

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 152 - abril 2010 www.cgcafe.es

**JORNADA DE TRABAJO PARA
MIEMBROS DE LAS JUNTAS DE
GOBIERNO DE LOS COLEGIOS**

**LA LEY ÓMNIBUS: UNA REFORMA
DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES**

**INFORME:
PRESIDENTE DE COMUNIDAD NO PROPIETARIO,
UN ACUERDO IMPUGNABLE**



**Tomás González Cueto,
Asesor de Unión Profesional**

**“La finalidad social de los Colegios Profesionales queda
garantizada porque el objetivo final serán los consumidores,
y no sus colegiados”**



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:
El pasado día 25 de marzo, el Pleno del Consejo General aprobó las Memorias de Secretaría y Tesorería correspondientes al ejercicio 2009, el Presupuesto de Ingresos y Gastos de 2010 y los "Estatutos Generales de la Profesión de Administrador de Fincas, Colegios Territoriales y de su Consejo General", que fueron presentados, al día siguiente, en el Ministerio de Vivienda para el inicio de una nueva tramitación, tendente a su aprobación definitiva.



Me parece importante resaltar el esfuerzo realizado por los miembros del Consejo General, su Junta de Gobierno, la Secretaría Técnica y la Asesoría Jurídica del mismo, en la adecuación de nuestros Estatutos a la realidad social del momento, que tanto nos exige, sin renunciar a ninguno de los supuestos básicos y fundamentales que configuran nuestra profesión, adaptándolos, igualmente, a las exigencias establecidas en la normativa recientemente aprobada, comúnmente conocida como "Ley Ómnibus", y que ha significado una profunda reforma de la Ley de Colegios Profesionales, de la que hemos ido dando puntual información en distintos números de nuestra Revista Profesional.

La Ley Ómnibus exige, entre otras cosas, que las Memorias Corporativas de los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales, estén a disposición de los colegiados y de los ciudadanos que estén interesados en ella, en su página web, para que puedan ser consultados y analizados cada uno de los datos que en ellas se contengan, a partir del próximo año. Es éste un aspecto muy positivo de la norma, que redanda, fundamentalmente, en la claridad informativa y la transparencia del trabajo y actuaciones corporativas en todos los campos en que desarrollan su actividad los representantes elegidos por los miembros de cada institución profesional, que son quienes tienen la responsabilidad última de ejercer el desempeño de su labor, la que le han encomendado sus colegiados, con el máximo rigor, y con la más puntual información, de todas las acciones realizadas y encaminadas a garantizar y mejorar, no sólo la profesión, sino, y fundamentalmente, defender los intereses de aquellos ciudadanos que han puesto en sus manos la administración de uno de sus bienes más preciados: su patrimonio inmobiliario.

Pero con la Ley Ómnibus no se cierra, ni mucho menos, el proceso de la reforma de los Colegios

Profesionales, pues la misma establece que se promulgará una nueva norma, la Ley sobre colegiación –o Ley de Servicios Profesionales–, que deberá de estar aprobada a finales de este año. Es esta futura normativa una de las máximas preocupaciones de este Consejo General, y uno de los temas en el que, con total prioridad y con todos los medios de que disponemos, venimos trabajando desde hace meses, ya que en ella se definirá qué profesiones mantienen un control universal de sus profesionales a través de la colegiación obligatoria y cuáles no.

Quiero haceros llegar a todos, como Presidente del Consejo General, en mi nombre, en el de la Junta de Gobierno y en el del Pleno del Consejo General, a través de estas líneas, que nuestro futuro corporativo se verá condicionado por esta futura ley, y que la estrategia de actuación va encaminada, como no podría ser de otra manera, a que la profesión de Administrador de Fincas continúe siendo colegiada y con reserva de actividad, porque consideramos que el patrimonio que administramos merece la máxima garantía profesional, como es la que ofrecen los administradores de fincas a través de los colegios a los que están adscritos.

