sí había tenido en cuenta.

Igualmente, el Pleno del Consejo General ratificó el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de aprobar como títulos equivalentes a los que tienen derecho de incorporación colegial, a la licenciatura de Ciencias Químicas y a las Ingenierías Industriales, tanto Superiores como Técnicas, en cualquiera de sus especialidades.

Asimismo, en el transcurso del Pleno, se informó sobre la Asamblea General de CEAB y CEPI, celebradas durante los días 19 a 21 del pasado mes de noviembre, y dónde se debatieron los distintos objetivos establecidos para el año 2010, referente a las titulaciones europeas, el Plan Bolonia y las diferentes directivas comunitarias que afectan a los profesionales del sector inmobiliario.

Finalizado el Pleno del Consejo General, se procedió a la celebración de la Cena Anual, ya con tanta tradición, a la que asistieron diversas personalidades del mundo académico, político y educativo, que acompañaron a los miembros y personal del Consejo General en éste entrañable acto.



Marcial Tarín y Miguel Á. Muñoz, secretario y presidente, respectivamente, del Consejo General.



El Consejo General responde al Consejo General de Graduados Sociales

El Consejo General de Graduados Sociales, en una información remitida a sus colegiados, manifiesta que, "en lo referente al ejercicio de la administración en el caso de fincas en régimen de propiedad horizontal, no resultaría necesaria la incorporación a un Colegio de Administradores de Fincas, sino que bastaría con ostentar cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida".

EL Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, al tener conocimiento de esta información, ha dirigido al Presidente del Consejo General de Graduados Sociales una carta que, literalmente, reproducimos aquí, para conocimiento de todos los administradores de fincas:

«Habiendo tenido conocimiento del informe elaborado por el departamento jurídico del Consejo General que presides acerca de la posibilidad de que los Graduados Sociales colegiados puedan ejercer la actividad de Administrador de Fincas sin necesidad de incorporarse al correspondiente Colegio de Administradores de Fincas, en cuya conclusión se indica que "no resulta legalmente exigible la in-

corporación a los Colegios de Administradores de Fincas", debo manifestarte que el citado informe ha causado gran extrañeza y estupor en el seno de este Consejo General y que estamos en completo desacuerdo con su conclusión.

Al hilo de ello, me complace remitirte la Sentencia nº 596, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Murcia en Autos 415/2007, que nos fue notificada en febrero del presente año, dado que en dicha resolución judicial, que reconoce el derecho de acceso a don Mariano ..., Graduado Social, se recuerda la obligatoriedad de estar colegiado en los respectivos Colegios de Administradores de Fincas para ejercer esta profesión.

Quiero también informarte que desde la firmeza de dicha Sentencia se vienen incorporando a nuestros Colegios Territoriales, en base a la misma, todos aquellos Graduados Sociales que han solicitado su colegiación.

Con el ruego de que procedas a la oportuna rectificación, aprovecho la ocasión para saludarte muy atentamente».

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



TECNISAT®
TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Sarrá, 50 - 28028 Madrid
 Telfs.: (91) 386 45 99 / 386 10 23
 316 73 80 / 578 86 96
 Fax: (91) 308 38 66
 E-mail: Tecnisat@tecnisat.com
 Web: www.tecnisat.com
 Tienda virtual web: www.tecnisat.es

10 Canales de comunicación a su servicio

	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO	
<p>DIGITAL+</p> <p>CANAL+</p>  <p>televisión digital terrestre</p>  <p>Amitel</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;">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>TEGUI SERVICIO TÉCNICO OFICIAL</p> <p>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**

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

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

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



Vajilla modelo
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



Aprobada la Ley Ómnibus

Entró en vigor el día 28 de diciembre de 2009

La Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, ya está en vigor. La Ley Ómnibus, como es conocida, supone la modificación de distintas leyes para adaptarla a la Directiva Comunitaria de Servicios, y modifica, entre otras normativas, la Ley de Colegios Profesionales, la Ley de Sociedades Profesionales y la Ley de acceso a las profesiones de abogado y procurador de los tribunales.



DOLORES LAGAR TRIGO

El Consejo General y los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, en su lucha en defensa de la colegiación obligatoria y de la reserva de actividad para los administradores de fincas como la única garantía para defender los derechos de los consumidores del sector inmobiliario, ha trabajado incesantemente y desde que se tuvo conocimiento de éste Proyecto de Ley, en la consecución de los dos objetivos mencionados anteriormente.

El Consejo General presentó tres alegaciones fundamentales a esta Ley –mientras se tramitaba como Proyecto de Ley–, a los representantes de los distintos Grupos Parlamentarios, sin que hayan sido aceptadas ninguna de ellas, aunque sí lo han sido otras que se presentaron, conjuntamente, con la Unión Profesional, la Unión Intercolegial de Cataluña y la Unión Interprofesional de Madrid.

Las propuestas del Consejo General de Administradores de Fincas que no han sido tomadas en consideración, pese a los esfuerzos realizados por los representantes de los administradores de fincas, tanto desde su Consejo General como desde los respectivos Colegios Profesionales, fueron las siguientes:

- ❖ 1. *Es obligatoria la colegiación de aquellas profesiones reguladas que en la fecha de aprobación de esta ley cuenten con Colegio Profesional cuyos Estatutos establezcan la colegiación obligatoria en la fecha de entrada en vigor de esta ley.*
- ❖ 2. *Se entiende por “profesión regulada” a los efectos de esta ley, la actividad o conjunto de actividades profesionales para cuyo ejercicio o modalidad de ejercicio se exija, de manera directa o indirecta, estar en posesión de determinadas cualificaciones profesionales, en virtud de disposiciones, reglamentarias o administrativas.*
- ❖ 3. *Artículo 6. Modificación de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales. La Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, queda modificada en los siguientes términos:*

Disposición Adicional Tercera. Profesionales exceptuados de alguno de los requisitos legales.

Esta Ley será de aplicación a todos los profesionales colegiados en el momento de su entrada en vigor que ejerzan profesiones en que la colegiación sea obligatoria y exija el requisito de titulación del artículo 1.1, aunque dichos profesionales no reúnan la titulación descrita por no haberles



sido requerida en el momento de su colegiación. Quedarán, asimismo, incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley los profesionales incorporados a cualquiera de los Colegios profesionales a los que se refiere el Real Decreto 2777/1979, de 26 de octubre, en cuya colegiación les haya sido requerido un título universitario, aunque en el momento de la entrada en vigor de esta Ley dicho título universitario aún no tenga reconocimiento oficial.

PROPUESTAS ACEPTADAS

Durante el trámite como Proyecto de Ley, se han aceptado las propuestas presentadas, conjuntamente, por los distintos Consejos Generales y Colegios Profesionales, agrupados en la Unión Profesional, la Unión Interprofesional de Cataluña y la Unión Interprofesional de Madrid, relativas a que ha de ser el legislador estatal el que establezca el requisito de la colegiación, además de que, en el caso de la colegiación, se establece un marco jurídico básico por el que debe de regirse la futura normativa sobre la Ley de Servicios Profesionales, en el ámbito, entre otros, de la protección de la salud, la integridad física o la seguridad personal o jurídica de las personas.

Igualmente, la Ley recoge la propuesta de estas organizaciones referente a que se realice un análisis exhaustivo sobre qué colegiaciones y visados habrán de ser obligatorios en una normativa posterior, y no dentro de la Ley Ómnibus, que permitirá un estudio de mucha mayor profundidad y específica de la problemática sobre la que se va a debatir, referente a los reales decretos futuros sobre los visados –a promulgar cuatro meses después de la vigencia de esta Ley–, y el correspondiente a la Ley de Servicios Profesionales, que ha de estar aprobado doce meses después de la promulgación de la Ley que comentamos.

También ha sido aceptada la propuesta sobre los criterios necesarios para que un Colegio realice un visado, haciendo mención a la necesidad de que exista una relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afectación a la integridad física y seguridad de las personas. Aunque no se ha llegado a cubrir la total esencia del modelo colegial –que contemplaría, también, bienes y patrimonio–, sí se ha conseguido reforzar la idea de seguridad y protección al consumidor como usuario final de estos servicios.

No menos importante ha sido, igualmente, la propuesta aceptada sobre la ampliación del plazo, en seis meses más, y desde la entrada en vigor de la Ley Ómnibus, para la puesta en marcha del servicio de atención al ciudadano y realizar las adaptaciones necesarias para atender a la Ventanilla Única de la Administración General del Estado.

¿Y AHORA, QUÉ?

El Consejo General de Administradores de Fincas considera que la Ley aprobada toca la esencia del modelo colegial y lo hace, en parte, por desconocimiento e incongruencia técnica. Seguirá trabajando para que, en las futuras normativas pendientes de aprobación, los administradores de

CRONOLOGÍA DE UNA LEY ANUNCIADA

La Directiva de Servicios en el Mercado Interior de la UE, conocida como la Directiva Bolkestein, está en el origen de las importantes normativas que se han ido sucediendo en este año, y de tanto impacto para las profesiones colegiadas. Los distintos estados miembros de la UE han ido realizando la transposición de dicha Directiva Comunitaria, y, en el caso de España, el gobierno ha ido más allá de la propia Directiva al regular aspectos que estaban fuera de lo estipulado en la misma, como ha sido denunciado no sólo por el Consejo de Estado, sino por los distintos Colegios Profesionales ante el gobierno de España, los Grupos Parlamentarios, las distintas Comisiones Parlamentarias de Congreso y Senado, y ante la ciudadanía a través de los medios de comunicación.

Coincidiendo con el criterio contenido en el informe del Consejo de Estado, la meta de diciembre de 2009 para la entrada en vigor de la norma se justificaría para aquellos temas relacionados con la transposición de la Directiva de Servicios, pero no para todos los que abarca esta Ley, que trasciende el espíritu y los principios de la Directiva, al establecer, entre otros, nuevas disposiciones legales y en diferentes regímenes jurídicos como el de los Colegios Profesionales.

Por lo tanto, se debe hacer firmemente el reproche a una Ley Ómnibus que trasciende lo exigido por la Directiva 2006/123 CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los Servicios en el Mercado Interior.

fincas mantengamos la colegiación obligatoria y la reserva de actividad, como principios básicos no de defensa corporativa, sino, y fundamentalmente, por la defensa de los intereses de los ciudadanos.

En la misma línea está ya trabajando la Unión Profesional, que reitera los principios básicos que deben de regir el modelo colegial, que tiene como objetivo servir al interés general y a la función social encomendada a los Colegios Profesionales, y que ha venido defendiendo desde el comienzo del proceso de reforma. Y estos principios son el registro y la acreditación de la condición de profesional, la colegiación universal, el control deontológico y el pertinente visado.

Todo ello, de conformidad con la más ajustada transposición de la Directiva de Servicios y la propia Constitución Española, que prevé elementos que hemos reivindicado –desde el Consejo General y desde la Unión Profesional– y no se han contemplado, en toda su extensión, en las previsiones sobre las condiciones para la exigencia de colegiación.



La Ley establece, referente a los Colegios Profesionales, lo siguiente:

En relación con la 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), hay que señalar que los aspectos más relevantes de la misma (recogidos en el artículo 5 del Capítulo III), por sus implicaciones para los Colegios Profesionales, son los siguientes:

★ **COLEGIACIÓN OBLIGATORIA:** Será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones hallarse incorporado al Colegio Profesional correspondiente cuando así lo establezca una ley estatal. Los Colegios dispondrán los medios necesarios para que los solicitantes puedan tramitar su colegiación por vía telemática, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de esta Ley.

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 ejercicio 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:** Los Colegios Profesionales y sus organizaciones colegiales no podrán establecer 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:** Las sociedades profesionales podrán ejercer varias actividades profesionales, siempre que su desempeño no se haya declarado incompatible por norma de rango legal.

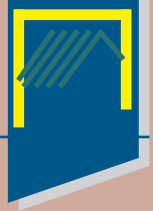
“El Gobierno remitirá a las Cortes un Proyecto de Ley que determine las profesiones para cuyo ejercicio es obligatoria la colegiación”

★ **ESTABLECIMIENTO DE LA “VENTANILLA ÚNICA”:** Las organizaciones colegiales deberán disponer de una página web para que, a través 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:** Las organizaciones colegiales estarán sujetas al principio de transparencia en su gestión. Para ello, cada una de ellas deberá elaborar 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 determinada profesión, y que las citadas corporaciones colegiales son el Consejo General de Colegios, los Consejos Autonómicos de Colegios y los Colegios Profesionales.



CURSOS DEL GABINETE DE ESTUDIOS DEL CGCAFE 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 cómo 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)

D^a 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 Administrador de Fincas en la Junta de Propietarios”.
- “Control del estrés y dominio de las tensiones”.
- “Técnicas de negociación para Administradores de Fincas”. (NUEVO)

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)
- “El Administrador de Fincas y los vicios constructivos” (NUEVO)

D. Roberto García Carbonell

- “Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas”.
- “Administración del tiempo”.

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 in-misiones 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 Maraña

- “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)

D. Juan Carlos Álvarez Rodríguez

- “Planificación y control del despacho profesional del Administrador de Fincas” (NUEVO)

D. Miguel Pujols I Parramón

- “Curso de Arrendamientos Rústicos” (NUEVO)

D. Silvia García García

- “Técnicas de venta para administradores de fincas” (NUEVO)

El Consejo General, a través de su Gabinete de Estudios, está organizando una Jornada de Trabajo para Juntas de Gobierno de los colegios de administradores de fincas, que se desarrollará en el próximo mes de febrero, en la Ciudad Financiera del Banco de Santander, con el objetivo de informar, debida y ampliamente, a los miembros de dichas Juntas de Gobierno sobre la “Ley Ómnibus y sus implicaciones para los Colegios”, además de analizar y valorar como se ha de producir una correcta y eficaz “Comunicación Consejo General-Colegios-Colegiados”, al objeto de que tanto Colegios como colegiados estén debidamente informados sobre cualquier tema de importancia para el colectivo profesional.



EXTREMADURA

Curso sobre la reponsabilidad penal del Administrador

Organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura, el día 20 de noviembre se desarrolló, en la ciudad de Cáceres, el curso “La Responsabilidad Civil del Administrador de Fincas. Sistema de Aminorcación de la Responsabilidad Penal de los administradores de fincas por consignación de la R. C. en casos de delito por imprudencia profesional”, analizándose los criterios mantenidos por el Tribunal Supremo en relación con la responsabilidad de los administradores de fincas.

El curso, que se encuentra en el catálogo de los que promueve nuestro Consejo General a través de su Gabinete de Estudios, se impartió por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, quien, con una brillante exposición que suscitó el máximo interés de los asistentes que, en gran número, se habían inscrito en el curso, propicio un interesante debate a través de las preguntas formuladas por los colegiados.

El presidente del Colegio, **Reyes Caballero**, en la presentación del curso, agradeció la disposición del ponente, Sr. Magro Servet, para desarrollar su contenido, y felicitó a los compañeros colegiados presentes por aprovechar la




Vicente Magro y Reyes Caballero, durante la celebración del curso.

oportunidad que ofrece el Colegio para la formación, resaltando lo adecuado que es celebrar este curso sobre la responsabilidad del Administrador en momentos difíciles, debido a la máxima exigencia de los clientes en la actualidad, a todos los niveles.

Curso práctico de iniciación a la Administración de Fincas

Igualmente, el 20 de noviembre el Colegio de Extremadura celebró la VII Cena de Hermandad que, tradicionalmente, viene organizando el Colegio. Se aprovechó este entrañable acto de confraternización para presentar, en los prolegómenos, el Curso Práctico de Iniciación a la Administración de Fincas. El presidente, **Reyes Caballero**, tuvo palabras de agradecimiento y elogio hacia los compañeros de la Junta de Gobierno que han colaborado para que este curso comience su andadura en el primer trimestre del año 2.010. El curso, que tendrá una duración de doce horas lectivas, está dirigido, fundamentalmente, a los compañeros que inician su actividad en la profesión de administración de fincas y será desarrollado, íntegramente, por compañeros administradores.



**COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
EXTREMADURA**

CURSO PRACTICO DE INICIACION A LA ADMINISTRACION DE FINCAS

- 1.- ORGANIZACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
D. Reyes Caballero Caro
- 2.- PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS Y CIERRE DE CUENTAS
D. Jorge Daniel Casares Sánchez
- 3.- LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS
D. Jose Ignacio Lacalle Oleaga
- 4.- LA ORGANIZACIÓN EN EL DESPACHO
D. Alfonso Javier Pérez Calleja
- 5.- RENTABILIDAD DEL DESPACHO
D^a. Maria Teresa Lechado Victoria
- 6.- DEONTOLOGIA PROFESIONAL Y RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR
D. Francisco Manuel Luengo Castano
- 7.- EL EDIFICIO DE LA COMUNIDAD Y LA GESTIÓN EXTERNA
D. Valentín García Chamorro y D. Javier Hernández Galante.

21/12/2009
3



GALICIA



Organizado por el Colegio de Galicia y patrocinado por el Consejo General, el XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas se celebrará en Sanxenxo, los días 13, 14 y 15 de mayo de 2010.

¡INSCRÍBETE!

Para más información e inscripción: www.sanxenxo2010.es

El Colegio de Galicia ha tomado el testigo como sede organizadora del XVI Congreso Nacional, aceptando el reto de ofrecer un atractivo programa científico y social, que coincide, además, con el año Santo Compostelano, a celebrar en 2010. Con el programa científico se abordarán los temas más actuales y de gran repercusión en el

futuro de la profesión, en un momento en que tantos cambios normativos, técnicos o energéticos están produciéndose.

Las actividades se desarrollarán en el Concello de Sanxenxo, en el Valle de Salnes, uno de los principales destinos turísticos de Galicia.

PROGRAMA

La evolución de nuestra profesión resulta, con el paso del tiempo, evidente. Por eso celebramos nuestro XVI Congreso en una ciudad que, como nuestra profesión, ha cambiado profundamente: Sanxenxo. Y que, como nosotros, no deja de trabajar día a día para afrontar los nuevos retos que presenta el futuro.