Por este importante reto de futuro me permito animaros a que asistáis y participéis en el XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en Sanxenxo (Pontevedra), los próximos días 13, 14 y 15 de mayo, en donde una de las ponencias de mayor relevancia será la que analice la Ley Ómnibus y el futuro de las profesiones que hoy integran los distintos Colegios Profesionales, y cómo podrá afectar, a cada uno de ellos, la Ley de colegiación. Sin eludir la mía personal, es responsabilidad de todos conocer y analizar esta normativa, la ya aprobada y la que aún está en fase de elaboración, al objeto de debatir, conjuntamente, las propuestas que consideremos más adecuadas para conseguir que nuestra actividad continúe rigiéndose como una profesión de colegiación obligatoria, para mayor garantía de nuestros administrados.

Nuestros compañeros del Colegio de Galicia y yo os esperamos en Sanxenxo.

Hasta entonces os envío, a todos, un fuerte abrazo.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

PUBLICIDAD: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. Telfs.: 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01

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. ISNN: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 A. García Collado



LA LEY ÓMNIBUS, UNA REFORMA DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

El Gabinete de Estudios del Consejo General, organizó una Jornada donde se debatieron dos ponencias, la primera de ellas, titulada “La Ley Ómnibus y sus implicaciones para los Colegios Profesionales”, y la segunda, bajo el epígrafe “Ejes de comunicación tras la reforma de los Colegios: la relación con los colegiados”, destinadas a las Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas, y que fueron impartidas por Tomás González, Asesor Jurídico de Unión Profesional, y Carmen Muñoz Jordá, directora de Comunicación de Unión Profesional. El objetivo de ambas ponencias era informar y debatir sobre la reforma de los Colegios Profesionales realizada a través de la Ley Ómnibus, y cómo se ha de realizar una comunicación eficaz entre Colegios y colegiados/as. **Pág. 6**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

12

Noticias Colegiales

16

Entrevista

Tomás González Cueto, Asesor de Unión Profesional.

20

Propiedad Horizontal

Ley de Propiedad Horizontal: ejes de una reforma.

30

Arrendamientos Urbanos

Fomento del alquiler y novedades en el proceso de desahucio.

34

Arrendamientos Urbanos

La trascendencia del no uso de la vivienda en régimen de prórroga forzosa.

38

Nos interesa

La responsabilidad social corporativa de los administradores de fincas.

54

Colaboración

Qué hacer cuando su vivienda tiene problemas.

46

Jurisprudencia y Consultas

47

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

INFORME: PRESIDENTE DE COMUNIDAD NO PROPIETARIO

Fernando Hipólito, abogado, analiza, en un importante trabajo, las distintas normativas al respecto, y de cómo el presidente de una comunidad ha de ser, necesariamente, un copropietario de la finca, ya que, en caso contrario, el acuerdo que se tomara contrario a esto, sería considerado nulo. **PÁG. 24**

56

Actualidad-Economía

Entrevista: Antonio Fresnillo, jefe de producto inmobiliario El Derecho Grupo Editorial.

58

Qué leer

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**

Jornada de trabajo para miembros de las
Juntas de Gobierno de los Colegios

La Ley Ómnibus: Una reforma de los Colegios Profesionales



Reyes Caballero, Luis Pérez Ureña, Miguel Á. Muñoz, Pedro Alonso y Marcial Tarín.

DOLORES LAGAR TRIGO

La Ley Ómnibus y su repercusión en los Colegios Profesionales, así como la línea de comunicación que ha de establecerse con los colegiados para que éstos estén debidamente informados de todas las materias que le competen, han sido los temas de análisis y debate en la jornada celebrada el pasado día doce de febrero en la Ciudad Grupo Santander, en Boadilla del Monte, que, organizada por el Gabinete de Estudios del Consejo General, estaba dirigida a los miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas.

Pedro Alonso Gil, subdirector general adjunto de Banco Santander, y **Miguel Á. Muñoz Flores**, presidente del Consejo General de Colegios de

Administradores de Fincas de España, procedieron al acto de apertura de la Jornada dando la bienvenida, en primer lugar, a todos los asistentes, así como a los ponentes **Tomás González Cueto** –abogado del Estado en excedencia, socio responsable del Dpto. de Derecho Público del despa-

«La profesión de Administrador de Fincas tiene un gran pasado, y tiene, ahora, una magnífica oportunidad para el futuro»

Pedro Alonso Gil
subdirector general adjunto de
Banco Santander

cho Jiménez de Parga y Asesor de Unión Profesional– y a **Carmen Muñoz Jodar**, directora de Comunicación de Unión Profesional.

Tras esta bienvenida, tomó la palabra **Pedro Alonso**, para quién en las situaciones más difíciles, como ahora lo es la situación económica que atravesamos, «surgen nuevos retos que nos hacen crecer y buscar nuevas posibilidades. La profesión de Administrador de Fincas tiene un gran pasado y tiene, ahora, una magnífica oportunidad para el futuro. Porque sois la principal empresa de este país por número de miembros y viviendas gestionadas, y los profesionales mejor preparados para asumir estas funciones, con una innegable capacidad de adaptación a los momentos económicos y sociales de nuestro país».



Miguel Á. Muñoz intervino a continuación, y manifestó, en primer lugar, su agradecimiento al director del Gabinete de Estudios del Consejo General, **Reyes Caballero**, por esta Jornada tan trascendente por los temas a analizar, que marcaran el futuro colegial de los administradores de fincas y del resto de los Colegios Profesionales. «Con esta Jornada pretendemos encontrar un punto de encuentro que nos una, a todos, en el mismo camino

«Debemos encontrar el mejor modo de hacer llegar a los colegiados, el trabajo que realizamos y referidos a los asuntos claves para nuestra profesión»

Miguel Á. Muñoz,
presidente del Consejo General

–manifestó el presidente del Consejo General–, ya que somos treinta y ocho Colegios los que configuramos nuestro Consejo General, y todos juntos debemos asumir y afrontar los importantes retos de futuro, cómo es la Ley Ómnibus recientemente aprobada, y debemos encontrar el mejor modo de hacer llegar a los colegiados el trabajo que realizamos y referidos a los asuntos claves para nuestra profesión».



PRIMERA PONENCIA

LA LEY ÓMNIBUS Y SUS IMPLICACIONES PARA LOS COLEGIOS

PONENTE: Tomás González Cueto, abogado del Estado en excedencia, socio responsable del Departamento de Derecho Público del despacho Jiménez de Parga y Asesor de Unión Profesional.

MODERADOR: Ángel Mateo Martínez, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y miembro del Gabinete de Estudios del Consejo General.

“Transforma algunas normativas. La más importante, la Ley de Colegios Profesionales”. Con éstas palabras inició su intervención el ponente **Tomás González**, informando que la reforma ha dejado una Ley muy distinta a lo que era la anterior normativa al respecto, siendo, además, una norma muy compleja y muy extensa en lo referente a los servicios profesionales que se van a ofrecer en nuestro país. Para el ponente, “la ley parece que desconfía de los Colegios Profesionales, y es muy injusta al respecto, además de jurídicamente poco fundamentada, ya que olvida que los Colegios Profesionales son Administración Pública y reconocidos en nuestra Constitución. Hay que admirarlos por su defensa del interés general, no temerlos”.

Para **Tomás González**, además de la legitimación constitucional y jurídica de los Colegios Profesionales, éstos también tienen una legitimación social, dado que han ido asumiendo la prestación de servicios a los ciudadanos con el esfuerzo personal y colegial, sin ayuda pública al respecto. «Esperábamos una Ley de Colegios Profesionales mucho más acorde a la realidad social actual –matizó **González Cueto**–, además de una definición más amplia y clara de los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales. Igualmente, no se les ha otorgado competencias



Ángel Mateo y Tomás González Cueto.

para validar la competitividad de sus colegiados ni la formación de los mismos».