JUEVES 13 DE MAYO

- 10:00 h Acreditación de congresistas y acompañantes
- 16:00 h **1ª ponencia**
- 15:30 h Salida de hoteles en autobús hacia O Grove
- 16:00 h Ruta marítima por la Ría de Arosa; en barco A Toxa-Vilagarcía
- 17:15 h Descanso y promoción
- 18:00 h **2ª ponencia**
- 18:00 h Ruta terrestre Vilagarcía-Vilanova-Cambados-Ribadumia-Meis-Meaño-Sanxenxo
- 20:00 h Acto inaugural
- 21:00 h Cena del Albariño

VIERNES 14 DE MAYO

- 08:45 h Recogida en hoteles
- 09:00 h Desplazamiento a Santiago de Compostela
- 10:30 h Visita guiada de la Catedral
- 11:00 h Misa Peregrino con Botafumeiro y Ofrenda Colegial
- 14:00 h Comida del Peregrino
- 17:00 h Visita peatonal Sanxenxo y Portonovo

17:00 h **3ª ponencia**

- 18:00 h Ruta terrestre Noalla-A Lanzada-Vilalonga-Meaño-Ribadumia
- 18:15 h Descanso y promoción
- 18:30 h **4ª ponencia**
- 19:45 h Coloquio y resumen
- 20:15 h Salida autobuses a la bodega del Albariño.
- 21:00 h Cena Galega

SÁBADO 15 DE MAYO

- 10:00 h Visita Combarro-Pontevedra-Val do Salnés
- 10:15 h **5ª ponencia**
- 11:45 h Descanso y promoción
- 12:00 h Coloquio general y acuerdos
- 13:30 h Acto cierre y presentación
- 14:00 h Comida de Sanxenxo
- 16:00 h Tarde de playa y compras
- 20:30 h Misa y Ofrenda Colegial
- 21:15 h Salida autobuses a restaurante
- 21:30 h Cena de gala: gran mariscada y fiesta



GUIPÚZCOA

El Colegio, mes a mes

Durante el año 2009, la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Guipúzcoa y Álava ha cubierto sus expectativas en cuanto a la programación de eventos, y, prácticamente todos los meses, salvo en agosto, se han desarrollado los actos que destacamos a continuación:



Asistentes a uno de los cursos programados.

- ✓ En la reunión de enero se aprobó el calendario para la celebración de la Asamblea y los Cursos de Formación continua.
- ✓ El primer curso de formación se desarrolló durante los días 7 y 8 del mes de febrero, dedicado a la Inteligencia Emocional. Debido a que la demanda de inscripciones fue superior al número de plazas ofertadas, se repitió dicho curso en el mes de abril, durante los días 24 y 25, para poder atender a todas las peticiones, gozando de gran éxito entre los asistentes.
- ✓ El día 6 de marzo, la Junta de Gobierno invitó al colectivo a participar en una Mesa Redonda sobre los temas más tratados en las juntas de propietarios en estos momentos. Aunque con menor asistencia que en los cursos anteriores, los participantes expusieron sus puntos de vista, produciéndose tan intenso debate que se propició la preparación de otra jornada sobre la nueva normativa aplicable en instalaciones de calderas de calefacción y agua caliente.
- ✓ El 28 de Marzo se celebró la Asamblea Anual ordinaria, con asistencia del presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz** y de varios presidentes de Colegios Territoriales.
- ✓ En el mes de abril, tras un sondeo realizado mediante circular, dio comienzo el I Curso pa-

ra la obtención del título de Perito Judicial Inmobiliario. Se inscribieron siete alumnos que recibieron clases intensivas desde abril hasta junio en la sede del Colegio.

✓ Además, se ha realizado, durante todo el año, una campaña publicitaria del Colegio acompañando, en diferentes eventos sociales, al equipo de fútbol de la Real Sociedad en su Centenario, junto con otros colectivos y empresas de la capital y de la provincia de Guipúzcoa.

✓ Y en el mes de julio, aprovechando la edición especial de un suplemento en "El Correo de Álava" dedicado a las comunidades de propietarios, publicamos un anuncio dando a conocer los servicios del Colegio y el listado de los profesionales de la provincia de Álava, complementándose

con cuñas radiofónicas, en horas punta, y durante el mes de Octubre, en "Punto Radio" de Álava.

- ✓ El día 25 de septiembre se ha celebrado otra jornada de formación dedicada a "La aplicación de la nueva Normativa en instalación de calderas de calefacción y agua caliente" y a "Las Comunidades de Propietarios frente a las obras de rehabilitación: obligaciones y responsabilidades".



Asistentes a la Asamblea General de Colegiados.

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



Informática de Empresas S.A.
San Blas nº 1 - 3
28026 Madrid
Tel. 902 153 900 / Fax 902 024 134
iesa@iesa.es
www.iesa.es



MÁLAGA

El Curso Francisco Liñán celebra la mayoría de edad



Marcelo Cambló, Miguel Á. Muñoz y Rafael Trujillo, en el acto de apertura.

Los dieciocho años del Curso Francisco Liñán se celebraron a bordo de un crucero por el Mediterráneo, un evento en el que se unían la formación y el ocio como puntos de encuentro entre los profesionales de toda España

El Curso Francisco Liñán para el perfeccionamiento en el ejercicio de la profesión, ha cumplido la mayoría de edad. Son dieciocho años de un Curso formativo que el Colegio de Málaga acuñó con dedicación y cariño, siendo pionero en la implantación de cursos de reciclaje profesional, convirtiéndose, así, en uno de los colegios precursores en este campo.

El Colegio de Málaga designó el nombre de **Francisco Liñán López** como embajador de éste Curso porque es uno de los mejores ejemplos con el que el Administrador de Fincas puede contar, todo un referente, por su labor, que ha acogido, año tras año, a todos los profesionales que han acudido a ampliar su formación.

UNA CITA MUY ESPECIAL

Esta cita formativa ha contado con el orgullo de ser reconocida por los propios administradores de fincas, que han acudido a sus ediciones de forma entregada y han ayudado a ampliar sus fronteras hasta hacer de este curso una convocatoria nacional. Por todo, la mayoría de edad de este encuentro formativo tenía que ser un acontecimiento inolvidable, de ahí que bajo el lema *"Tú eres fundamental en este viaje"*, se haya convocado a los participantes a realizar un crucero por el Mediterráneo, desde el 30 de octubre al 4 de noviembre, en cuyo programa de actos se unieron la formación, el ocio y las visitas a Mónaco, Montecarlo y Ajaccio.

Bienvenida a cargo del presidente del Consejo General

Este importante acontecimiento para la profesión, contó con los máximos representantes de los Administradores de Fincas, tanto del Consejo General como del Consejo Andaluz, baluartes siempre de este curso de reciclaje profesional y, de una manera especial, en esta ocasión, que suponía un homenaje para este querido Curso Francisco Liñán.

En este sentido, tanto en la inauguración como en la clausura del Curso estuvieron presentes, en la mesa presidencial, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**; el presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**; el presidente de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga que da nombre al Curso, **Francisco Liñán**; el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, **Marcelo Cambló**; y el presidente de la Comisión de Cultura del Colegio y director del Curso, **Alejandro Pestaña**.

Todos ellos quisieron agradecer a los asistentes, su asistencia, ya que otorgan un significado a un Curso que, al igual que cualquier otro evento, no tendría razón de ser si no contara con la participación de los colegiados. También se reconoció la labor de los patrocinadores y de los ponentes que permitieron una nueva edición con la calidad necesaria y reconocida.

El Presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, por su parte, ofreció su más sincera enhorabuena a los organizadores de este decimotercero Curso Francisco Liñán por la labor realizada, año tras año, pero, de forma especial, en este encuentro donde se ha escogido un marco que calificó de incomparable. Asimismo, realizó un ensalzamiento de la profesión de Administrador de Fincas, ya que este profesional presta un importante servicio a la sociedad y, en este sentido, animó a todos los presentes a ser los mejores representantes de la misma, formando un colectivo unido y fuerte para luchar contra cualquier inclemencia que pueda presentarse.



Bienvenida a los nuevos profesionales formados en la Universidad de Málaga

Un nuevo año, el Colegio de Málaga celebra la imposición de becas de Estudios Inmobiliarios y da la bienvenida a su IX Promoción



Imposición de becas a los alumnos de la Universidad de Málaga.

El día 13 de noviembre tuvo lugar la imposición de becas de la IX promoción del Título Propio de Estudios Inmobiliarios en el salón de actos del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, donde los nuevos profesionales fueron recibidos por el colectivo de administradores de fincas.

Tanto la Universidad de Málaga como el Colegio de Administradores de Fincas contaron con representación en este acto, en el que ambas entidades realizan un hermanamiento que las enriquece mutuamente. La Universidad

de Málaga estaba representada por **José Molina**, gerente de la UMA; **Francisco Cantalejo**, director de la Escuela de Estudios Empresariales; y **Salvador Molina**, subdirector de la Escuela de Estudios Empresariales. En representación del Colegio de Málaga, estuvieron presentes **Marcelo Cambió**, presidente de este Colegio, y **Alejandro Pestaña**, vicepresidente del mismo. Todos ellos dieron la bienvenida a los nuevos profesionales y realizaron el acto de imposición de becas. El Colegio de Málaga les hizo entrega, asimismo, del escudo colegial.

Nueva reunión de la Junta de Gobierno con los colegiados, ahora con los profesionales de Melilla

Conforme al objetivo de un mayor acercamiento a los colegiados, especialmente a los que se encuentran más alejados geográficamente del Colegio, la Junta de Gobierno está teniendo encuentros con ellos en diferentes localidades. Por ello, la Junta de Gobierno del Colegio de Málaga se desplazó a Melilla el pasado 20 de noviembre, dando un nuevo paso en su objetivo de acercamiento a los colegiados, puesto que los administradores de fincas de esta localidad se encuentran colegiados en el Colegio de Málaga, siendo los más alejados desde un punto geográfico con esta institución. Para luchar contra estas barreras geográficas y satisfacer el interés que la Junta de Gobierno tiene en conocer las opiniones y expectativas de sus colegiados, tuvieron una reunión en Melilla, al objeto de descubrir las analogías y desigualdades que entraña el ejercicio de esta profesión en esta zona, así como conocer las ideas y proyectos que les sugerían estos miembros del colectivo profesional.

En esta línea ya se han mantenido dos reuniones anteriores: en Antequera y Axarquía y se pretende el desarro-



Junta de Gobierno.

llo de nuevos encuentros en este sentido con colegiados de otros lugares, un objetivo que ha crecido en interés gracias a los buenos frutos recogidos en las ya realizadas.



SEVILLA

CURSOS DE FORMACIÓN OTOÑO 2009



Rafael del Olmo,
Rafael Trujillo y
Vicente Magro.

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla lleva realizando, desde que comenzó el otoño, diferentes cursos de formación encaminados a fomentar la formación continuada de los colegiados sevillanos.

El primero de estos cursos se celebró el pasado mes de octubre, e iba dirigido a los empleados del despacho profesional. El curso impartido, denominado “*Gestión telefónica de reclamaciones y cobros*”, fue desarrollada por profesores de la Escuela de Formación San Román, y se impartieron un total de veinticuatro horas lectivas.

El día 4 de noviembre, **Pepe Gutiérrez**, con su habitual claridad expositiva, disertó sobre “*Los 24 errores del Administrador de Fincas*”. La jornada resultó muy amena y participativa, y el salón de actos estuvo repleto de asistentes. **Pepe Gutiérrez** es Administrador de Fincas veterano y especializado en la enseñanza de los compañeros colegiados a nivel mundial, siendo, en la actualidad, profesor del IREM (Asociación Norteamericana de Administración Inmobiliaria).

El día 11 de noviembre, **Juan Miguel Carreras**, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, desarrolló una jornada que, muy bien dirigida, versó sobre las “*Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de Propiedad Horizontal*”.

La penúltima jornada se celebró el día 18 de noviembre, y corrió a cargo de **Francisco José García Higuera**, quien analizó las “*Nuevas posibilidades de los administradores a través de Internet*”, una intervención muy interesante para los colegiados, que de forma práctica pudieron comprobar in situ la utilización de la red.

Los Cursos de Otoño 2009 finalizaron el día 27 de noviembre, con la jornada que desarrolló, magistralmente, **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, que disertó con la ponencia “*Ante la necesidad de la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal*”.



Francisco José García Higuera.



Pepe Gutiérrez.



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

Solicitar demo
GRATIS
al 963930020

Visita
nuestra web
idsplus.net

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.





Claudine Speltz, presidenta de la CEAB

“Mi objetivo es mantener encuentros con las diferentes asociaciones miembros para conocer sus necesidades de cara al futuro de la profesión”

DOLORES LAGAR TRIGO

CLAUDINE SPELTZ RECIBIÓ, EN 2006, EL TROFEO EUROPEO OTORGADO POR EL CONSEJO EUROPEO DE LA MUJER DE NEGOCIOS Y COMERCIO (CEFEC), EN RECONOCIMIENTO A SU EXCELENTE TRAYECTORIA PROFESIONAL Y A SU APOYO CONSTANTE A LA PARTICIPACIÓN DE LA MUJER EN TODAS LAS ÁREAS PROFESIONALES Y EMPRESARIALES A NIVEL EUROPEO. HA ESTADO EN EL ORIGEN DE LA CREACIÓN DE NUMEROSAS ASOCIACIONES PROFESIONALES, SIENDO NOMBRADA PRESIDENTA DE LA CEAB EN EL AÑO 2008, Y ES, DESDE ESTE ORGANISMO, DONDE SE HA IMPUESTO LA CONSECUENCIA DE OBJETIVOS ENCAMINADOS A ARMONIZAR LAS TITULACIONES PROFESIONALES, LOS DERECHOS DE ESTABLECIMIENTO, AMPLIAR LAS RELACIONES ENTRE LAS ASOCIACIONES MIEMBROS Y LOS INTERCAMBIOS DE EXPERIENCIAS PROFESIONALES, SOBRE TODO EN ESTOS TIEMPOS DE CRISIS.

FUNDADA EN 1989, LA CONFEDERACIÓN EUROPEA DE ADMINISTRADORES DE BIENES (CEAB), A LA QUE PERTENECE

EL CONSEJO GENERAL, AGRUPA A LA MAYORÍA DE LOS PROFESIONALES DEL SECTOR INMOBILIARIO A TRAVÉS DE SUS RESPECTIVOS CONSEJOS GENERALES O ASOCIACIONES PROFESIONALES, CON EL OBJETIVO DE ESTUDIAR TODAS LAS LEYES Y REGLAMENTOS EN VIGOR EN LA UNIÓN EUROPEA, FUNDAMENTALMENTE LAS DIRECTIVAS Y OTRAS NORMAS ESTABLECIDAS POR LAS INSTITUCIONES COMUNITARIAS, ASÍ COMO CUALQUIER PROYECTO O PROPUESTA DE LEGISLACIÓN O REGULACIÓN QUE AFECTEN AL PROFESIONAL INMOBILIARIO.

CLAUDINE SPELTZ ES UNA GRAN CONOCEDORA DE LA UE Y SUS DIVERSAS NORMATIVAS POR SU LARGA TRAYECTORIA PROFESIONAL EN DISTINTAS ORGANIZACIONES Y, ACTUALMENTE COMO PRESIDENTA DE LA CEAB, DONDE ESTÁ PONIENDO SUS CONOCIMIENTOS Y SU GRAN CAPACIDAD DE TRABAJO AL SERVICIO DE LAS PROFESIONES INMOBILIARIAS EUROPEAS QUE SE ENFRENTAN, A GRANDES RETOS NORMATIVOS, ACADÉMICOS Y PROFESIONALES.



¿Qué representa CEAB como organización en el sector inmobiliario europeo?

La CEAB es una organización que reagrupa a la mayoría de las asociaciones profesionales nacionales europeas de administradores de fincas y copropiedad de quince países de la Unión Europea. Para poder juzgar su representatividad, hay que considerar el importante número de los inmuebles/bienes bajo su gestión/administración para, posteriormente, situar a las organizaciones miembros respecto a estos inmuebles gestionados, pero por países, lo que proporcionaría un grado de representatividad, o legitimidad, de las organizaciones nacionales y, por lo tanto, de la CEAB muy importante, dado que se gestionan grandes patrimonios inmobiliarios y su correspondiente montante económico, lo que da una idea de la importancia, a nivel europeo, de los profesionales del sector inmobiliario.

«La CEAB ha elaborado un código deontológico y anima a sus miembros a adoptarlo, teniendo en cuenta las particularidades de las legislaciones nacionales»

Fomentar el desarrollo de la profesión de gestión de la propiedad entre los nuevos Estados miembros de la UE es uno de los objetivos fundamentales de CEAB. ¿Qué medidas se han tomado y se tomarán en el futuro para conseguir este objetivo?

Para alcanzar sus objetivos, la CEAB ha elaborado un código deontológico y anima a sus miembros a adoptarlo –sé que el Consejo General ya lo ha adoptado en España–, teniendo en cuenta, por supuesto las particularidades de las legislaciones nacionales. Ha desarrollado, igualmente, una carta de calidad y unos mínimos de formación a considerar por las asociaciones miembros para garantizar la optimización de la gestión profesional.

La CEAB ha establecido y sigue estableciendo un fluido diálogo con las autoridades públicas mediante acciones concretas de lobbying, como entrevistas con los diferentes diputados europeos y contactos continuados con diferentes direcciones generales europeas, cuya competencia concierne a nuestra profesión: formación profesional, rendimiento energético de los edificios, normalización de los servicios, reglamentación del sector inmobiliario, etc.

Mi objetivo para los próximos años es mantener encuentros con las diferentes asociaciones miembros para conocer sus necesidades de cara al futuro de la profesión en la UE y en cada país miembro de ésta y de la CEAB

como ya hice, el pasado mes de mayo, visitando en Madrid la sede del CGCAFE.

Promover un mayor nivel de profesionalidad entre los administradores de la propiedad, en base a una actuación profesional de calidad, conlleva, necesariamente, unos requisitos educacionales y profesionales mínimos. ¿Cuáles serían éstos?

Nuestras sociedades se han vuelto más complejas y exigen una formación idónea para los profesionales, pero también la posibilidad de completar sus conocimientos a lo largo de toda su vida profesional. Las legislaciones se complican cada vez más y la CEAB, preocupada por fomentar la mejora del nivel profesional de los administradores de fincas/copropiedad, se ha propuesto desarrollar unos criterios mínimos de formación y normas profesionales relativas a la admisión y el ejercicio de la profesión. También deseamos desarrollar los intercambios transfronterizos. Sin embargo, encontramos y encontraremos muchas divergencias entre las asociaciones miembros.

Se prevé la instauración de una plataforma común conforme al artículo 15 de la Directiva sobre el reconocimiento de las titulaciones profesionales. ¿Qué estipula dicha Directiva sobre éste reconocimiento de titulaciones profesionales?

Desde hace más de cincuenta años, la Comisión Europea intenta, sin éxito, ampliar sus competencias propias en materia de formación, sobre todo profesional. Desde hace cincuenta años intenta, también sin éxito, armonizar los sistemas educativos en Europa. La Directiva de titulaciones es un puro sucedáneo de esta política. Se inscribe en la realización del gran mercado interior europeo y tiende a limitar al máximo los proteccionismos nacionales en materia del ejercicio de una profesión. Concierne a las profesiones cuyo ejercicio está regulado en los Estados miembros, y fija la normativa a observar en materia del reconocimiento de las titulaciones profesionales extranjeras por los Estados miembros de acogida. En este sentido, el artículo 14 es de particular importancia.

El artículo 15 habla, en efecto, de las plataformas comunes. Debo admitir que su formulación es algo enrevesada. Lo entiendo como un intento de aligerar los mecanismos de compensación previstos en el artículo 14 y dar la posibilidad, entre otros, a los órganos profesionales representativos (aunque ¿dónde están los criterios de representatividad?) a nivel europeo, de construir dichas plataformas y avanzar allí donde los Estados o la UE han fracasado. Nada impide que la CEAB trate de aplicar el artículo 15 a la profesión de administradores de fincas/ copropiedad. De hecho, el artículo 15 es la expresión del principio de subsidiariedad.

¿En qué momento se encuentra, actualmente, éste reconocimiento, y cuáles son los trabajos que se desarrollarán en el futuro para la homologación europea de los títulos profesionales de los administradores de bienes?

La directiva debía trasladarse al derecho interno de los



Estados miembros antes del 20 de octubre de 2007. Luxemburgo, por ejemplo, acaba de hacerlo con casi dos años de retraso por medio de una ley del 2 de junio de 2009. Alemania y Dinamarca ya lo han hecho.

¿Qué entiendo por homologación europea? El reconocimiento de los diplomas no es competencia europea, sino nacional, aunque debe llevarse a cabo según las disposiciones europeas en vigor (por ejemplo, mediante la Directiva de titulaciones).

El Proceso de Bolonia establece, a nivel europeo, una serie de medidas a las que deberán de adecuarse las universidades de los distintos países que integran la UE, lo que supone una importante reforma en los planes de estudio y financiación de las universidades, tanto públicas como privadas. ¿En qué medida los profesionales de la administración de inmuebles están inmersos en este proceso, y cómo les afectaría?

El proceso de Bolonia se suele caracterizar por la fórmula 3 (licenciatura), 5 (máster) y 8 (doctorado). El proceso no influirá en la titulación profesional –contenido y duración de los estudios– de los administradores de fincas de los diferentes Estados miembros, en la medida en que esta titulación se situaba al nivel de estudios superiores de posgrado o terciario. De nuevo, la UE no tiene competencia alguna en la materia, pero un Estado miembro X que reconociera hasta ahora una formación profesional de tipo licenciatura +2 en materia de derecho de establecimiento de los administradores de fincas, podría decidir que, a partir de ahora, sería necesario una licenciatura profesional (BAC+3). Por contra, es probable que los Estados miembros que carecen de regulación de orden formativo en lo que concierne al derecho de establecimiento de los administradores de fincas, cambien cualquier cosa a causa del proceso de Bolonia.

Un objetivo fundamental de CEAB es conseguir que los parlamentarios europeos entiendan la importancia que la profesión de administrador de bienes representa en un sector tan importante como es el inmobiliario. ¿Qué argumentos están articulándose para que el Parlamento Europeo reconozca y legisle este importante sector profesional?

Usted sostiene que la profesión de administrador de fincas es importante para el sector inmobiliario, que a su vez goza de importancia en su país. Ambos aspectos importantes deberán constatarse con objetividad si queremos que las instancias de la UE, como el Parlamento, nos tomen en serio. A propósito de esta objetivación, habrá que analizar los datos ya producidos por Eurostat para todo el sector inmobiliario. Si los datos disponibles son insuficientes, poco fiables o demasiado agregados, las profesiones correspondientes deberán decirlo y hacer valer sus exigencias en la materia.

En lo que concierne, más concretamente, a la profesión del administrador de fincas, ocurre lo mismo: será necesario, con cifras fiables que lo sostengan, documentar esta importancia mediante determinados indicadores.



«La CEAB trabajará en el reconocimiento europeo de los administradores de fincas»

A título de ejemplo:

- ❖ La contribución de los administradores de fincas al PIB europeo.
- ❖ La cantidad de empleos directos.
- ❖ La cantidad de empleos indirectos.
- ❖ La cantidad y el valor (de mercado) de los bienes administrados.
- ❖ La superficie (en m²) de los bienes administrados.

Y, por último, y cualquiera que sea la importancia del sector, el Parlamento Europeo no legislará tan deprisa en esa materia por la simple razón de que no le compete legalmente, y las divergencias entre los Estados miembros no lo permitirán a corto o medio plazo. Eso no



debería impedir que la CEAB trabaje en el sentido de un reconocimiento europeo de la importancia del sector de los administradores de fincas y en la dirección de una uniformización de las condiciones de las formaciones y el establecimiento de los administradores de fincas, si hay consenso en la materia.

La regulación europea de las profesiones inmobiliarias es prácticamente inexistente porque se considera que los Estados miembros ejercen la autoridad y la responsabilidad de las transacciones inmobiliarias y deciden las condiciones y modalidades de acceso a sus mercados inmobiliarios correspondientes. En la actualidad, sólo la mitad de los Estados miembros de la UE regulan las profesiones inmobiliarias y los reglamentos a nivel nacional son muy diversos. ¿Qué problemas ocasiona esta situación a los profesionales de cualquier país miembro de la UE que decide establecerse, profesionalmente, en otro país miembro?

Sus dos últimas frases son la constatación de una realidad que corre el riesgo de no cambiar tan de repente. Como respuesta a su última frase, que es una cuestión pertinente, hay que constatar que el problema que podría resultar de la constatación del profesional que quiere instalarse en otro Estado miembro es que vea su titulación no reconocida respecto a la que se exige en ese Estado miembro. Aquí interviene sobre todo la Directiva de titulaciones y especialmente el artículo 14.

«La autorregulación de los órganos profesionales representativos a escala europea es, sin duda, una posibilidad para avanzar en materia de armonización en Europa»

En un contexto de desregulación profesional creciente, la Directiva europea sobre los servicios (Bolkenstein) hace expresamente referencia a la importancia que revisten las iniciativas de autorregulación por los órganos profesionales representativos. La Dirección General del Mercado Interior confirma esta situación en las recientes conclusiones de su estudio sobre los códigos deontológicos europeos. ¿Necesitamos mayor autorregulación? ¿Y si es así, en qué aspectos?

La Directiva de Servicios no afecta a la de titulaciones (véase el punto 31 de la Directiva de Servicios). Ambas son compatibles.

La autorregulación de los órganos profesionales representativos a escala europea es, sin duda, una posibi-

lidad para avanzar en materia de armonización en Europa, aunque se trata de un instrumento políticamente muy sensible, por el hecho de que las instancias políticas competentes en materia de legislación y regulación, sobre todo los Parlamentos nacionales, se sienten cortocircuitadas.

Aborda la cuestión de un Código Deontológico Europeo: su existencia es un dato excelente pero no tiene nada que ver ni con la titulación profesional ni con el derecho de establecimiento de los administradores de fincas. No puedo más que animar a los miembros de la CEAB a adoptarlo, compatibilizándolo con su legislación nacional.

«Casi un año después de mi elección como presidenta de la CEAB, los proyectos e ideas que tenía al aceptar el cargo se confirman, se completan y se refuerzan»

10.- Ha sido elegida presidenta de la CEAB recientemente. ¿Qué retos de futuro tiene planteados como presidenta de esta organización europea?

Casi un año después de mi elección como presidenta de la CEAB, los proyectos e ideas que tenía al aceptar el cargo se confirman, se completan y se refuerzan, sobre todo la necesidad de lo siguiente:

- ❖ Aumentar la visibilidad de la profesión del administrador de fincas en Europa mediante el lobbying.
- ❖ Desarrollar la profesión en los nuevos Estados miembros.
- ❖ Animar a las asociaciones de los nuevos Estados miembros a que se adhieran a la CEAB.
- ❖ Aumentar el número de los miembros de la CEAB.
- ❖ Tratar de alcanzar una plataforma común
- ❖ Fomentar que nuestras asociaciones miembros que no lo hayan hecho todavía, trasladen el Código Deontológico elaborado por la CEAB a sus estatutos.
- ❖ Armonizar las titulaciones profesionales y los derechos de establecimiento.
- ❖ Contribuir a la mejora de las estadísticas.
- ❖ Ampliar las relaciones entre las asociaciones miembros y los intercambios de experiencias (buenas prácticas), sobre todo en estos tiempos de crisis.
- ❖ Visitar a las asociaciones para conocer mejor sus necesidades y aspiraciones.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista



El Administrador: ¿obligado a recibir el pago de los gastos de comunidad en su despacho profesional?

En una jornada reciente de formación organizada por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de A Coruña, se planteó un tema de gran interés en el coloquio celebrado relacionado con el pago por parte de los comuneros de los gastos de comunidad. En esencia, la

cuestión central del debate se circunscribió a los mecanismos de pago que pueden ser acordados en las juntas de propietarios para que los comuneros puedan hacer frente a su obligación con el art. 9.1,f) LPH, de contribuir al sostenimiento de los gastos comunes.



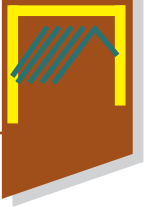
VICENTE MAGRO SERVET

Es cierto que la LPH no disciplina en ninguno de sus preceptos la sistemática de pago en virtud de la que debe darse cumplimiento a la obligación de abono de los gastos comunitarios. Y aunque ya hemos dicho, en reiteradas ocasiones, que entendemos que la parquedad de la normativa actual contemplada en la LPH crea continuos problemas para aplicar la casuística por parte de los profesionales de la administración de fincas y la abogacía, también lo es que estas

«En el caso de no incluirse esa cláusula en el contrato, podría la comunidad plantear problemas de incumplimiento del Administrador por no facilitar al comunero el pago de los gastos de comunidad»

cuestiones y otras tampoco es necesario que estén contempladas en una disposición legal.

Cierto es que se ha reiterado la necesidad de elaborar un nuevo texto normativo que resuelva las múltiples dudas que existen en PH, pero las formas de cumplimiento de las obligaciones no están reguladas ni en el Código Civil ni en ninguna otra disposición legal. Además, sabemos que la única finalidad de la normativa reguladora del cumplimiento de las obligaciones es que realmente se cumplan por parte de quien está obligado por contrato,



o por cualquier otro vínculo que determine la existencia de un crédito en el acreedor y una deuda por parte de quien está obligado a satisfacerla.

Ahora bien, al menos teóricamente, el deudor no está obligado a aceptar condiciones que le vinculen en orden a cómo hacer el pago. La única obligación se circunscribe a que se hará en la especie pactada, pero no cómo deberá hacerlo. Sí que se determina en la obligación el plazo para hacerlo efectivo, vencido el cual incurre el deudor en morosidad, pero sabemos que el acreedor no puede rechazar un mecanismo hábil de pago para saldar su deuda.

En consecuencia, en estos casos que estamos tratando de intento de pago de los gastos de comunidad fuera de las vías aprobadas por ésta, no es que la comunidad ponga trabas a cobrar las rentas, sino que se establece un sistema de pago- que suele ser la domiciliación bancaria-, pese a lo cual existen comuneros que plantean

«Aunque no estuviera pactado en el contrato, entendemos que no está entre las funciones del Administrador admitir pagos en efectivo en su despacho profesional»

problemas al negarse a aceptar estas vías aprobadas por la junta de propietarios, y quieren realizar el pago cuando y como les parezca mejor atendiendo a su comodidad.

Contenido del contrato que vincula al Administrador con la comunidad de propietarios

La problemática que estamos tratando ha llevado a que los administradores de fincas estén incluyendo en

los contratos que suscriben con las comunidades de propietarios que, respecto a la obligación de pago de los comuneros de sus gastos de comunidad, no estarán obligados a recibir en sus despachos profesionales el pago de estos gastos por los comuneros.

Por ello, esta cuestión nos abre la puerta del vínculo contractual que une al Administrador de Fincas colegiado con la comunidad de propietarios, en el que consta este elemento del contrato dentro de las obligaciones a que se compromete el profesional con la comunidad. Entendemos que esta postura tiene indudable interés, ya que en el caso de no incluirse esta cláusula en el contrato podría la comunidad plantear problemas de incumplimiento contractual, por no facilitar el Administrador de Fincas a los comuneros el pago de los gastos de comunitarios.

Cierto es que el acuerdo de la junta de propietarios es claro en relación

El pago al inicio de la junta de propietarios

Si mantenemos que el comunero no puede pagar en el despacho del Administrador de Fincas, las opciones que tiene de verificar su pago se reducen al inicio de la junta, ya que resulta obvio que el comunero no podrá efectuar el pago al presidente de la comunidad de propietarios o a los miembros de la junta rectora, por cuanto la LPH no autoriza en modo alguno –ni podría hacerlo–, que estas personas asumieran la obligación de cobrar los gastos de comunidad.

El presidente sólo tiene la función de representar a la Junta en juicio o fuera de él, pero no puede asumir la obligación de cobrar gastos de comunidad de los comuneros. Lo que sí puede y debe hacer es poner su firma en las operaciones contractuales que tenga que llevar a cabo la comunidad y, en su caso, pagar las deudas de la comunidad con terceros en razón a los documentos que ejecute el Administrador de Fincas, que es quien lleva la gestión de la Comunidad.

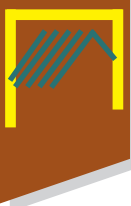
En consecuencia, las facultades del comunero quedarían reducidas a pagar al inicio de las juntas de propietarios y, además, en efectivo, ya que sabemos que al inicio de la junta solo se puede pagar de esta manera, no admitiéndose la presentación de títulos-valores al no ser medios de pago al inicio de la junta de propietarios por aplicación de lo dispuesto en el art. 1.170, párrafo 2 CC. De intentar esta vía de pago un comunero, el Administrador de Fincas haría constar en el acta, al inicio, que se rechaza este mecanismo de pago identificando al comunero y manteniendo su situación de morosidad,

reflejándose que se niega la aceptación del cheque por aplicación del art. 1.170.2 CC.

En algunas ocasiones se ha intentado presentar al inicio de la junta la realización de una transferencia bancaria presentando el resguardo de pago, lo que plantea algunas dificultades en torno a conocer si el pago se ha hecho efectivo, o si al día siguiente pueda producirse una devolución, con lo que se le habría admitido el derecho de voto cuando realmente no había pagado.

Es por ello, que descartado que sea viable admitir el pago en los despachos de los administradores de fincas, el único momento que le queda al comunero para hacer el pago es al inicio de la junta de propietarios y en efectivo, respecto de la cantidad que adeude hasta ese momento, pero sin que sea posible que el comunero practique una autoliquidación, sino que tendrá que depositar en ese acto la suma adeudada por las mensualidades fijadas dejadas de percibir según conste en ese momento en la contabilidad del Administrador de Fincas con las derramas que existan.

El comunero no tiene opción, en ese momento, de plantear cuestiones de disconformidad con la liquidación o suma que el Administrador de Fincas le indica que adeuda, ya que no pueden aceptarse pagos parciales de la deuda. Así lo recoge el art. 1.169 del Código Civil, en cuanto señala que, a menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación.



a la vía o mecanismo de pago aprobada de la domiciliación de recibos en una entidad bancaria, pero también lo es que es preferible que conste específicamente en el contrato que, por cuestiones obvias de seguridad y para evitar que en el despacho del profesional tenga entrada dinero en efectivo, se evite el pago de los gastos de comunidad en este lugar. Aun así, esta medida quedaría, en realidad, como un mecanismo de justificación del propio Administrador ante los vecinos que insisten en desoír los acuerdos de la junta de propietarios y que, por razones de comodidad, o cualesquiera que sean, prefieren acudir al despacho del Administrador de Fincas.

De todos modos, aunque no estuviera pactado en el contrato, entendemos que no está entre las funciones del Administrador de Fincas la exigencia de admitir pagos en efectivo en su despacho profesional.

LA JUNTA DE PROPIETARIOS APRUEBA LA DOMICILIACIÓN BANCARIA

Las ventajas de la domiciliación bancaria son múltiples, pero sobre todo,

mejora las condiciones para que la comunidad pueda cumplir con las obligaciones de pago que tiene reconocidas en los presupuestos aprobados anualmente en las juntas ordinarias de propietarios.

«La falta de costumbre de la domiciliación suele producir rechazo en algunas personas que dudan de estos sistemas automatizados»

Por ello, el hecho de que cada vecino pudiera pagar en el momento y forma que estimare conveniente, produce unas importantes distorsiones en el funcionamiento de una comunidad, que es por todos conocida, en orden a hacer frente a los pagos que tiene contraídos, unos periódicamente, y otros atendiendo a las necesidades de la comunidad. Aun así, frente a las situaciones de impago, resulta que la comunidad se ve compelida a buscar los instrumentos adecuados para ha-

cer frente al pago de sus deudas con terceros.

En consecuencia, resulta que la comunidad queda obligada a seguir buscando las fórmulas para cumplir con sus obligaciones periódicas, mientras que quienes se niegan a asumir el sistema de pago por domiciliación bancaria evitan que la comunidad pueda hacer frente al presupuesto de gastos aprobado anualmente. Por ello, salvo que acredite que no tiene fondos para hacer pagos, estaría obligada a hacer frente a sus deudas con terceros y reclamar a sus morosos el pago de los gastos comunitarios. Aun así, sabemos bien que esta situación origina problemas cuando es amplia la lista de comuneros que se niegan a seguir los criterios de la domiciliación bancaria, ya que la reclamación judicial no asegura un pronto pago de la deuda, mientras que los terceros acreedores reclaman su efectivo pago al que la comunidad tiene que hacer frente.

La comunidad de propietarios podrá aprobar en una junta el sistema de pago que se facilita por la domiciliación bancaria para que, con la periodicidad que se haya aprobado, se cur-

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

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

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



GÓMEZ
CONTADORES DE AGUA

**Calor
y
agua
bajo
control**



DELEGACIÓN CENTRAL:

Avenida Marzaneras, 190 - 28025 Madrid

Tel.: 902 096 096 Fax: 902 035 037

gomezcontadores@gomezcontadores.com

Servicio para Madrid, Arita, Segovia, Toledo, Cuernca, Guadalajara y Ciudad Real.



DELEGACIÓN ARAGON:

Marques de Huemada, 25 - 50007 Zaragoza.

Tel.: 902 096 094 Fax: 976 07 67 34

aragon@gomezcontadores.com

Servicio para Zaragoza, Huesca, Teruel, Soria, Ullés y Navarra.

Telf.: 902 096 096

sen los recibos relativos a los gastos de comunidad. Para este tipo de acuerdos sólo se exigiría mayoría simple; sin embargo, es obvio pensar que cualesquiera otros mecanismos o sistemas de pago producirían el efecto de dar por cumplida la obligación del comunero de satisfacer la deuda que tenga con la comunidad. Esta no puede rechazar, por ejemplo, un pago en efectivo.