Carencias de la normativa

Otras carencias de la nueva norma serían, para el ponente, las siguientes:

- ◆ No ha establecido, como obligatorio, un seguro a los profesionales.
- ◆ No ha establecido qué prestaciones profesionales deberían de ser obligatorias.
- ◆ No ha enumerado qué valores deben de ser los esenciales en una profesión.
- ◆ No ha distinguido entre servicios prestados por distintos profesionales: por cuenta propia o ajena, o públicos o privados.
- ◆ No ha abordado la posibilidad de dotar a los Colegios Profesionales de una mayor transparencia.

¿A qué obliga la Ley Ómnibus?

González Cueto entresacó los aspectos más relevantes de la Ley Ómnibus recientemente aprobada, entre ellos, los siguientes:

- ◆ La colegiación obligatoria será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones, cuando así lo establezca una ley estatal.
- ◆ Los Colegios Profesionales no pueden establecer baremos orientativos.
- ◆ Limitaciones al control de la publicidad.
- ◆ Se establece que la cuota colegial no podrá superar los costes asociados a la tramitación de la inscripción.
- ◆ Se establecen menos ingresos, pero más inversiones, como es el establecimiento de la ventanilla única, donde se podrán realizar todos los trámites de la colegiación, su ejercicio y su baja en el Colegio.

“Sobre la colegiación obligatoria, una de las más importantes modificaciones realizadas, es adecuada a la Constitución, y sólo podrá ser regulada por una ley estatal, que será la que establezca qué profesiones serán colegiadas y

«La ley parece que desconfía de los colegios profesionales, y es muy injusta al respecto, además de jurídicamente poco fundamentada»

Tomas González Cueto,
asesor de Unión Profesional.

cuáles no —enfaticó el ponente—, pero esto crea inseguridad en los ciudadanos a la hora de exigir la mejor prestación profesional de un servicio determinado”, explicó. Para el ponente, los representantes de los administradores de fincas, a través de sus Colegios Territoriales y su Consejo General, deberán de justificar, ante el Organismo competente, que el ejercicio profesional afecta al interés público, y si se pretende, además, la exclusividad en esta actividad, deberá de justificarse, igualmente, que la formación de los administradores de fincas es la idónea para ejercer esta profesión con exclusividad.



SEGUNDA PONENCIA

EJES DE COMUNICACIÓN TRAS LA REFORMA DE LOS COLEGIOS: LA RELACIÓN CON EL COLEGIADO

PONENTE: Carmen Muñoz Jodar, directora de Comunicación de Unión Profesional.

Moderador: Reyes Caballero Caro, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura y director del Gabinete de Estudios del Consejo General.

Para conseguir una comunicación eficaz, la ponente hizo una introducción, en primer lugar, sobre el contexto que había dado lugar a que se redactara y aprobara la Ley Ómnibus. La elaboración de esta normativa tiene su origen en una Directiva de Servicios en el Mercado Interior de la Unión Europea, de transposición en nuestro país, con aspectos muy positivos, que dio lugar a la aprobación de la Ley Paraguas, de modernización de los servicios profesionales, hasta llegar a la aprobación de la Ley Ómnibus, con aspectos tan negativos y que tantas incertidumbres proyecta sobre el futuro al establecer que, en el plazo de un año desde la aprobación de la misma, se promulgará una Ley de Servicios Profesionales estatal que establecerá qué profesiones son colegiadas y cuáles no.

Ante esto, las organizaciones colegiales deben de estar preparadas para hacer llegar a sus colegiados y a la opinión pública, la necesidad de que sus profesiones sigan siendo colegiadas y con reserva de actividad. Para **Carmen Muñoz**, este será *«un debate costoso y difícil, y no*



porque venga impuesto por una Ley, sino por la propia realidad social del momento, con un profundo cambio cultural, y a las profesiones actuales les ha tocado hacer esta transición social en nuestro país, y para que ésta sea eficaz, hemos de saber explicar qué somos y qué hacemos».