«El incumplimiento del comunero de su obligación de domiciliación bancaria no tiene ningún efecto si, de alguna manera, puede demostrar que pagó la deuda»

Sin embargo, la cuestión que surge es si el Administrador de Fincas puede rechazar el pago en su despacho: ¿dónde pagaría el comunero que desea hacerlo fuera del cauce de la domiciliación bancaria? Sabemos que en estos casos, el hecho de acudir al despacho del profesional para pagar suele darse en algunas personas mayores que no desean la domiciliación de sus pagos para tener controlado de forma voluntaria los pagos a que son compelidos, tanto por la Administración como por otras deudas que pudieran tener. Y entre ellas, la de los gastos de comunidad.

EL COMUNERO RECHAZA LA DOMICILIACIÓN BANCARIA DEL PAGO

La falta de costumbre de la domiciliación o el rechazo de un mecanismo de pago que ni tan siquiera le permite valorar o decidir si debe pagar, o no, suele producir rechazo en algunas personas que dudan de estos sistemas automatizados. No existe, por ello, mala fe en estos casos, sino más que otra cosa desconfianza a que se produzcan cargos en su cuenta sin su control previo. Además, a estas per-

sonas que sin mala fe se niegan a la domiciliación bancaria, huyen de tener que estar de forma permanente controlando su cuenta corriente, por cuanto esta desconfianza les lleva a dudar de la corrección de cargos en sus cuentas y la necesidad de hacer revisiones de las anotaciones en cuenta que operan como cargos; más aún, cuando pueden tener dificultades derivadas de la edad o enfermedades de todo tipo. Frente a estas personas nos encontramos con otros comuneros que actúan de mala fe y se niegan a admitir los medios y sistemas de pago que aprueba la comunidad.

Son los clásicos comuneros que obstruyen, con su actitud, la normal llevanza de la gestión de una comunidad y prefieren acudir al despacho profesional, no a pagar tan solo, sino a solicitar información permanente sobre cuestiones de la comunidad irrelevantes o formular quejas de forma constante sobre la actuación del Administrador de Fincas o la junta rectora. Indiscutiblemente, en estos casos existen serias dudas sobre si el Administrador de Fincas debe asumir esta función respecto a comuneros que desean utilizar la vía del mecanismo de pago en efectivo en su despacho bajo la figura de la mala fe.

Aun así, si un comunero realizara un pago fuera del sistema de domiciliación bancaria y le fuera aceptado por el profesional mediante la expedición de un recibo, el pago es, igualmente, válido. Estas ocasiones han podido darse en los despachos de administradores de fincas cuando, por ejemplo, alguno de los trabajadores del despacho profesional expida un recibo de pago de la deuda a comunero que haya querido pagar en efectivo en el despacho. Así lo señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 11ª de 31 Dic. 2002, rec. 835/2001, respecto a que si el comunero alega que pagó fuera del sistema de la domiciliación bancaria, la carga de la prueba del pago le corresponde a éste, y no a la comunidad acreditar el impago.

Así, es conocida la doctrina legal ya consolidada, del STS (entre otras, 20 Feb. 1960, 17 Oct. 1981) de que “se llega a establecer como principio a seguir que la obligación de probar los

hechos normalmente constitutivos de su pretensión corresponde al actor y, por el contrario, es atribución del demandado la de los impeditivos o extintivos de la relación jurídica en discusión. En consecuencia, al ser el pago un hecho extintivo, su prueba corresponde a quien excepcione o dice haber pagado (STS de 17 Abr. 1999); siendo la normal y lógica justificación del pago la propia declaración del acreedor de haberlo recibido, que se contiene en el llamado «recibo» o en la «carta de pago».

ENTREGA DE RECIBO POR EL ACREEDOR

La entrega del recibo por el acreedor tiene el valor de una confesión extrajudicial de haber recibido la prestación, fundándose su fuerza probatoria en el artículo 1.225 en relación con el artículo 1.218, ambos del Código Civil, debiendo concluir indicando que siendo cierto que la extinción de la obligación sólo se produce con su efectivo y real cumplimiento, no debe olvidarse que el recibo o carta de pago expedidos por el acreedor llevan aparejada la presunción de dicho cumplimiento, en aras de la más elemental seguridad jurídica.

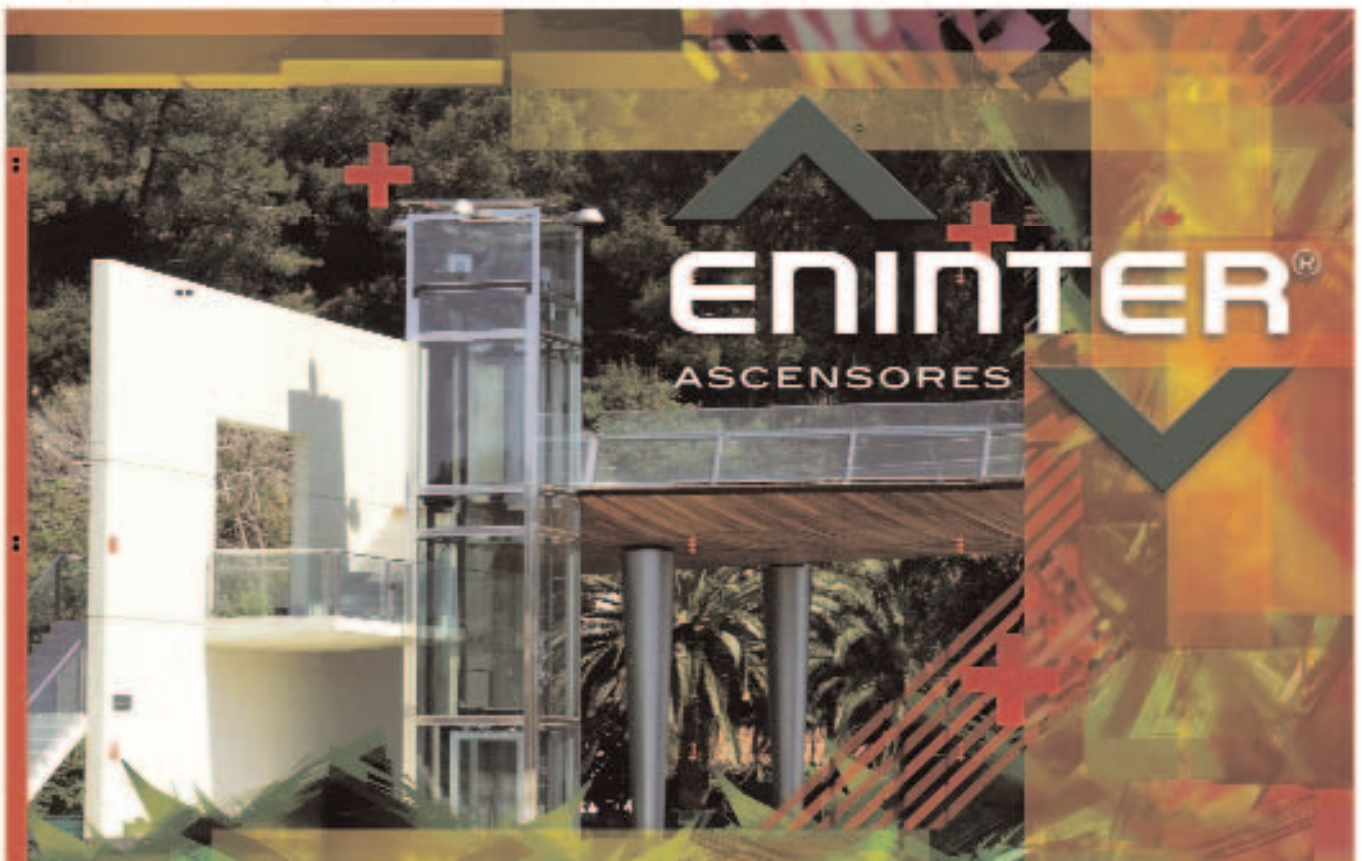
«El problema es que el cheque no supone mecanismo de pago hasta verificarse el cargo en la cuenta de la comunidad de propietarios»

Aplicando la anterior doctrina al supuesto de autos, habrá de convenirse que la presentación, por los supuestos deudores, del recibo de la mensualidad cuestionada, debe de llevar a la conclusión de que tal cuota se ha abonado, siendo irrelevante que las demás se pagaran mediante domiciliación bancaria, máximo cuando la demandante no da explicación de ningún tipo a la posesión del recibo por parte de los deudores, que permita te-

“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

ner en cuenta otra posibilidad distinta al pago.”

En consecuencia, el incumplimiento del comunero de su obligación de domiciliación bancaria no tiene ningún efecto si, de alguna manera, puede demostrar que pagó la deuda, por lo que si, en algún momento la abona en efectivo y recibe documento de pago, no se le puede reclamar nada. La cuestión central del tema que analizamos en las presentes líneas se circunscribe, pues, a la negativa de aceptar pago al contado en su despacho profesional, entendiéndose que, al haberse aprobado en junta el sistema de domiciliación bancaria, nada obligaría al Administrador de Fincas a aceptar el pago en su despacho.

¿PUEDE EL ADMINISTRADOR NEGARSE A RECIBIR EL PAGO EN SU DESPACHO?

Por ello, en el caso de que el Administrador de Fincas se niegue a recibir el pago en su despacho profesional, la comunidad no obtendría ningún beneficio del rechazo del pago, sino muy al contrario: si un comunero desea pagar en efectivo y no se le acepta, se encontraría el comunero en una situación de morosidad con los perjuicios que a este le acarrea esta situación, fijados en el art. 15 LPH, y modificado en su momento por la Ley 8/1999 para luchar contra la morosidad creciente que llegaba en el año 1999.

La respuesta a este problema no es fácil, ya que la posición de muchos profesionales es de rechazo a esta opción para no convertir su despacho

«Si mantenemos que el comunero no puede pagar en el despacho del Administrador, las opciones que tiene de verificar su pago se reducen al inicio de la junta»

profesional en una oficina de cobros de sumas, en algunos casos importantes, de comuneros que de repente desean satisfacer importantes cantidades para poder recuperar sus derechos en la junta. Bien pensado, aunque sea esta la opción más generalizada para evitar acostumbrar a los vecinos a acudir al despacho profesional a pagar, lo cierto es que no faltan voces que señalaron que, ante un moroso que acude a un despacho del Administrador de Fincas a pagar, no se lo pensarían dos veces y aceptarían el pago para acabar con un copropietario moroso.

Y aunque también es cierto que algunos profesionales de la administración de fincas que se niegan a recibir los pagos en su despacho, sin embargo han admitido verificarlo con cheques, lo que no supone riesgo alguno ni un especial trabajo adicional. El problema es que el cheque no supone mecanismo de pago hasta que no se ha abonado la suma tras la presentación del título valor, y verificare el cargo en su cuenta corriente y el abono en la cuenta de la comunidad de propietarios, tal y como se resuelve en el art. 1.170, párrafo 2 del Código Civil.

Por ello, el comunero deberá tener conocimiento de esta circunstancia y no podría exigir documento acreditativo del pago, ya que solo la entrega del cheque no produce acreditación del pago de la deuda.

EL ROBO COMO JUSTIFICACIÓN DE UNA NEGATIVA DEL ADMINISTRADOR

En algunos casos se ha justificado la negativa a aceptar los pagos en el despacho profesional en la creciente delincuencia que existe en la sociedad, en virtud de la cual el conocimiento por bandas de delincuentes de que en determinado despacho profesional se hace gestión de cobro podría atraer la idea de cometer un delito de robo con fuerza en las cosas en el despacho ante la posibilidad de que exista una caja fuerte donde se depositan cantidades de dinero procedentes de los pagos de gastos de comunidad u otros.

Además, no solamente en horas fuera de oficina podrían cometerse

estos delitos, sino que también es sabido que la delincuencia opera hoy en día siguiendo a los particulares a sus lugares de pago para antes de llevarlo a cabo, o durante su operación, apropiarse de las cantidades que llevara el particular.

«También es cierto que algunos profesionales de la administración de fincas que se niegan a recibir los pagos en su despacho, sin embargo han admitido verificarlo con cheques, lo que no supone riesgo alguno ni un especial trabajo adicional»

En este sentido, podría darse la circunstancia de que en el caso de admitir pagos en la oficina profesional del Administrador de Fincas, los verificados por la tarde quedarían en una caja fuerte hasta la posibilidad de ingresarlos al día siguiente en la entidad bancaria, con lo que se corre el riesgo de que se cometa un robo con fuerza en las cosas desapareciendo las cantidades destinadas por los comuneros para el pago de gastos comunes. La responsabilidad directa recaería en el Administrador, ya que, aunque podría reclamar el importe a la aseguradora con la que tuviera concertado un seguro de robo, el comunero que ha pagado su deuda habría recibido el documento de pago correspondiente.

Por ello, el mecanismo de pago directo en la oficina del profesional es claramente desaconsejable, salvo casos puntuales. Aun así, la cuestión de admitir excepciones a la regla general de no admitir pagos es problemática, ya que el resto de comuneros podrían tener conocimiento de la admisión a un comunero moroso del pago en el despacho profesional y reclamar el mismo trato.

Vicente Magro Servet
Presidente de la AP Alicante.

Ahorro energético, respeto al medio ambiente
Prestamos servicio en cualquier tipo de instalación
300 oficinas en toda España

OTIS



¡EL ASCENSOR!

Información:

901.24.00.24

www.otis.com



Balcones, ventanas y terrazas ¿son elementos comunes?

Nunca ha estado claro el concepto que merecen los balcones. Ventanas y terrazas aportan menos dificultades, aunque estas líneas se limitan a comentar exclusivamente la cuestión relativa a los balcones. El art. 396 del CC sólo hace mención de los balcones en la última reforma de su texto con motivo de la modificación de la vigente Ley de Propiedad Horizontal (disposición adicional única) . Ni en su redacción original, ni en las modificaciones posteriores introducidas en su texto por las leyes de 26 octubre 1939 y 21 julio 1960 (1) se citan los balcones.

MANUEL ROBERTO ENGUÍDANOS

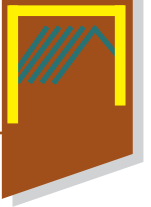
Dada la ausencia hasta la actual LPH de la mención de los balcones y de su consideración sobre si es o no un elemento común, el problema ha sido discutido por la doctrina, que mantiene un criterio mayoritario como elemento común y la jurisprudencia, con resoluciones dispares.

A la vista de las modificaciones introducidas en la nueva redacción del art. 396, donde aparecen por primera

«Que el balcón pueda ser privado, no quiere decir que su dueño pueda modificarlo o variarlo, por cuanto su imagen y configuración sí que tienen la condición de elementos comunes»

vez los balcones, ventanas y terrazas, parece ser que sigue habiendo graves dudas sobre su condición de elementos comunes.

El proyecto de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal aprobado inicialmente por la Comisión de Justicia e Interior, con competencia legislativa plena, aludía entre los elementos comunes a....".... terrazas, balcones y ventanas, incluyendo sus revestimientos exteriores.....; en la posterior tramitación parlamentaria (2) se introdu-



jo una enmienda, dejando esta frase invertida : "... los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, enmienda que fue aceptada y así aparece en el texto de la ley.

La primera definición alude a la totalidad de una obra arquitectónica, aunque para evitar dudas interpretativas, que ya conoce el legislador, aclara que la condición de cosa común también se extiende a sus "revestimientos exteriores" ..

La definición del texto de la enmienda, por el contrario, solo alude a los "revestimientos exteriores", que aquí se constituyen en el sujeto principal de la frase, y las palabras "balcones, ventanas o terrazas", son meros sustantivos de superficies sobre los que se aplica exteriormente un revestimiento, que es el que adquiere concepto de elemento común.. No habría dudas interpretativas del sentido propio de las palabras en la frase "el revestimiento que lleva Juan es bonito", en donde está claro que nos estamos refiriendo principalmente al revestimiento y no a Juan.

CIERRES Y REVESTIMIENTOS EXTERIORES

Es conveniente detenerse a considerar los otros "elementos de cierre que

«Si sólo los revestimientos exteriores del balcón son elementos comunes, habrá que entender que la obra gruesa del balcón, interior o exterior, es privativa y a cargo de su propietario»

las conforman y sus revestimientos exteriores", partes también de la fachada, en donde no se ha variado la redacción inicial y donde los elementos de cierre son el sujeto principal de la oración; otro argumento para acreditar que hubo un cambio de criterio respecto a los balcones.

Es importante el término "revestimiento", que según el diccionario de la RAE, es la "capa o cubierta con que se resguarda o adorna una superficie", de lo que se deriva que el balcón puede tener las mismas prestaciones y servicios, aunque no tuviera la capa de protección o de adorno.

Es evidente que el legislador ha cambiado radicalmente de criterio en la consideración del balcón como elemento común en su totalidad, pues la

redacción definitiva en la ley actual no es una simple modificación aclaratoria o perfeccionista, sino un cambio total de opinión. Es evidente que si no fuera así, no se habría producido el cambio.

El definitivo argumento para no considerar al balcón como elemento común es la justificación alegada para ser estimada la enmienda, que literalmente dice: : "quitar como elementos comunes las terrazas, balcones y ventanas, que lo normal es que sean elementos privativos; de manera que solo sus revestimientos tengan carácter común."(BOCG Senado 8 enero 1999)

Que el balcón pueda ser privado, no quiere decir que su dueño pueda modificarlo o variarlo, por cuanto su imagen y configuración sí que tienen la condición de elementos comunes.

Si realmente solo los revestimientos exteriores del balcón son elementos comunes, habrá que entender que toda la obra gruesa del balcón, interior o exterior, es privativa y por tanto a cargo de su propietario. Seguramente este criterio, que va contra la corriente mayoritaria, producirá abundantes controversias y producción de juicios, hasta que alguna vez la jurisprudencia unifique la doctrina.

¿buscas una profesión con salida?

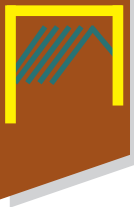
Estudios Inmobiliarios te la garantiza

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



(1) Textos del art. 396.

Texto de la primera edición del art. 396 (año 1889)

1º. Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

2º Cada propietarios costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costeará a prorrata entre todos.

3º. La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajos y primero, y as sucesivamente.

Texto de la Ley de 26 de octubre de 1939.

.....tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él y, además, un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones y sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

Texto de la Ley 49/1960

..... un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.

Texto de la Ley 8/1999

..... un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas, elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen y configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonía u otros servicios e instalaciones comunes, incluso aquellos que fuesen de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas y electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio; así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

(2) Tramitación parlamentaria de la disposición adicional de la LPH (art. 396 cc)

Texto del proyecto del art. 396 C.C., aprobado por la Comisión de Justicia e Interior, con competencia legislativa plena (BOCG 3 diciembre 1998):

..... fachadas, los elementos de cierre que las conforman; terrazas, balcones y ventanas, incluyendo sus revestimientos exteriores.....

Enmiendas del Senado al proyecto del Congreso:

El Grupo Parlamentario Popular, entre otras, formuló la siguiente enmienda a la Disposición Adicional Única (Reforma del art. 396 del CC.):

“Los diferentes pisos o locales/... fachadas, los elementos de cierre que las conforman, los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, pasos.../

Disposición adicional (art. 396 CC) : “En la redacción que da la Proposición de Ley al art. 396 del C.C. se han introducido diversas modificaciones que pretenden que la enumeración y descripción de los elementos comunes sean más acorde con la realidad actual de la Propiedad Horizontal.”

(Pleno del Congreso de los Diputados el día 18 de marzo de 1999)

Texto del proyecto definitivo aprobado por el Senado(BOCG-Senado de 22 marzo 1999):

..... fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas

Texto definitivo aprobado por el Congreso:

Con la enmienda presentada por el Senado: “... las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas.....”

Manuel Roberto Enguidanos. Presidente de Honor del Consejo General

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.

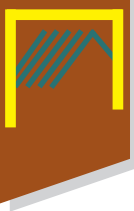
Trabajamos en exclusiva para el Administrador de Fincas y ponemos a su disposición una web desde la que usted podrá acceder a sus clientes, pólizas, recibos y además conocer en tiempo real el estado de tramitación de todos los siniestros.

Compañía	Cobertura	Precio	Características
Compañía A	Cobertura A	100€	Características A
Compañía B	Cobertura B	120€	Características B
Compañía C	Cobertura C	110€	Características C
Compañía D	Cobertura D	130€	Características D
Compañía E	Cobertura E	140€	Características E

www.BROKALIA.com

¿Por qué presentar una única alternativa de contratación?

Llámenos 902 41 51 71



¿Puede el Administrador retener la documentación de la comunidad cuando es cesado?

Frente a la obligación de rendir cuentas y restituir el conjunto de documentos y recursos recibidos de la comunidad para administrar el inmueble, debemos preguntarnos si el Administrador ostenta, en cuanto mandatario remunerado, la facultad de retener en prenda las cosas que son objeto de su mandato hasta que el mandante –la comunidad

de propietarios- pague las indemnizaciones y reembolsos a los que se refieren los artículos 1728 y 1729 del Código Civil, y si cabe extender este derecho a la remuneración que aún se le deba, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 1730 y 1780, precepto que consagran lo que generalmente se conoce como derecho de retención.

JESÚS FLORES RODRÍGUEZ

En realidad, la Ley de Propiedad Horizontal no se refiere a este asunto, por lo que la cuestión estribará en determinar si el derecho contemplado en el artículo 1730 del Código civil puede también aplicarse a la relación existente entre Administrador y comunidad de propietarios; y, especialmente, si además de los derechos referidos en aquellos preceptos, aquel precepto protege otros créditos del mandatario frente al mandante, en definitiva, si el derecho de retención en prenda garantiza asimismo la retribución o remuneración del Administrador, cuestión ésta donde hallamos los mayores problemas.

El derecho de retención ha sido objeto de elaboración doctrinal y jurisprudencial ante la ausencia de nor-

mas que lo sistematicen en nuestro ordenamiento jurídico. A este respecto, se configura como un derecho personal, limitado y circunscrito a las relaciones entre acreedor y deudor, como una defensa o garantía. No obstante, el ámbito de su oponibilidad y, particularmente, la determinación de los efectos que puede producir en la esfera interna de la relación entre Administrador y comunidad de propietarios son cuestiones que engendran importantes problemas, pues de admitirse su aplicación sería susceptible de generar serios problemas en la continuidad de la gestión ordinaria del inmueble.

ADMISIÓN DEL DERECHO

Así entendido, el derecho de retención se comportaría en el ámbito que

ahora nos ocupa, como regla general, como un instrumento dirigido a garantizar fundamentalmente el cobro de las indemnizaciones o reembolsos que la comunidad deba al Administrador.

Ahora bien, los principales problemas a los que se enfrentará, en la mayoría de las ocasiones, la admisión del derecho de retención serán, en primer lugar, la acreditación de los elementos antes mencionados de la certeza, exigibilidad, liquidez y conexión del derecho de crédito –el derecho a la indemnización, pago o reembolso al Administrador-, pues ciertamente siempre existirá la duda de si tales elementos se encuentran plenamente determinados en el momento de la reclamación, con independencia de lo que finalmente pueda señalar al respecto el propio Juez de instancia, a

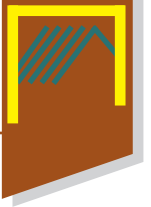
VecinosenComunidad.es

La Plataforma virtual de gestión de comunidades

No se quede atrás, sea pionero y añada un plus para sus clientes

Una opción económica, sencilla, moderna y adaptada a sus necesidades

info@vecinosencomunidad.es www.vecinosencomunidad.es



quien más que rechazar de plano el derecho de retención, lo que siempre le resultará más fácil o menos enojoso según se observe, debería incumbirle la prueba de si dicho pago, reembolso o indemnización es procedente o no para negar el derecho de retención. En segundo lugar, porque –por una razón objetiva o puramente material-, la retención podría dar lugar a comportamientos abusivos y arbitrarios, si no de colapso de la comunidad que se ve imposibilitada en la continuación de la gestión, con serio quebranto por su parte, ante la falta de los medios, recursos y documentos esenciales para su normal desenvolvimiento (datos personales de los propietarios imprescindibles para llevar a cabo la gestión, la documentación fiscal o de seguridad social de la comunidad y de sus empleados, las pólizas y contratos de suministros o de mantenimiento de servicios, etc., que exigen un tracto sucesivo y que tienen unos plazos que cumplir).

A juicio de la doctrina, parece existir un consenso en el sentido de que

sólo quedan protegidos por el derecho de retención los pagos, reembolsos -tanto de cosas como de cantidades y sus intereses- e indemnizaciones de los artículos 1728 y 1729, pero no alcanza a otros, como el de la remuneración en el mandato oneroso –dado que este concepto no se encuentra expresamente comprendido en aquellos preceptos-, lo que significará la exclusión, de entre los créditos que darían derecho a la retención, el pago de los honorarios del Administrador profesional, siendo el medio adecuado de protección ante la falta de cobro de la retribución la exceptio non adimpleti contractus y no el cauce del artículo 1730 .

NO PUEDE RETENERSE

Por tanto, analizados los presupuestos para que el derecho de retención pueda tener lugar –y antes de analizar lo que a este respecto ha señalado la jurisprudencia-, cabría concluir que aunque esta garantía del Administrador mandatario no pueda servir

de justificación para exigir el pago de sus honorarios profesionales aún no satisfechos, sí podría invocarse para compeler al pago de cantidades retenidas por la comunidad en otros conceptos y, especialmente, las indemnizaciones que se le deban al Administrador, particularmente, la que pueda derivarse de su cese anticipado al frente de la comunidad sin causa o motivo suficiente para resolver la relación contractual, las compensaciones que corresponden al Administrador propietario o al Presidente-Administrador por los gastos, daños o perjuicios que haya tenido que soportar durante el ejercicio del cargo; o pagos o anticipos no reembolsados que, en ocasiones, realiza el propio Administrador –propietario o no- de su propio peculio para atender gastos en interés de la comunidad .

Sin embargo, tal y como se encuentra resuelta jurisprudencialmente esta cuestión al día de hoy, el Administrador no puede ni retener la documentación ni retardar la entrega de las cuentas o fondos aún en el



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



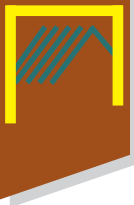
ARQUITECTOS Y ABOGADOS, especializados en patologías de la edificación y reclamación de daños constructivos.

DPCON, S.L. ofrece un **SERVICIO INTEGRAL TÉCNICO & 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





caso de que se trate de reembolsos e indemnizaciones protegidos en los artículos 1728 y 1729 del Código civil.

En efecto, recientemente la SAP Valencia de 18 de junio de 2007 (EDJ 2007, 126294) ha insistido en esta conclusión, al declarar que “con relación a la obligación de entregar la documentación, igualmente debe rechazarse el derecho de retención que invoca pues no existe derecho alguno del actor a retener la documentación de la Comunidad en base a lo dispuesto en el artículo 1730 del Código -“El mandatario podrá retener en prenda las cosas que son objeto del mandato hasta que el mandante realice la indemnización y reembolso de que tratan los dos artículos anteriores”, además de que tal documentación no es propiamente objeto del mandato (éste es la representación y administración de la comunidad y como tal mandatario “está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aun cuando lo recibido no se debiera al segundo”, según dice el artículo 1.720 del Cuerpo legal tantas veces citado).”. Del mismo modo, la SAP Madrid de 25 de mayo de 2007 (EDJ 2007, 116798,) ha recordado que “en ningún momento, ni en base a ningún precepto legal, tiene un derecho de retención sobre los documentos de la comunidad una vez resuelto el contrato de prestación de servicios”.

AUSENCIA DE MOTIVACIÓN JURÍDICA

Tal vez el mayor reproche que habría que realizar a esta jurisprudencia sería la ausencia de una motivación jurídica clara, suficiente y convincente para rechazar el uso de esta facultad por el Administrador. De hecho, la jurisprudencia debería huir, en lo sucesivo, de justificaciones sustentadas en meras generalidades, como que ese concreto derecho del Administrador “no se contempla en el artículo 1730 ni en ningún precepto legal”, sin más; o de que “el Administrador no es titular de la documentación teniendo sobre la misma una obligación de custodia que por disposición expresa del artículo 20. e), ha de estar siempre a disposición de la Comunidad” (SAP Alicante de 10 de julio de 2007; JUR 2007, 318123).

En mi opinión, es necesario realizar un análisis menos precipitado y más profundo de esta delicada cuestión, de los fundamentos que justifiquen por el Juez la admisión o el rechazo de esta facultad, y, sobre todo, es preciso indagar en la función que cumple dicho derecho, por lo que más que negar de plano el derecho de retención, lo que jurídicamente resulta arriesgado –pues el Administrador no deja de ser un mandatario, y ello significaría introducir una excepción a lo previsto en la propia ley-, habría que justificar la improcedencia de la indemnización o el reembolso de forma

que no queden cubiertos por ese derecho de retención, extremo éste que resulta algo más complicado y enojoso de demostrar para las partes que limitarse a “negar la mayor”, como también para el propio juzgador, pero que resulta jurídicamente más prudente y razonable, sin perjuicio de que, evidentemente, tengan que sopesarse las circunstancias de cada caso concreto. En esta última dirección abundan otros ordenamientos jurídicos de nuestro entorno, como el francés, en el que la doctrina reconoce, desde antiguo, el derecho de retención del Síndico sobre el conjunto de la documentación de la comunidad hasta que dichos pagos finalmente se produzcan.

Así las cosas, mientras no se produzca una variación en la dirección jurisprudencial que actualmente siguen nuestros Tribunales, el abono de dichas indemnizaciones y reembolsos debería discutirse al margen de la entrega de la documentación de la comunidad, que tendrá que ser inmediata. Incluso una actitud obstinada y rebelde a la entrega podría quedar incluida en el tipo penal del delito o falta de coacciones (arts. 172.1 y 620.2 C.p.), en aquellos casos en que se retarda la documentación precisamente para forzar una actuación de la comunidad en un determinado sentido.

Jesús Flores Rodríguez
Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid

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
Pioneros en seguros para edificios en España

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

Teléfono de información exclusivo
para administradores de fincas

902 112 715

administradordefincas@mutuadepropietarios.es
www.mutuadepropietarios.es



Se ha cumplido el décimo aniversario de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999. Una norma jurídica que rige la convivencia vecinal en nuestras comunidades de propietarios y que afecta directamente a más de veinte millones de españoles. Esta Ley, realmente innovadora, fue producto de la actuación comprometida de la profesión de los administradores de fincas, organizada colegialmente, con una evidente vocación de servicio público...

El futuro del Administrador en la nueva Propiedad Horizontal

... Ello otorga a esta Ley el privilegio de ser la primera y única Iniciativa Legislativa Popular aprobada por nuestro Parlamento nacional en los años de vigencia de la Constitución de 1978. Con el apoyo, recabado por los Administradores de Fincas, de más de 800.000 españoles.

Tuvo esta reforma tres grandes objetivos político-legislativos:

- La lucha contra la morosidad en las Comunidades de Propietarios, mediante la introducción de instrumentos procesales mucho más ágiles, como el novedoso proceso monitorio.
- La mejora de las relaciones de vecindad y, en definitiva, de la convivencia en las comunidades horizontales, evitando los abusos del derecho de propiedad individual. Se revisó el sistema general de adopción de acuerdos, primando siempre el elemento democrático-vecinal frente a la rígida defensa del derecho de propiedad. Ello ha permitido, por ejemplo, que millones de ciudadanos españoles (entre 2 y 3 millones de personas) puedan disfrutar de nuevas infraestructuras en sus viviendas, esenciales para habitar en ellas con dignidad, como por ejemplo el ascensor, o los accesos de personas con discapacidades físicas, que no hubieran sido posibles antes de la reforma de 1999. La reforma promovida por los Administradores de Fincas.
- La modernización organizativa de las Comunidades, reformando el modelo de gobierno interior de las mismas e incorporando al mismo a las nuevas formas inmobiliarias, cada vez más complejas, en las que hoy se asientan las viviendas de los ciudadanos: urbanizaciones privadas, complejos residenciales, etc...

El éxito de este proyecto legislativo que promovieron los Administradores de Fincas, finalmente compartido por todos los Partidos Políticos de las Cortes Generales, sin excepción, resulta evidente y todos los operadores del sector lo reconocen clamorosamente. Los objetivos han sido cumplidos con creces. El balance no puede ser más positivo.

Segunda modernización de las Comunidades de Propietarios

Sin embargo, son muchos los retos que hoy quedan pendientes. Es necesario, en mi opinión, acometer, cuanto antes, una segunda modernización de las Comunidades de Propietarios. Aprovechando la experiencia acumulada. Aprendiendo del Derecho comparado. Pero, sobre todo, poniendo como objetivo un principio nuclear: la convivencia vecinal.

Será necesario mejorar los instrumentos de relaciones vecinales, dando aún más protagonismo a lo colectivo, a lo común, esto es, a lo convivencial, frente al propietario individual. Hemos de ser capaces de transformar conceptualmente las Comunidades de Propietarios en Co-

«El éxito de este proyecto legislativo que promovieron los Administradores de Fincas, resulta evidente y todos los operadores del sector lo reconocen clamorosamente»



comunidades de Vecinos, cuyos titulares, mas allá de la propiedad, tendrán un derecho de aprovechamiento privativo sobre un inmueble íntimamente conectado con el aprovechamiento común.

Habrà que otorgar más peso a las decisiones colectivas. Intensificar el acuerdo democrático. Evitar el abuso del propietario individual. Conferir más protagonismo al Presidente y a los órganos de Gobierno de la Comunidad. Más autoridad para garantizar la convivencia. Mecanismos más ágiles para la evitación y solución de conflictos entre vecinos. En suma un conjunto variado de medidas.

Acumular ambos cargos en el Presidente de la Comunidad

La Ley de Propiedad Horizontal, tras su reforma en 1999, establece en los apartados 5 y 6 del art. 13., tres opciones organizativas diferentes.

El legislador de 1999 decidió mantener esta posibilidad con el fin de no alterar de forma excesivamente brusca la vida cotidiana de algunas pequeñas comunidades en las que este modelo elemental de organización funciona correctamente (por razón de su tamaño, de las relaciones familiares entre los copropietarios, de la excepcional dedicación a los asuntos gerenciales por parte del Presidente ... etc).

Sin embargo, no se trata de una fórmula excesivamente extendida en comunidades de mediano tamaño ni tampoco resulta deseable en términos de política legislativa.

«Resulta imprescindible avanzar con decisión en la profesionalización de la administración de las comunidades de propietarios»

El modelo de administración profesional que exigen las comunidades inmobiliarias en una sociedad moderna resulta abiertamente incompatible con esta primera fórmula legal y pronto llegará el momento de plantearse la conveniencia de su definitiva derogación, al menos en aquellas estructuras complejas que superen unos determinados umbrales presupuestarios. El propio legislador es consciente de esta circunstancia y son muchos los actos jurídicos en los que se exige la concurrencia del Presidente de la Comunidad, como representante superior de ésta, y del Secretario (o del Secretario-Administrador), como fedatario interno de sus acuerdos y disposiciones. Es el caso, por ejemplo, del procedimiento (también introducido en 1999) de comunicaciones a los propietarios regulado en el art. 9.1.h), párrafo segundo, la certificación de deudas con la comunidad para iniciar el procedimiento judicial regulado en el art. 21 de la LPH. y las propias actas de la Junta.

El modelo de administración profesional que exigen las comunidades inmobiliarias en una sociedad moderna resulta abiertamente incompatible con esta primera fórmula legal y pronto llegará el momento de plantearse la conveniencia de su definitiva derogación, al menos en aquellas estructuras complejas que superen unos determinados umbrales presupuestarios. El propio legislador es consciente de esta circunstancia y son muchos los actos jurídicos en los que se exige la concurrencia del Presidente de la Comunidad, como representante superior de ésta, y del Secretario (o del Secretario-Administrador), como fedatario interno de sus acuerdos y disposiciones. Es el caso, por ejemplo, del procedimiento (también introducido en 1999) de comunicaciones a los propietarios regulado en el art. 9.1.h), párrafo segundo, la certificación de deudas con la comunidad para iniciar el procedimiento judicial regulado en el art. 21 de la LPH. y las propias actas de la Junta.

La designación de un propietario

Esta segunda posibilidad, admite, a su vez, dos variantes. Es factible designar un propietario-secretario distinto del Administrador o bien acumular ambas funciones en el mismo propietario. Si ambos cargos se nombran por separado, la administración podrá recaer tanto en un propietario como en un profesional externo.

Algunos autores manifiestan una clara preferencia por la disociación entre la secretaría de la Comunidad y la Administración, de tal forma que aquella expresaría una fun-

ción certificante (siempre vinculada a un propietario) distinta de la Administración, que tendría un carácter auxiliar respecto a los órganos de gobierno de la comunidad en sentido propio.