¿Qué piden los colegiados?

Para la ponente, lo primero que hay que establecer es quién es el colegiado. ¿Un cliente, un empleado, un inversor, un elector? Es una mezcla de todo ello y solicita que, lo que le ofrezca el Colegio, sea una respuesta a sus de-



«Los colegios han de unir distancias con sus miembros, profesionalizando y planificando la comunicación, de tal modo que implique a todos en la vida colegial»

Carmen Muñoz Jodar,
directora de comunicación de Unión Profesional

mandas, realizadas desde cualquier punto de vista de los ofrecidos anteriormente.

Y para dar cumplida respuesta a los colegiados, «los Colegios han de unir distancias con sus miembros, profesionalizando y planificando la comunicación, de tal modo que implique a todos en la vida colegial y en la defensa de sus intereses. Con ello se consigue la máxima reputación de la profesión y sus Colegios, se impulsa el cambio y se vencen las resistencias, se estrechan los lazos hasta llegar al compromiso Colegiado-Colegio, y se establece un fluido diálogo interno», manifestó **Carmen Muñoz**.

Profesionalizando la comunicación

Para **Carmen Muñoz**, «es fundamental la profesionalización de la comunicación dentro de los Colegios Profesionales, ya que, con ello, se conseguiría que el colegiado percibiera al Colegio que lo representa como una entidad siempre al día y que sabe conectar con sus intereses y necesidades profesionales, y defiende *o*o*o*o* h stos ante to-

dos los organismos con los que se relacionan como Institución Colegial, públicos y privados.

Pero también los Colegios Profesionales han de saber transmitir a la sociedad sus valores, la alta cualificación de sus profesionales y la garantía que supone, para los consumidores, que una profesión como la de Administrador de Fincas siga siendo colegiada y con reserva de actividad».

La planificación de toda comunicación con los colegiados ha de contar con unos aliados imprescindible, ya que, sin ellos, no podría acometerse la planificación de la comunicación encaminada al Colegiado: el personal del Colegio Profesional. «A ellos compete, fundamentalmente –explicó la ponente–, ofrecer una correcta información, para lo que deben de estar perfectamente informados y asesorados al respecto, lo que conllevaría, además, una perfecta integración en el equipo y en el proyecto común del Colegio».

El presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, agradeció, a continuación, al Banco Santander el haberles facilitado el salón de actos de su sede en Boadilla del Monte, agradecimiento que hizo extensivo a los patrocinadores de la Jornada, **Quantor Editores** y **Brokalia**, y dio por finalizada la Jornada manifestando que los Colegios de Administradores de Fincas deben de «modificar e innovar en sus organizaciones, adaptándolas a los intereses de los colegiados y consumidores, para que sepa el colegiado lo que se le da, y entienda y comparta a qué se dedica su cuota colegial. Para ello se necesita una comunicación eficaz al servicio de todos ellos».

Dolores Lagar Trigo
Administradora y periodista.

El Banco Santander y el CGCAFE, renuevan su Convenio de Colaboración

Tras la celebración de la Jornada de Trabajo para miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas, **Pedro Alonso Gil**, subdirector general adjunto de Banco Santander, y **Miguel Á. Muñoz Flores**, presidente del Consejo General, renovaron el Convenio de Colaboración entre las dos instituciones, mediante el cual los administradores de fincas pueden acogerse a una serie de ofertas financieras de gran interés para los profesionales.

Destacamos, entre ellas, una cuenta superliquidez, con una financiación de cualquier tipo de inversión y consumo familiar a largo plazo. Igualmente, se ofrece un sistema de financiación para adquisición de bienes de consumo, tales como compra de mobiliario, con condiciones preferentes de financiación, además de un completo seguro de vida, un leasing inmobiliario, el arrendamiento de equipos informáticos y ofimáticos con renovación tecnológica o el autorenting de vehículos, entre otras.