Aunque este planteamiento no está exento de lógica, no es el que resulta más acorde con una gerencia moderna de las estructuras inmobiliarias horizontales progresivamente complejas. Resulta imprescindible –y así lo ha entendido el legislador de 1999– avanzar con decisión en la profesionalización de la administración de las Comunidades de Propietarios y ello supondrá, a medio plazo, la necesidad de contar en todas las organizaciones horizontales de unas mínimas dimensiones económicas con profesionales externos, sometido a unas estrictas exigencias formativas, técnicas y deontológicas, encargados de velar ad intra y ad extra por la regularidad jurídica y eficiencia económica de las decisiones de sus órganos colegiados de gobierno de la Comunidad.

Desde esta perspectiva, no resulta conveniente –y así lo acredita la experiencia comparada de los países de nuestro entorno jurídico-político– introducir artificiosas distinciones entre la función certificante formal y la asesora que desarrolla el Administrador. Resulta mucho más útil acudir a un modelo plenamente profesionalizado en el que ambas funciones sean ejercidas objetiva e imparcialmente (sine ira et studio) por técnicos externos a la comunidad.

Designación de un profesional externo como Administrador.

Esta última posibilidad permite a un sujeto externo a la Comunidad, que reúna las condiciones legalmente establecidas, ejercer el cargo de Administrador o el Secretario-Administrador. En este último supuesto nos encontramos ante un verdadero modelo profesionalizado de gerencia de la Comunidad.

Ejercicio de la administración horizontal por personas jurídicas

El ejercicio de la Administración horizontal por personas jurídicas (las corporaciones no son sino una especie dentro de éstas) obtiene reconocimiento en la LPH, si bien únicamente en términos potenciales, al quedar diferida esta posibilidad a lo que pueda regularse en el futuro en el derecho administrativo. Este deberá optar entre el modelo vigente actualmente, basado en el ejercicio individual de la profesión, que permite un control administrativo eficaz de la solvencia técnica y la responsabilidad deontológica, y otros sistemas gerenciales inmobiliarios articulados en torno a las sociedades de servicios integrales. Naturalmente, caben alternativas intermedias, como sería la limitación del ámbito de las sociedades de servicios a las grandes estructuras inmobiliarias de naturaleza no-residencial (esto es, complejos inmobiliarios comerciales, inmuebles de uso turístico⁴ y supuestos similares) o el reconocimiento jurídico del ejercicio colectivo de la Administración horizontal por organizaciones de profesionales. De hecho, esta expresión figuraba en el texto inicial aprobado por la Ponencia redactora de la reforma de la LPH.

En el Administrador concurre la doble naturaleza jurídica de órgano de gobierno de la Comunidad (art. 13.1 LPH) y de profesional externo que presta a ésta sus servicios “... de forma habitual y constante ...y recibiendo un estipendio...” (art. 2 Decreto 693/1968). Como cargo de la Comunidad ha de ser designado (o, al menos, ratificado) por la Junta de propietarios. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario (no basta el simple acuerdo de la Junta) el nombramiento se hará por un año: no podrá hacerse, por tanto, ni por periodos superiores ni tampoco inferiores; si bien, queda a salvo la posibilidad de remoción anticipada y discrecional (esto es, sin causa justificativa alguna)

por acuerdo mayoritario de la Junta convocada en sesión extraordinaria. Como profesional externo, el Administrador mantiene una relación con la comunidad calificable como arrendamiento de servicios (art. 1583 y ss del CC) ya que el término “...mandato...” se utiliza en el art. 13.7 de la LPH –en nuestra opinión– en su acepción jurídico-política de órgano de gobierno o cargo y no como aquella relación contractual regulada en los artículos 1709 y ss del CC. Por consiguiente, el Administrador “... puede despedirse y ser despedido antes de expirar el término...” (art. 1584 del CC), teniendo derecho a ser resarcido por lo daños y perjuicios producidos (p. ej. el coste de oportunidad de haber dejado de administrar otras comunidades). Así lo reconoce el Tribunal Supremo (STS, 25 de noviembre de 1983, RJ 6502; 11 de diciembre de 1990, RJ 9933 y 8 de abril de 1994, RJ 2678) y también la jurisprudencia menor, donde se admite el derecho del Administrador “... a percibir los honorarios que le correspondieren por el periodo que resta transcurrir de aquel ejercicio económico” (SAP, Asturias, 4 de septiembre de 1997 y SAP, Huesca, de 1 de marzo de 1995).

Concluyo. Last but not least. De entre todas las medidas de la segunda modernización de la que antes hablaba habrá de jugar un papel especialmente destacado la profesionalización de la gerencia en las Comunidades. Más obligaciones, y mas responsabilidad gestora implican mas profesionalidad.

Es, sin duda, la solución más segura y con mas garantías para la sociedad. Profesionales formados adecuadamente, solventes, con garantías de calidad controlada por una organización colegial robusta, que puedan asumir el reto de la auténtica gerencia profesional a la que inexorablemente esta abocado el mundo de las comunidades de propietarios.



«El ejercicio por personas jurídicas obtiene reconocimiento en la LPH, si bien únicamente en términos potenciales, al quedar diferida esta posibilidad a lo que pueda regularse en el futuro en el derecho administrativo»

El párrafo segundo del artículo 13.6 de la LPH, uno de los más conflictivos en la tramitación parlamentaria de la reforma de 1999, en la que tuve el honor de participar como Letrado de la Comisión de Justicia e Interior del Congreso de los Diputados y Letrado de la Ponencia constituida en su seno para la redacción del texto definitivo de la proposición de ley, dispone lo siguiente:

“Los cargos de Secretario y Administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de Administrador y, en su caso, el de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.”

**Alberto Dorrego de Carlos
Letrado Cortes Generales.**



auditoria y control .com

[CONSULTORIA EN PROTECCIÓN DE DATOS]
 [PERITAJE | ANÁLISIS FORENSE DE SISTEMAS INFORMÁTICOS]
 [AUDITORÍA EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN]

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

SERVICIO DE PROTECCIÓN DE DATOS ADAPTADO A ADMINISTRADORES DE FINCAS:

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

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



El arrendador se reserva la facultad de entrada en el piso para la inspección de su estado

Es habitual la inclusión en los contratos de arrendamiento de vivienda de la cláusula relativa a que el arrendador o Administrador de Fincas, se reserva la facultad de entrada en el piso arrendado, para la comprobación del estado de conservación del piso por parte de los arrendatarios.

JOAQUIM MARTI MARTI

Pues bien, en una innovadora Sentencia de la Sección 4ª de la AP de Barcelona, de 2 de febrero de 2009, Ponente D. Vicente Conca, se procede al examen de la validez de la cláusula prevista en el contrato de arrendamiento en la que: “El arrendatario faculta al arrendador para que pueda, por sí o por mandatario, visitar la vivienda, tanto para ver su estado, cuanto para comprobar el exacto cumplimiento de este contrato. También se obliga el arrendatario a permitir la entrada y estancia en la vivienda de los operarios que debieran efectuar reparaciones u obras en la finca”.

En el supuesto de hecho, el propietario insta demanda contra el arrendatario a fin de que se condene al demandado a conceder autorización al propietario o a quién este designe, para entrar en la vivienda arrendada y ver su estado de acuerdo a lo pactado, apercibiéndole que, caso de no verificarlo, se proceda a la resolución del contrato y posterior lanzamiento judicial.

El examen de la Sección 4ª de la AP de Barcelona se centra en dos argumentos:

1º.- La reserva de la facultad de entrada en el piso arrendado por parte del propietario o persona designada por éste.

2º.- La resolución contractual por el incumplimiento de la misma por parte del arrendatario.

Pues, bien, para el primero de los argumentos, la Sección 4ª considera nula la referida cláusula y la reserva de la potestad de entrada en el piso arrendado por parte del arrendador.

Para la Sala, la referida cláusula estaría permitiendo una intromisión ilegítima en el derecho a la intimidad de los arrendatarios en la vivienda arrendada, contraria al espíritu constitucional, y en absoluto, justificada. Y es que, para la Sala, resulta a todas luces inviable conceder una autorización con carácter tan genérico para fines tan amplios que no supone sino



Juzgado de primera instancia nº7 de Barcelona sentencia nº 34/2009

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia de primera instancia desestima la demanda deducida por doña Olga contra doña Patricia en la que solicita se condene a la demandada a conceder autorización a la propietaria o a quien ésta designe, para entrar en la vivienda arrendada y ver su estado de acuerdo a lo pactado y llegado el caso, a los operarios que deban efectuar reparaciones u obras en la misma, apercibiéndole que, caso de no verificarlo, se procederá a la resolución del contrato y posterior lanzamiento judicial, imponiendo a la parte demandante las costas del procedimiento.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de DOÑA Olga interpone recurso de apelación en el que alega, en síntesis, que la sentencia de primera instancia incurre en infracción de lo dispuesto en los artículos 1.089, 1.901 y 1.908 del Código Civil acerca de las obligaciones de las partes, por cuanto las partes pactaron que el arrendatario facultaba expresamente al arrendador a visitar la vivienda arrendada; infracción de lo dispuesto en los artículos 1.255, 1.256 y 1.278 del Código Civil por cuanto esta autorización pactada en el contrato no es contraria ni a la ley ni a la moral ni al orden público, es por tanto, una cláusula que obliga a las partes contratantes y a quien se haya subrogado; infracción de los artículos 4 de la L.A.U., 3 y 4 del Código Civil; errónea interpretación del artículo 18 de la Constitución; y error en la valoración de la prueba.

En base a lo anterior, solicita se dicte sentencia por la que se conceda autorización a la arrendadora, por sí o por quien ésta designe, para entrar a inspeccionar la vivienda arrendada a DOÑA Patricia, bajo apercibimiento que de no permitirlo, se procederá a la resolución del contrato por incumplimiento contractual, todo ello con expresa condena en costas.

La parte demandada impugna el recurso y solicita la confirmación íntegra de la resolución recurrida con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- En primer término, debemos señalar que entre las causas de resolución del contrato de arrendamiento del artículo 114 del Texto Refundido de la LAU de 1.964, no se encuentra la posibilidad de resolución, por impedir el arrendatario la entrada al arrendador para comprobar la situación del piso, para ver su estado o para comprobar el cumplimiento del contrato.

En caso de que se deniegue la entrada y se produzcan daños en la propia finca o en la colindante, se podrán pedir al arrendatario, en su caso, daños y perjuicios, pero es clara la jurisprudencia en el sentido de que los motivos del precepto indicado son "numerus clausus", con independencia de que se hayan fijado otras cláusulas en el contrato. Por lo tanto, no hay otra posibilidad que acudir al juicio ordinario (artículo 249.1.6.º de la LEC) para que el Juez autorice la entrada; no se debe olvidar, además, como señala la sentencia apelada, que el artículo 18.2 de la Constitución declara la inviolabilidad del domicilio.

Sentado lo anterior, en el presente caso, en el contrato suscrito en fecha 15 de noviembre de 1.967, entre el administrador de la propiedad y el esposo de la demandada DON José Ignacio, se pactó una cláusula que es del tenor literal siguiente: "Visitas.- El arrendatario faculta al arrendador para que pueda, por sí o por mandatario, visitar la vivienda, tanto para ver su estado, cuanto para comprobar el exacto cumplimiento de este contrato. También se obliga el arrendatario a permitir la entrada y estancia en la vivienda de los operarios que debieran efectuar reparaciones u obras en la finca."

Pues bien, como dijimos en la sentencia dictada por esta misma sección cuarta, en fecha veintiséis de Julio de dos mil, en el rollo de apelación número 573/99, la cláusula controvertida debe entenderse en el sentido de que el arrendatario debe permitir la entrada en la vivienda cuando sea necesario realizar reparaciones u obras en la finca.

La interpretación literal que viene manteniendo la hoy apelante, convierte en nula la cláusula referida por cuanto estaría permitiendo una intromisión ilegítima en el derecho a la intimidad de la arrendataria en la vivienda litigiosa, contraria al espíritu constitucional, y en absoluto justificada, y es que resulta a todas luces inviable conceder una autorización de carácter tan genérico para fines tan amplios (tanto para ver su estado, cuanto para comprobar el exacto cumplimiento de este contrato) que no supone, sino otorgar a la arrendadora un mandamiento de entrada y registro, lo que choca frontalmente con el carácter restrictivo de la cláusula en cuestión, máxime cuando no existe un principio de prueba de que se estén o se vayan a realizar obras, o que exista necesidad de su ejecución, extremo que correspondía acreditar a la actora, ya que así lo imponen las reglas generales sobre "onus probandi" acorde con lo dispuesto en el artículo 217 de la L.E.C.

otorgar al arrendador un mandamiento de entrada y registro, que choca frontalmente con el carácter restrictivo que debe otorgarse a esta posibilidad de entrada en domicilio.

En todo caso, la autorización judicial de entrada sólo puede otorgarse para casos de reparaciones urgentes y graves para la finca arrendada o el edificio y tras la oportuna acreditación

y prueba por parte del solicitante.

En segundo lugar, la resolución contractual no cabe en este supuesto, y no sólo por haberse declarado nula la cláusula en cuestión, y que le sirve de base, sino además, por no prever la legislación arrendaticia, la posibilidad de resolución contractual en viviendas, por causas distintas a las previstas expresamente en la Ley de

Arrendamientos Urbanos.

Por todo ello, la Sección 4ª de la AP de Barcelona, desestima la demanda, proclamando la doctrina de enorme interés expuesta en este breve comentario.

Joaquim Marti Marti
Profesor de Derecho Civil

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

SENTENCIAS



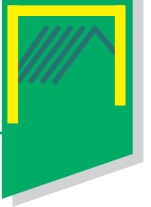
El alquiler de los cuartos trasteros como apartamentos independientes supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en los Estatutos

TS, Sala Primera, de lo Civil, 571/2009, de 22 de julio. Recurso 1931/2004. Ponente: ROMAN GARCIA VARELA. SP/SENT/472080

El acuerdo 5º A) de la Junta de 13 de noviembre de 2001 no establece límites al derecho de propiedad de la recurrente, pues los mismos eran conocidos por ésta, ya que figuran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad; se indican en el propio Título Constitutivo, que destina estos cuartos a trasteros (documento 7 de la demanda); se encuentran en el artículo 2 de los Estatutos (documento 8 de la demanda), que establece, como límites al derecho de propiedad de cada dueño, la Ley, las Ordenanzas de Policía o Municipales y las relaciones de buena vecindad; e, igualmente, en la propia Ley de Propiedad Horizontal, cuyo artículo 7.2 ha prohibido desarrollar al propietario y al ocupante del piso o local en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El alquiler de los cuartos trasteros como apartamentos independientes de la vivienda de la que son anejo, no sólo supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en el Título Constitutivo, sino que infringe el artículo 2 de los Estatutos al ser una actividad contraria a la Ley (artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal), a las relaciones de buena vecindad y a la ordenanza municipal OAB del Plan General de Ordenación Urbana, tal y como ha confirmado el propio Ayuntamiento de

«El alquiler de los cuartos trasteros como apartamentos independientes de la vivienda de la que son anejo, no sólo supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en el Título Constitutivo, sino que infringe el artículo 2 de los Estatutos al ser una actividad contraria a la Ley»



Majadahonda en el informe emitido en respuesta a la consulta efectuada en el año 1989 (documento número 2 de la contestación a la demanda) y que ratificó en el año 2001, en el que manifiesta literalmente lo siguiente: "(...) evitando de manera determinante que dichos trasteros se conviertan en estudios-apartamentos independientes de las viviendas ya que con ello aumentaría la densidad de viviendas, prohibida claramente por la ordenanza".

La sentencia del Juzgado, ratificada íntegramente por la de la Audiencia, ha argumentado que "en el caso examinado, debe entenderse con la parte demandada que el alquiler o cualquier tipo de cesión de uso de manera independiente a terceros de los trasteros perjudica seriamente a la finca, estando tal actividad prohibida por el artículo 7.2

de la Ley de Propiedad Horizontal, así como por el más elemental respeto a las relaciones de vecindad y al sentido común, pues ello implicaría duplicar el número de viviendas en una urbanización, pensada para 24, aumentando la densidad de viviendas a 48, lo que está prohibido, además de por las normas referidas, por la Ordenanza Municipal (Informe del Ayuntamiento de Majadahonda de 11 de diciembre de 2001, que obra como documento número 2 de la contestación a la demanda), según la cual no es posible autorizar por parte de este Ayuntamiento la conversión de trastero en estudio habitable para usarse independientemente de la vivienda a que pertenezcan".

Esta Sala acepta la argumentación efectuada en la decisión de instancia recién expuesta.

CONSULTAS

Representación de los propietarios por el Administrador SP/CONS/68601

Conforme a los arts. 1.709 y ss. del Código Civil y, especialmente, con lo dispuesto en el art. 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, no existe ningún inconveniente legal en que un propietario sea representado por el administrador de la finca, de ahí que cualquier acuerdo que pueda tomar la Junta en sentido negativo es nulo por ser contrario a Ley.

Se podrá discutir si el asunto es ético o no, sobre todo cuando se trata de temas del propio administrador, si resulta conveniente o todo lo contrario, pero estas discusiones no llevan a ninguna parte. Si el administrador, igual que cualquier otro comunero o un tercero extraño a la Comunidad, presenta en la Junta escritos de varios propietarios que le dan la representación, puede y debe votar en su nombre, sin que se tenga impedimento alguno a esta acción prevista legalmente.

Rotura de una tubería de agua antes de la conexión de la vivienda SP/CONS/68786

En nuestra opinión, aunque la tubería ya esté dentro de la vivienda, si la avería se ha producido en la parte anterior a la conexión, debe calificarse como elemento común y corresponde la Comunidad el arreglo de la avería y la responsabi-

lidad por daños, pues si bien el art. 3.1 de la Ley de Propiedad Horizontal hace referencia a la superficie, igualmente indica que "sirvan exclusivamente al propietario" y esto no sucede hasta que la conexión no se produce.

«Si el Administrador, igual que cualquier otro comunero o un tercero extraño a la comunidad, presenta en la Junta escritos de varios propietarios que le dan la representación, puede y debe votar en su nombre»

Pago de la cuota a través de un ingreso en la cuenta corriente de la Comunidad SP/CONS/68612

Una cosa es que la Junta General (lo que acuerde al respecto la Comisión Directiva no tiene repercusión ni capacidad de obligar) pida que todos los propietarios faciliten una cuenta

corriente para el domicilio de los recibos y otra muy diferente que éste sea el único camino para satisfacer dichas deudas. Nuestro criterio es que no se pueden negar los datos de la cuenta corriente de la Comunidad para el ingreso directo por cualquier propietario, bien por entrega en ventanilla, por transferencia, etc.

Son medios de pago legales y habituales y la Comunidad carece de competencias para negar un sistema que no le supone gasto ni molestia alguna, de ahí que si el propietario consigue probar que ha intentado pagar con un ingreso en la cuenta corriente de la finca y no le han facilitado los datos, seguramente la reclamación de la deuda no tendría buen final.