Pedro Alonso y Miguel Á. Muñoz, durante la firma del Convenio de Colaboración.

Logalty y el CGCAFE firman un Convenio de Colaboración

El Convenio de Colaboración, suscrito el pasado veintinueve de enero y firmado en representación de Logalty por su director general, **José Manuel Oliva**, y por el CGCAFE, por su presidente, **Miguel Á. Muñoz**, tiene como objetivo facilitar a los Colegios de Administradores de Fincas y sus colegiados el acceso a nuevos servicios mediante medios electrónicos, informáticos y telemáticos, con el fin último de un mejor desarrollo de la actividad profesional.

Logalty es una empresa cuya actividad principal es la prestación de servicios, consistentes en el archivo de las declaraciones de voluntad que integran las transacciones, entendiendo como tales los contratos, notificaciones o cualquiera otra comunicación, así como la consignación de fecha y hora en envíos y aceptaciones de documentos electrónicos, y la prestación de medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para que terceros realicen transacciones electrónicas.

Asimismo, se pretende facilitar a los administradores



Miguel Á. Muñoz y José Manuel Oliva, tras la firma del Convenio de Colaboración.

de fincas el uso de nuevas tecnologías con el fin de capacitarlos para desarrollar nuevos servicios, totalmente electrónicos, en la red, ofreciendo un mayor valor añadido a sus clientes, agilizando los procesos de administración y logrando un ahorro de costes muy significativo.

XTRA Telecom, proveedor oficial del CGCAFE para servicio de SMS certificado



Luis Camarena y Miguel Á. Muñoz, firmando el Convenio.

Tras la firma del Convenio de Colaboración suscrito por XTRA TELECOM y el CGCAFE, y firmado el día cinco de marzo de dos mil diez por **Luis Camarena**, en represen-

tación de XTRA TELECOM, y por **Miguel Á. Muñoz**, presidente del CGCAFE, esta empresa se convierte en el proveedor oficial del Consejo General para el servicio de emisión de SMS certificado.

Este servicio consiste en la gestión y puesta en marcha de todos los servicios relacionados con la mensajería, los certificados y la transacción, en virtud del cual, los Colegios de Administradores de Fincas podrán beneficiarse de las ventajosas condiciones que XTRA TELECOM ofrece al respecto.

Con este Convenio, vigente durante un año desde la fecha de su firma, el Consejo General pretende acercar las nuevas tecnologías a los Colegios de Administradores de Fincas, para hacerles más fácil y eficaz su gestión a través de las nuevas tecnologías hoy presentes en el mercado.



GALICIA



XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas

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.

PATROCINAN:

ATISAE





ARAG3N

La LPH: Acuerdos del art3culo 17

El Colegio de Arag3n organiz3, en Zaragoza, el pasado d3a 11 de marzo, una jornada donde **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, desarrollo la conferencia “El r3gimen de aprobaci3n de los acuerdos del Art3culo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal”. Este acto, patrocinado por ACE DURAFLO –Tecnolog3a para restaurar tuber3as sin destruir paredes-, cont3 con la asistencia de ciento cuarenta colegiados de Arag3n, siendo un rotundo 3xito no s3lo por el n3mero de administradores presentes, sino, tambi3n, por el rigor expositivo y anal3tico con que el ponente, **Vicente Magro**, explic3 el tema de su conferencia y respondi3 a las preguntas que le fueron formuladas por los distintos colegiados.

Finalizada la conferencia, el presidente del Colegio de Arag3n, **Miguel Ruiz Lizondo**, dio las gracias y anim3 a todos a seguir participando, con tanto inter3s como el demostrado en esta jornada, en todos los actos que pudiera organizar el Colegio en el futuro.



Miguel Ruiz y Vicente Magro, durante la conferencia.

Los administradores y las nuevas tecnolog3as



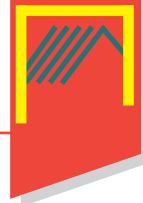
Los asistentes, tras la visita a la f3brica de SCHINDLER en Zaragoza.