Por otra parte, no se entiende esa negativa que lo único que hacer es entorpecer la finalidad última y es facilitar a los propietarios el pago de sus obligaciones. No tiene sentido jurídico y, lo que es peor, tampoco práctico.

QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

PLANTEA TUS DUDAS

Instalación de antena de radioaficionado en el balcón.

Planteamiento

¿Puede el propietario de una comunidad instalar en su balcón antenas particulares de radioaficionado, sin consentimiento de la comunidad?

Respuesta

La instalación de una antena de estación radioeléctrica de aficionados se encuentra regulada en la Ley 19/1983, de 16 de noviembre, sobre Regulación del Derecho a instalar en el Exterior de los Inmuebles las Antenas de las Estaciones Radioeléctricas de Aficionados, así como por el Real Decreto 2623/1986, de 21 de noviembre, por el que se regulan las instalaciones de Antenas de Estaciones Radioeléctricas de Aficionado, que regula los detalles específicos de esta infraestructura, de obligado cumplimiento para el instalador y a cuya lectura nos remitimos.

De acuerdo con lo estipulado en el art. 2 de la Ley 19/1983, que regula el Derecho a instalar en el Exterior de los Inmuebles las Antenas de las Estaciones Radioeléctricas de Aficionados, el derecho del promotor de la instalación se configura como una servidumbre legal que impone a la Comunidad, en este caso, la obligación de soportar la instalación de la antena. Así, señala este precepto que los derechos que en el art.545.2 CC reconoce el dueño del predio sirviente, se ejercerán en su caso por la comunidad de propietarios, bastando que la decisión se adopte por mayoría simple.

En este orden de cosas, la jurisprudencia ha señalado en reiteradas ocasiones que la Comunidad no puede adoptar un acuerdo válido en contra de esa instalación, siempre que venga amparada la misma por una licencia válidamente expedida.

Resulta así que si la antena está admitida en virtud de la correspondiente autorización administrativa concedida al propietario, y se ha suscrito el correspondiente seguro al que se refiere el art. 20 del Real Decreto 2623/1986 -que tiene por objeto cubrir la responsabilidad que pueda corresponder al propietario de la instalación y sus elementos anejos, así como las derivas de la conservación, mantenimiento, uso, montaje y desmontaje de la instalación- la comunidad no puede poner obstáculo legal a su instalación y uso.

La autorización en cuestión, por parte de la comunidad, constituye un acto de mera administración, por lo que bastaría un acuerdo de la mayoría de los propietarios que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación (art. 17.3 LPH), pero teniendo siempre presente que la instalación no puede prohibirse por la comunidad de vecinos.

Por lo demás, hay que tener presente que estas instalaciones, según la ley, prestan un servicio de utilidad pública en diversas ocasiones que el ordenamiento jurídico tiene en cuenta a la hora de dotarla de un régimen privilegiado frente a otro de tipo de obras e instalaciones en inmuebles habitados.



Así las cosas, dicha instalación es, en principio, procedente, siempre que se ajuste a las precisiones señaladas anteriormente.

Cerramientos de terrazas. Permiso de la Comunidad. Validez de los acuerdos adoptados. Unanimidad.

Planteamiento

En una comunidad de propietarios, los estatutos establecen que las terrazas de uso privativo del edificio, constituyen la cubierta de la planta inferior, subdividiéndose cada terraza en zonas, perfectamente delimitadas y separadas unas de otras por un muro de obra. Tal muro es elemento de uso y disfrute privativo de las respectivas viviendas en las que quedan integradas.

El buen mantenimiento y conservación de dichas terrazas corresponden a los titulares de dichas viviendas.

No obstante, si se produjeran desperfectos o averías en los elementos constructivos o arquitectónicos esenciales de esas terrazas (como en los forjados, materiales de aislamiento, etc.), no causados por el uso o aprovechamiento normal, la reparación de tales daños será a cargo de la comunidad a la que pertenezcan, por entenderse que tales reparaciones extraordinarias exceden de las obligaciones privativas del propietario, ya que también estas terrazas constituyen la cubierta de la parte del edificio. En el articulado de los estatutos se establece que no se pueden alterar de modo alguno las fachadas, ni soportar instalaciones, añadidos o intervenciones particulares, sin el consentimiento de la junta.

Se celebra Junta General Ordinaria, con el objeto de que se apruebe el permiso para realizar un cerramiento en las terrazas, al cual los copropietarios no se oponen. También para la colocación de unas celosías, e igualmente no hay oposición.

Cuando uno de los propietarios solicita permiso de la comunidad para realizar un cerramiento metálico acristalado, se le informa por el Administrador, de que es necesario el voto unánime, el cual, al celebrarse la votación, no se produce, rechazándose por tanto la solicitud propuesta.

Se celebra Junta Extraordinaria para tratar el tema de los cerramientos. También se quiere hacer constar por el Administrador que, debido a un error, en el acta anterior, en la que se trató este tema sin estar incluido expresamente en el orden del día, se votó en contra. Se abre un debate al respecto, entre los propietarios de los áticos y otros propietarios sobre la oportunidad y la legalidad de autorizar o no los cerramientos, así como de los motivos que se pudieran tener para negarse a dicha autorización, pero debido a lo estéril de la discusión, se cierra el punto del orden del día y se pasa al siguiente. Se celebran varias juntas al respecto, llegándose a similares resultados.

Uno de los propietarios realiza una especie de cerramiento de cristal y aluminio en su ático, sin hacer ninguna comunicación al presidente o al secretario-administrador de la finca.

¿Es legal y válida la votación celebrada en la primera Junta? En caso de no serlo, ¿qué medidas puede adoptar la comunidad y cuál es el cauce adecuado para tomarlas? ¿Qué quórum sería necesario? ¿Podría la comunidad obligar a demoler lo construido? ¿Puede adoptarse algún tipo de solución arquitectónica intermedia, a efectos de que se cumpla el Plan Parcial? ¿Sería necesaria unanimidad en este caso?

Respuesta

En relación con su primera pregunta, la votación desde el punto de vista técnico o procedimental se ajusta a la LPH, otro problema distinto es que el fondo de los asuntos tratados exija o no una mayoría cualificada o especial. Esto es, la cuestión debatida se centra en determinar si para autorizar tales actuaciones se exige o no la unanimidad y dicha necesidad de autorización unánime sigue vigente.

Eso es, se exige que conforme a lo dispuesto en los artículos 12 y 17.1 LPH, tales acuerdos se adopten por unanimidad y ello de forma totalmente independiente a que las normas urbanísticas permitan o no tales instalaciones, pues ello es una cuestión estrictamente administrativa que no desplaza la necesidad de que concurran los requisitos civiles correspondientes, es decir, los acuerdos de la Junta de vecinos precisos a tal fin.

Si no se ha obtenido tal acuerdo cualquiera de los propietarios puede impugnar judicial tal decisión, en el tiempo y forma dispuesto en el art.18 LPH, es decir, en el plazo de un año y mediante el cauce del juicio ordinario. Si es la comunidad la interesada en proceder judicialmente deberá adoptar un previo acuerdo mayoritario autorizando a que se siga dicho proceso judicial (art. 17.3 LPH). De igual forma, cuando la actuación de un propietario vulnera una disposición urbanística, al ser una norma de derecho público imperativo la comunidad puede optar por denunciar tales hechos ante la autoridad urbanística (ayuntamiento) y además, si lo desea, iniciar un proceso judicial (juicio ordinario) previo acuerdo mayoritario.

Por lo demás, la solución de la pantalla en cuestión requiere en, nuestra opinión, un acuerdo unánime de la Junta de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 17.1 LPH.



En colaboración con / In collaboration with



SRR
Sociedad de Urbanismo y el Medio Ambiente
2ª República del Realty
Desde 1988

LISTA IFEMA / IFEMA CALL CENTRE

LLAMADAS DESDE ESPAÑA / CALL FROM SPAIN
INFOIFEMA 900 22 10 10
EXPOSITORES / EXHIBITORS 900 22 10 10

LLAMADAS INTERNACIONALES / INTERNATIONAL CALLS
04101 722 20 00

tecma@ifema.es - srr@ifema.es

¿Nos preparamos para la salida de la crisis?

No creo que nadie dude que estamos sufriendo una profunda crisis: educativa, de identidad, financiera, económica e inmobiliaria; es decir, estamos inmersos en una crisis global. Desde hace unos cuantos meses nos están avasallando con informaciones que están viendo brotes que denotan el fin de la

misma. De la primera parte, todos estamos convencidos. De la segunda, sólo los políticos que quieren trasladar a la población lo que a ellos les gustaría, pero, a quien suscribe, la distancia que nos queda hasta la salida de la misma, tenemos un largo trayecto que recorrer todavía.

JAVIER BURGUETE IRIGOYEN

De la varias crisis actuales, quiero comentar solamente la financiera, económica y de identidad, las tres interrelacionadas y formando una sola unidad. Que saldremos de la crisis que soportamos no cabe la menor duda. Más tarde o más temprano habrá terminado la crisis y, para ese momento, ¿estamos haciendo los deberes que nos corresponden con el fin de estar preparados para la nueva situación en la que deberemos estar inmersos? Algo tenemos que tener muy claro: nada en el futuro ha de ser igual al pasado. Con el final de la crisis tendremos un cambio de criterios, de pensamientos, de trabajo y un largo etcétera, que hemos de visionarlos a tiempo, aceptarlos, modificar nuestro “chip” y funcionar con arreglo al nuevo modelo que llega.

CRISIS VERSUS OPORTUNIDADES

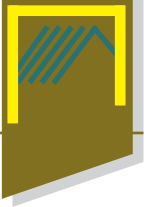
Las crisis generan oportunidades y los tiempos difíciles con los que nos enfrentamos requieren la máxima utilización de nuestras capacidades y habilidades. Debemos ser capaces de asimilar y cribar, con rapidez y eficacia, la gran cantidad de información que nos llega cada día; debemos ser capaces de generar más y mejores ideas y por tanto, ser más creativos e innovadores; debemos ofrecer algo más que la competencia, ya que nada puede ser igual a lo que ha acontecido anteriormente. Debemos ser innovadores y no rehuir de los errores.



Nosotros tenemos por delante una serie de “brotos”, de los que no alcanzo a ver su color, pero que son de muy diverso signo: Un INCUAL que todavía no ha definido donde situar la labor del Administrador (sospecho que tienen un mar de dudas); una Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio (la llamada Ley Paraguas); una Ley de Modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley Paraguas (la llamada Ley Ómnibus); una Ley de Servicios Profesionales (definirá qué profesiones mantienen un control sobre sus profesionales a través de la colegiación); Real Decreto sobre el visado (definirá qué visados son obligatorios y cuáles dependerá de la voluntad del cliente). Teniendo delante todos estos “brotos”, ¿debemos estar

esperando a que “florezcan” y se desarrollen, o deberíamos empezar a actuar, presuponiendo (con escasas probabilidades de equivocarnos) cual va a ser su progreso?

Que en el futuro nada va a ser igual a cuanto hemos pasado, es algo que presumo que va a ser así. Cuando se aprueben las leyes actualmente en el Congreso, ya veremos en qué lugar se encuentran los Colegios (en especial la Ley Ómnibus); la UE está preparando una Directiva sobre Eficiencia Energética de los Edificios, otro tema que nos hará cambiar el criterio de Sostenibilidad, Energía, Eficiencia, conceptos que en los momentos actuales están en todos los medios. Como indica Luis de Prado en su conferencia, pronunciada ante el marco de la feria PROESTATE (en



el pasado mes de Septiembre 2009)..... “en un próximo futuro, para poder llevar a cabo un alquiler o la venta de un inmueble, será necesaria la expedición de un Certificado de Eficiencia Energética. Se producirán mejores condiciones de financiación, primando la facilidad para el reciclaje de sus materiales y desechos, afectando a su valor en el mercado, a su tasación, donde se abrirán nuevas perspectivas para los Administradores. Toda esta información va a ser recabada por los propios Administradores y estos se van a encargar de la emisión de los certificados energéticos. Nacerá por tanto una nueva especialización que permitirá obtener beneficios añadidos.....”.

PERSPECTIVAS DE FUTURO

La perspectiva o el futuro inmediato de los Administradores presenta un panorama atractivo si somos capaces de vislumbrarla ya. Si nos preparamos, desde ahora mismo, para estos nuevos retos, la administración de los inmuebles tendrá un nuevo sentido, muy diferente al actual y, aunque no tenemos todavía acciones sobre el tema, no dudo que alcanzaremos también una gestión gerencial sobre los inmuebles (para lo que sería necesario una reforma de la L.P.H., que no se vislumbra todavía).

Todo lo dicho es, solamente, una recopilación de lo que tenemos pendiente y aún por llegar: proyectos de leyes actualmente en el Congreso; un Incual que algún día resolverá (poco o nada podemos actuar en unos proyectos que no están directamente a nuestro alcance), una nueva Directiva de la UE sobre Eficiencia Energética de los Inmuebles....

En estos días leemos y oímos mucho de RSC Responsabilidad Social Corporativa (RSC) y de RSE Responsabilidad Social Empresarial (RSE), y tal vez la definición de ambos conceptos nos aclare algo sobre su alcance (definición leída recientemente en un artículo): un concepto por el que las compañías deciden voluntariamente contribuir a una mejor sociedad. Simple, pero comprensible.

La sociedad se mueve alrededor de una serie de legislaciones y leyes

que deben cumplirse y acatarse. Todo cuanto sumemos o añadamos por encima de esas obligaciones, ¿es el margen de RSC o RSE? Dicho de otra manera: si en una escala del 0 al 10, del 0 al 5 es lo que marca la legislación a cumplir, ¿RSC es del 6 al 10? Si esto es así, ¿por qué las legislaciones no llegan hasta el 10? y, planteado a nuestro caso particular, ¿qué añadimos nosotros a esa legislación que llega hasta el 5? Defendemos nuestra honorabilidad, constantemente, demostrando lo correcto de nuestra actuación, pero esto es cumplir una legislación (legislación moral: no apropiarse de lo ajeno), esto es cumplir el 5 de la escala anterior; pero ¿no debemos llegar más adelante, al 6, al 7, o, si es preciso, hasta el 10?

En época de crisis sólo la imaginación es tan importante como el talento. La pregunta que considero que deberíamos hacernos es: ¿qué podemos actuar en nuestra sociedad a la vista de los brotes que observamos? ¿Nos consideramos con la suficiente voluntad de movernos hacia adelante? ¿Es sensato no hacerlo?

GANADORES FRENTE A LA CRISIS

Tenemos pendiente, y para mi es una necesidad cada vez más perentoria, el establecimiento de unas garantías financiera que protejan y tranquilicen a nuestros administrados, (RSE). No basta con ser honrados, además debemos parecerlo; no basta con enviar a los presidentes el extracto mensual bancario coincidente con el movimiento contable que les facilitamos. Tenemos, además, que ser transparentes en nuestra gestión. No basta con cumplir nuestra obligación moral de ser honrados en el manejo de los fondos ajenos, debemos ofrecer, a los copropietarios, la seguridad total en este aspecto.

El tiempo es el Juez más severo que nos podemos encontrar, da y quita razones y, en el momento actual, es urgente el establecimiento de unas garantías financieras, y no nos queda mucho tiempo. No olvidemos que los “pelotazos urbanísticos” de los políticos nos perjudican en la percepción y consideración moral que tienen nuestros administrados de nosotros. A to-

dos nos meten en el mismo saco. Y tenemos la obligación de evitarlo.

En el recorrer de la crisis actual habrá ganadores y perdedores. Todo dependerá de la rapidez o no con que seamos capaces de aprender y comprender los cambios que la sociedad demanda. Hay que crear un nuevo futuro, aportando acciones y aptitudes adecuadas. Si no lo hacemos nosotros, nuestros competidores lo harán. Recuerdo recientemente la lectura de un artículo firmado por Dee Hock (Fundador de VISA), cuyo resumen era el siguiente: “el problema no suele ser conseguir ideas nuevas, sino cómo romper con las ideas antiguas”. Si queremos seguir siendo líderes en el sector, hemos de seguir siendo responsables, asumiendo compromisos y generando nuevas ideas.

Antes comentaba, respecto a las RSC, que, en definitiva, las empresas están aportando a la sociedad un valor económico compatible con la generación de valor social. Nosotros, a nuestra labor honesta y comprometida con nuestras comunidades, debemos añadir éste valor social de las garantías financieras, que incrementará nuestro liderazgo en el sector. La sociedad nos demanda demostrar, en todo momento y desde el inicio, la transparencia de nuestras gestiones. En la salida del túnel de esta crisis no debemos conducir mirando el retrovisor. Lo pasado, pasado está. Hemos de tener una mirada larga y al frente. Debemos compaginar gestión con visión de futuro.

Se puede estar o no de acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, pero creo que son unas ideas que debieran ser comentadas en unas jornadas de reflexión o seminarios, asumiendo sus conclusiones y pidiendo al brazo ejecutivo del Consejo General, liderar los cambios y llevarlos a la práctica. Son unos retos de aceptación del cambio, que solo serán factibles si las ideas cambian. Lo podemos hacer si hacemos nuestro el slogan del Presidente Obama, y alentaría a todo nuestro colectivo a gritar todo lo fuerte que podamos: YES WE CAN.

Javier Burguete Irigoyen
Presidente del Colegio de Navarra

Aplicación del reglamento de LOPD a los colegios profesionales

Desde el día 19 de abril del pasado año, está en vigor el Reglamento de Protección de Datos de carácter Personal (Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre), norma que desarrolla la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (Ley 15/1999, de 13 de diciembre). Este Reglamento nace con la vocación de no reiterar los contenidos de la norma superior, es decir, la Ley 15/1999, sino para desarrollar el mandato de la Directiva 95/46/CE y los contenidos que necesitan desarrollo de la expresada Ley de Protección de Datos.

JAVIER GARCÍA BERNAL

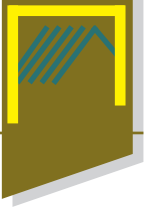
La referida Directiva es la relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y libre circulación de dichos datos. En ese sentido, dicha Directiva entiende como datos personales “toda información sobre una persona física identificada o identificable (“el interesado”); se considerará identificable toda persona cuya identidad pueda determinarse, directa o indirectamente, en particular mediante un número de identificación o uno o varios elementos específicos, característicos de su identidad física. Fisiológica, psíquica, económica, cultural o social” (artículo 2.a de la Directiva 95/46/CE).

«Este Reglamento va a permitir clarificar conceptos de la Ley dotándola de un marco normativo que produzca como resultado una mayor seguridad jurídica»

Es decir, que atendiendo a la definición de datos personales según la referida norma Comunitaria, nos encontramos con una pluralidad de conceptos o particularidades que tienen dicha calificación y, por lo tanto, resultan objeto de protección.