Por ser de gran inter3s para los profesionales de la administraci3n de fincas, conocer con el mayor rigor posible las nuevas tecnolog3as aplicadas en los ascensores, el Colegio de Arag3n organiz3 una visita a las instalaciones que la empresa SCHINDLER posee en la ciudad de Zaragoza el pasado d3a 19 de marzo.

En esta visita, los profesionales pudieron informarse sobre los avances tecnol3gicos aplicados en este sector empresarial, siempre en la vanguardia de los m3s novedosos avances tecnol3gicos, y los especialistas que les acompaaron resolvie-

ron, adem3s, cuantas dudas t3cnicas les fueron planteadas por los administradores que participaron en el recorrido de sus instalaciones.

Previamente a la visita guiada, los administradores visionaron unos v3deos corporativos de la entidad SCHINDLER en Espa3a y en otros pa3ses de distintos continentes, para finalizar, tras el recorrido, con una comida que la empresa ofreci3 a los administradores de fincas y donde estuvieron, tambi3n, presentes, altos cargos directivos de la entidad.



CASTILLA Y LEÓN

Acuerdo de Banco Sabadell con el Consejo de Colegios Oficiales de Administradores de Fincas de Castilla y León



En el centro, Salvador Diez, presidente del Consejo de Castilla y León, tras la firma del Convenio.

Banco Sabadell ha firmado un acuerdo de colaboración financiera con el Consejo de Colegios Oficiales de Administradores de Fincas de Castilla y León.

En virtud de este convenio, formalizado por **Conxa Oliu**, directora general de Professional BS; **Iñigo Subrá**, director de zona en Castilla y León de Sabadell Atlántico, y **Salvador Diez Lloris**, presidente del Consejo de Colegios Oficiales de Administradores de Castilla y León, Banco Sabadell ofrecerá a sus colegiados, familiares de primer grado y empleados de los colegiados, un amplio conjunto de productos y servicios adaptados a sus necesidades financieras, ya sean per-

sonales o profesionales, en condiciones preferentes.

En representación de Banco Sabadell, también acudieron al acto **Blanca Montero**, subdirectora general del banco y directora territorial de Madrid, Castilla La Mancha, Galicia y Castilla-León, y **Juan Carlos Robles**, gerente de Instituciones y Colectivos.

Con este acuerdo, Banco Sabadell supera los 950 convenios firmados con diferentes colegios y asociaciones profesionales de España, que representan un colectivo de más de 800.000 personas que pueden acogerse a productos y servicios financieros en condiciones ventajosas.





MÁLAGA

La Comisión de Cultura prepara el V Curso práctico para los Administradores de Fincas



Asistentes al Cuarto Curso Práctico.

La Comisión de Cultura del Colegio de Málaga está ultimando los detalles finales para la celebración de un nuevo Curso Práctico, una actividad formativa anual que se ha convertido en un eje central y necesario para la profesión.

El principal objetivo de la Comisión de Cultura, cuando trazó éste curso de una manera embrionaria, era precisamente ese, el de hacerlo necesario para el profesional colegiado en Málaga, porque de esta manera estaría cumpliendo lo que se proponía: crear un ciclo formativo que interesara de forma inmediata al colegiado, en el que se buscara el enfoque eminentemente práctico y que pudiera ser de aplicación directa en la labor que realiza el Administrador de Fincas en su día a día. Esa es la finalidad de este encuentro: indagar entre los temas de mayor vigencia y trascendencia para la profesión y traerlos al colectivo, de manos de expertos que conozcan la materia a tratar y que puedan presentarla de la manera más eficaz y útil para el Administrador de Fincas.

Tras cuatro años de este Curso Práctico y con un quinto en creación, el Colegio de Málaga siente que ha acertado con estos planteamientos, porque así lo demuestra la única estadística válida: la asistencia de los colegiados cada año a unas jornadas que se desarrollan durante tres días y con una duración total de doce horas; tiempo que tienen que restar a sus despachos y quehaceres y que, aún así, eligen dedicar a este reciclaje pro-

fesional, todo un orgullo para sus organizadores, porque el colectivo le premia –año tras año– demostrándoles la eficacia y el agradecimiento que tiene ante estas iniciativas.