En consecuencia, este Reglamento va a permitir clarificar conceptos de





la Ley dotándola de un marco normativo que produzca como resultado una mayor seguridad jurídica.

NOVEDADES DEL DECRETO 1720/2007

Del nuevo Reglamento quiero destacar que su alcance o ámbito de aplicación abarca a los datos de carácter personal registrados en soporte físico tanto automatizado como no automatizado y, por ello, afecta a todos aquellos profesionales que utilizan bases de datos, aplicaciones informáticas o ficheros de personas, me estoy refiriendo a : nombres, apellidos, cuentas corrientes, teléfonos, etc....

Es importante resaltar que, a favor de la Agencia Española de Protección de Datos, se deberá acreditar qué se cuenta con un sistema de seguridad de protección apropiado a los ficheros. Ejemplo: contraseñas en ordenadores, soportes e incluso con llave. Y en el texto reglamentario se contienen tres niveles de protección, siendo estos de tipo bajo, medio y alto.

También el nuevo Reglamento viene a definir qué tipo de tratamiento no se encuentra dentro de su esfera de aplicación. En concreto me refiero a

datos de personas jurídicas y a los ficheros que se limiten a incorporar los datos de las personas físicas que presten sus servicios para aquellas.

Tampoco es de aplicación a los datos relativos a empresarios individuales, cuando hagan referencia a estos en su calidad de comerciantes, industriales o navieros (artículo 2), y tampoco a datos de personas fallecidas.

«Los ficheros que deben ser objeto de llevanza son aquellos que guarden relación con la actividad profesional del Administrador, y las relativas a los de las respectivas comunidades»

APLICACIÓN DEL REGLAMENTO A LOS COLEGIOS PROFESIONALES

Pues bien, centrándonos ya en la materia referente a los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, materia que es del máximo inte-

rés en el Consejo General, incluso a nivel de Junta de Gobierno, lo que ha propiciado en su momento la creación de una Comisión de Protección de Datos, debemos destacar los extremos jurídicos siguientes:

A) Naturaleza de los ficheros de los Colegios Profesionales.

Debemos tener muy en cuenta que, a los efectos previstos por la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), los ficheros que se deben llevar por dicho Colegio son de dos clases o naturalezas diferentes; en concreto, las que podemos denominar de finalidad privada y las de finalidad pública. El Reglamento hace esta distinción en su artículo 55.

Los ficheros de finalidad privadas son aquellos que su única finalidad sea la de llevar la gestión interna del Colegio, en concreto, aquel tratamiento de datos que se realice y el fichero que se cree sea para obtener los listados generales de los colegiados.

Estos ficheros, que como se ha indicado anteriormente, pueden ser automatizados o no, se deberán notificar a la Agencia Española de Protección de Datos, y tendrán que contar,

Condición de Corporación de Derecho Público de los Colegios con potestades sometidas a Derecho Administrativo y Privado

Los Colegios Profesionales son Corporaciones de Derecho Público, como bien reconoce en su artículo 1º la Ley 2/1974, de 13 de febrero de Colegios Profesionales.

Del mismo modo, la Constitución Española, en su artículo 36, establece que se regulará por Ley el régimen jurídico de los colegios profesionales, dándoles, de ese modo, protagonismo y expreso reconocimiento dentro del texto de dicha Carta Magna.

La propia Agencia Española de Protección de Datos, les reconoce tal condición de Entidades de Derecho Público, integrantes de la denominada Administración Corporativa, que ejercen potestades públicas sometidas al derecho administrativo junto con el ejercicio de otras actividades íntegramente sometidas a derecho privado.

En ese mismo sentido, es de destacar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección 4ª), de fecha 10 de marzo de 2006 y la que reconoce a los Colegios Profesionales la condición de Administración no Institucional sino Corporativa, con un régimen jurídico que se podría denominar mixto, dado que defienden y gestionan los intereses privados de sus colegiados pero están sometidos al control de la Jurisdicción contencioso administrativa en el desempeño de actividades de interés general. (St en recurso 1861/02).

También y, por lo que respecta al orden jurisdiccional, resulta de interés traer a colación la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 11 de mayo de 1989 (Repertorio 89/1989), que define a los Colegios como “ Corporaciones de Derecho Público, amparadas por Ley y reconocidas por el estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines”.

En resumen, los Colegios Profesionales son Corporaciones de Derecho Público que tienen la condición de Administración Corporativa y poseen potestad pública y privada.



SEGURO DE HOGAR MAPFRE

EL BRICOLAJE CASERO TIENE LOS DÍAS CONTADOS

Al contratar el Seguro de Hogar MAPFRE además de tener un

de descuento,
25%

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

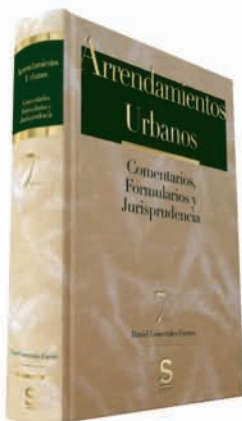
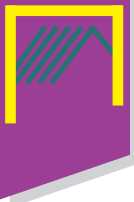
Y además si contratas conjuntamente el Seguro de Automóviles MAPFRE, tendrás condiciones especiales.

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**



7.ª edición
1.152 páginas

Arrendamientos Urbanos Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

El libro incluye **84 formularios** con Observaciones específicas Modelos totalmente adaptados a la Reforma de **Agilización de los Procesos de Desahucio, Falta de Pago de las Rentas y Expiración del Término** (Juicios Verbales, Acumulación de Acciones...).

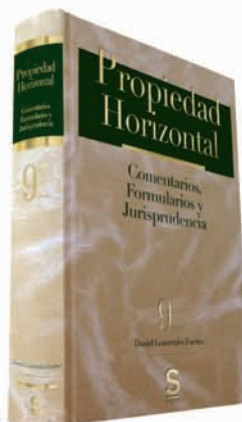
Acceso digital on-line:

Los formularios están disponibles en www.sepin.es

7.ª Edición

Además de la necesaria actualización de formularios, el autor aprovecha esta edición, **tres años después**, para revisar exhaustivamente los comentarios de cada uno de los preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ofreciendo interpretaciones doctrinales del **máximo rigor jurídico** y fundamentados con la **jurisprudencia más reciente**, de la que se ofrecen todos los extractos literales.

Además, se incluyen los nuevos criterios sobre la **Denegación de prórroga por necesidad** para familiares del arrendador.



9.ª edición
1.104 páginas

Propiedad Horizontal Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

La obra incluye comentarios doctrinales para cada precepto, jurisprudencia actualizada y **más de 80 formularios**.

El autor ofrece doctrina y criterios prácticos para la inmediata aplicación de la Reforma que afecta a los acuerdos para la Eficiencia Energética de los Edificios.

Acceso digital on-line:

Los formularios están disponibles en www.sepin.es

9.ª Edición

En esta edición, cuatro años después de la última, el autor expone criterios actualizados y recoge **la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias**, especialmente relevante durante el último año, en cuestiones referentes al abono de gastos de instalación de ascensor por todos los propietarios, el quórum necesario para el cerramiento de la finca y el consentimiento tácito en las Comunidades de Propietarios.

Daniel Loscertales Fuertes

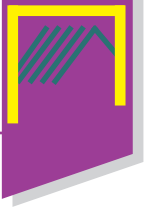
Es el mejor especialista en activo en las materias de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal. Una larga trayectoria profesional que se refleja en las numerosas ediciones de sus monografías, con más de 32.000 ejemplares vendidos.

La clave del éxito reside en **la profundidad de los planteamientos, el rigor jurídico y el estilo directo y práctico**, que siempre ofrece soluciones a los profesionales.



7% de descuento
en los productos adquiridos a través de nuestra
tienda On-Line
15% a suscriptores
www.sepin.es/tienda





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.

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.

MANUAL DE COMUNICACIÓN PERSUASIVA PARA JURISTAS

José María Martínez Selva, 2ª edición

p.v.p. (con IVA) 45,00€ 320 páginas



El ejercicio de la abogacía requiere no sólo conocimientos de doctrina y técnica jurídicas sino también un conjunto de habilidades comunes a otros profesionales, dirigidas a darse a conocer, captar clientes y conseguir reputación. A estas necesidades generales que surgen en el trabajo diario se añaden los cambios específicos que se vienen produciendo en el desempeño profesional de la abogacía: aumento de la competencia, desarrollo de los grandes bufetes, Internet, cambio en el perfil de cliente y

en sus relaciones con el letrado, que hacen si cabe más necesario insistir en la importancia de las habilidades descritas.

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.



TRABAJADORES MADUROS. UN ANÁLISIS MULTIDISCIPLINAR DE LA REPERCUSIÓN EN EL ÁMBITO SOCIAL

Director: Jesús R. Mercader Uguina, 2009

p.v.p. (con IVA) 40,00€ 450 páginas

La gestión de la edad en las empresas debe constituir un elemento básico de las nuevas estrategias empresariales dado que aquélla constituye un factor clave en el desarrollo de las fases fundamentales del ciclo de la relación laboral (selección, organización y gestión del trabajo, ergonomía, formación, conciliación de la vida laboral y familiar, etc.). Por ello, resulta clave analizar, desde múltiples ópticas –jurídica, sociológica y comparada– los problemas que plantea la figura del trabajador maduro.



SOLUCIONES PRÁCTICAS PARA LA EMPRESA: FORMULARIOS, MODELOS Y CONTRATOS

Lex Nova, 2009

p.v.p. (con IVA) 65,00€ 802 páginas

Lex Nova pone a su disposición más de 300 formularios y modelos muy prácticos que no se han planteado como ejemplos cerrados sino como propuestas –de carácter más o menos general– que podrá ir ajustando a cada caso en concreto. Además, con el fin de facilitar su comprensión y que su uso sea más sencillo, la mayoría tienen notas aclaratorias y, gracias al CD, podrá complementarlos en su ordenador.

Su contenido será una herramienta de ayuda imprescindible a la hora de realizar la organización, desarrollo y gestión de la actividad habitual de las pymes y los autónomos, porque encontrarán propuestas de formularios y contratos, así como modelos de uso habitual en todos los ámbitos de actuación del empresario con el objetivo de que su gestión sea todo un éxito.



MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006

p.v.p. (con IVA) 44 € 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.



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.



GUÍA DE COMPORTAMIENTO EN LAS ACTUACIONES JUDICIALES

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



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

El libro es el resultado de reuniones de trabajo realizadas con representantes de todos los ámbitos jurídicos: los presidentes de los respectivos colegios profesionales, el Consejo General del Poder Judicial, Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Fiscalía, Forenses, Abogacía del Estado...

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

El libro es el resultado de reuniones de trabajo realizadas con representantes de todos los ámbitos jurídicos: los presidentes de los respectivos colegios profesionales, el Consejo General del Poder Judicial, Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Fiscalía, Forenses, Abogacía del Estado...

LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

Guía jurídica para la compra, tenencia, alquiler y venta de pisos y local

Joaquín 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 libro es el resultado de reuniones de trabajo realizadas con representantes de todos los ámbitos jurídicos: los presidentes de los respectivos colegios profesionales, el Consejo General del Poder Judicial, Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Fiscalía, Forenses, Abogacía del Estado...

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.

CURSO DE PROBÁTICA JUDICIAL

Luis Muñoz Sabaté, 2009.

p.v.p. (con IVA) 25,00€ 220 páginas



Esta obra representa la definitiva consolidación de un pensamiento originalmente creativo en torno a la prueba de los hechos en el proceso judicial. Tema que ya despertó hace varios años la atención del autor con su famosa Técnica Probatoria, auténtico best-seller en su época (9 reediciones) y que se ha ido desarrollando y perfeccionando empíricamente con los materiales extraídos de infinidad de casos judiciales contemplados desde un ángulo o perspectiva puramente factual, inédita en nuestra literatura jurídica, y desde la cual resulta más accesible dar una respuesta a la eterna cuestión ¿cómo se prueba esto?

Pero si algo de particular tiene esta obra en comparación con las demás que paulatinamente de la mano del autor han ido urdiendo el poco hollado tejido de la probática, es el modo sistemático y metodológico con el que se ofrecen definiciones, ideas, herramientas y ejemplos que igual sirven para ser depositados en un curso académico que en el despacho de un abogado, el estrado de un juez o fiscal, en el laboratorio de la policía científica o la oficina de un detective.

MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca

p.v.p. (con IVA) 25 € 309 páginas



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

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

Pza. Marqués de Salamanca, 10 - 3ª izda. - 28006 Madrid - Telf. 91 575 73 69 / 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01

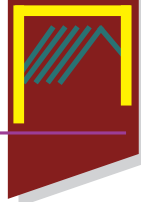
Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta de La Caixa nº 2100-1547-75-0200085292 más 3,50€ de gastos de envío.

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



**XAVIER MARTINEZ, ADJUNTO
DIRECCIÓN DE ENINTER**

**“Para los
usuarios, un
ascensor es ganar
en calidad de
vida”**

Xavier Martínez, como adjunto a la dirección de ENINTER, conoce, en profundidad, los problemas que se plantean a los edificios en régimen de propiedad horizontal, a la hora de tomar los acuerdos correspondientes para la instalación de un ascensor en aquellas fincas que carecían de él, así como las dificultades técnicas que se pueden producir, dependiendo de las características y antigüedad del edificio.



En nuestro país hay demasiados edificios sin ascensor, lo que dificulta, considerablemente, el desplazamiento de los habitantes del mismo. Tras la aprobación de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999, que establecía sólo mayoría para proceder a su instalación, ¿han sido muchas las comunidades de propietarios que han procedido a su instalación?

La Ley fue muy importante porque impulsó a empresas y comunidades a avanzar en común; pero también han influido las subvenciones de la administración, la financiación de las empresas, la aprobación de planes de vivienda especiales y que muchos profesionales (arquitectos, industriales, etc.), han encontrado su nicho de mercado. Ha sido un buen trabajo en equipo.

En nuestro caso, desde 1999, hemos instalado algo más de 1.000 ascensores en toda España en edificios ya existentes.

¿Considera que la reforma de la Ley ha sido suficiente para que éste importante problema de la instalación de un ascensor, se haya superado y fomentado su instalación?

La Ley se creó en 1999 y fue el punto de partida. No obstante, nos encontramos en un mercado cambiante y la legislación no avanza lo rápido que quisiéramos. Para los usuarios, un ascensor es ganar en calidad de vida; como lo fue tener agua, luz, el móvil, etc. Por eso me sorprende que no se avance más en este tema; aunque quizás el gremio de ascensoristas podría hacer algo más.

Si no ha sido así, ¿sería necesaria una nueva reforma de las distintas normativas al respecto de las mayorías que deben de obtenerse para la implantación de un ascensor en un edificio?

España es, después de Japón, el primer mercado del ascensor a nivel mundial; tanto en unidades instaladas como en legislación y seguridad; por lo que debemos ser pioneros en mejorar la legislación. No obstante, es un tema muy delicado ya que, a la postre, la Ley actual influye en la realidad económica de cada vecino.

En España existen muchos edificios muy antiguos, lo que ha podido generar problemas a la hora de la instalación de un ascensor o imposibilitado la misma. ¿Con qué problemas se encuentran, y cuáles son los más comunes para proceder a su instalación?

Existen 3 problemas: los administrativos, los económicos y los técnicos. A nivel administrativo debemos ser mucho más ágiles en la tramitación de expedientes, de proyectos, etc. A nivel económico es obvio; estamos en una fuerte crisis de consumo y de financiación; mientras que a nivel técnico destacaría dos: la necesidad de ocupar la vía pública que obliga a ceder parte del suelo; y las diferentes interpretaciones de las normativas urbanísticas estatales por los entes municipales.

¿Hay muchos edificios que no pueden proceder a su instalación por cuestiones técnicas, de construcción?

Nuestra experiencia nos dice que con buenos profesionales la solución técnica es generalmente viable. Es importantísimo el ingenio para dar soluciones coherentes y económicas a la comunidad. ¡Hemos realizado auténticas obras de arte!

¿Qué objetivos empresariales se han marcado?

Eninter fue fundada en 1973 y desde entonces ha superado con éxito todas las adversidades. Esta es una época de oportunidades y nosotros estamos aprovechando la famosa crisis para mejorar internamente y hacia el cliente y para crecer; ya que tenemos una excelente posición financiera sin deuda. Compramos empresas; conservamos ascensores de todas las marcas y montamos ascensores de obra nueva y rehabilitación. Actualmente conservamos 19.000 ascensores en 32 delegaciones y nuestra visión es dar servicio en toda España.

¿Qué ofrece ENINTER a los propietarios de edificios?

Lo resumiría con una solución integral. Tenemos arquitectos, pintores, cerrajeros, albañiles, electricistas, y demás industriales en plantilla o subcontratados con una exigencia de calidad importante. Desde la firma del presupuesto hasta que se entrega el ascensor nosotros nos ocupamos de todo; proyecto, subvenciones, legalización, etc.

¿Qué deben de exigir las Comunidades de Propietarios a los fabricantes de ascensores?

Sinceridad en plazo y en precio.

Y respecto a los administradores de fincas, como garantes del buen funcionamiento de la finca, ¿qué información deberían de solicitar a los fabricantes y qué garantía sobre su funcionamiento, seguridad y revisiones periódicas?

En la misma línea que las comunidades, en mi humilde opinión deben buscar empresas con experiencia en todos los procesos que intervienen en una rehabilitación, y hacer el seguimiento de la obra. Un ascensor mal planteado y mal montado queda para toda la vida, por lo que a veces es mejor invertir algo más de dinero si el ascensorista merece confianza. Así pues, el trabajo del Administrador de Fincas es vital porque aporta mucho valor, tanto a la comunidad, como al ascensorista; y es de agradecer la involucración que tienen con los ascensoristas.

**Dolores Lagar Trigo
Administrador y Periodista**



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 los ventajas de ser usuario.

fácil...somos especialistas.



POR UNA MÍNIMA INVERSIÓN ENTRE EN EL MUNDO DEL SERVICIO OTIS

Sin obras, en apenas unas horas y con la garantía de 150 años de experiencia en transporte vertical.

Nuestra capacidad nos permite hacernos cargo de cualquier instalación.



SEGURIDAD

COMPROMISO
DE CALIDAD

TECNOLOGÍA

ATENCIÓN
PERSONALIZADA



Zardoya OTIS, S.A.
Golfo de Salónica, 73
(28033) Madrid
www.otis.com

INFÓRMESE SIN COMPROMISO
Y CONOZCA LOS DETALLES

901 24 00 24

Calidad
OTIS
ISO 9001

AENOR
R
Empresa
Registrada
UNE EN ISO 9001
ER-0449/006