En las anteriores ediciones de este curso se han ido tratando temas de gran relevancia; así, se han analizado aspectos jurídicos desde un punto de vista práctico, como las leyes urbanísticas y su repercusión, el régimen jurídico de la edificación o el arbitraje como alternativa a la vía judicial en respuesta a conflictos comunitarios. También se han expuesto temas más técnicos, como las inspecciones y revisiones de las instalaciones de la comunidad o las soluciones técnicas de la edificación para su adecuada conservación y mantenimiento.

En este quinto año, a lo largo de estas jornadas que se celebrarán en abril, se expondrán nuevos temas de actualidad. Entre los que ha barajado la Comisión de Cultura, se han escogido los considerados de mayor relieve, así, tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se va a contar con el experto jurista, **Luis Ignacio Alonso Oliva** para la exposición de estos cambios y para tratar la idiosincrasia de los nuevos juicios de desahucio, así como el papel del Administrador de Fincas y de la comunidad de propietarios en este sentido. Igualmente, se baraja tratar aspectos como la morosidad en las comunidades de propietarios, y los protocolos a cumplir para los análisis de las diferentes instalaciones del edificio que contienen agua..



La Normativa de Calidad, presente en el Colegio de Málaga

El Certificado de Calidad que obtuvo el Colegio de Málaga supone un continuo proceso adaptado a la normativa en este sentido, y cuyo adecuado seguimiento ha vuelto a certificar la empresa AENOR en su auditoría anual.

La Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), ha evaluado, como satisfactoria, la Auditoría de Seguimiento del Sistema de Gestión de la Calidad que se ha realizado en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.

Trabajadores y Junta de Gobierno se encuentran implicados en el objetivo de calidad implantado por el Colegio de Málaga, un proyecto en el que se cohesionan toda la organización de forma planificada y orquestada, conforme a los requerimientos de la Norma UNE-EN ISO 9001:2000.

Esta Corporación obtuvo el Certificado de Calidad el 18 de noviembre de 2008, como respuesta a la labor desarrollada para adaptar las actividades y servicios del Colegio a la citada norma de calidad, así como al com-

promiso de seguimiento y de mejora continua de los mismos. En vigilancia de esta continuidad y responsabilidad adquirida, esta entidad colegial debe realizar una auditoría anual de seguimiento por parte de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), donde se da cita a toda la organización, al objeto de presentar el trabajo realizado en orden al sistema de calidad.

La revisión de la labor desempeñada a lo largo del pasado año 2009, se realizó el 15 de febrero de este año 2010. En esta auditoría, AENOR escogió varios procesos para ser analizados en profundidad, y repasó cada uno de los servicios y de las actividades desarrollados por el Colegio, al objeto de comprobar su desempeño conforme a los requisitos de la normativa de calidad.

Al término de este análisis, el auditor determinó que el Sistema de Gestión de la Calidad de la organización se encuentra adecuadamente implantado. Como puntos fuertes de esta instauración, subrayó la clara y responsable implicación por parte de los responsables de procesos en este sistema de calidad, lo que supone una garantía para el buen desarrollo y seguimiento de este proyecto, que busca ofrecer la máxima calidad en todas las actuaciones del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.



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





Tomás González Cueto, Asesor de Unión Profesional

“La finalidad social de los Colegios Profesionales se garantizará porque el objetivo final serán los consumidores”

DOLORES LAGAR TRIGO

TOMÁS GONZÁLEZ, COMO ASESOR JURÍDICO DE UNIÓN PROFESIONAL, SE ENFRENTA A UNOS DE LOS RETOS DE FUTURO QUE HAN CAMBIADO, SUSTANCIALMENTE, LA CONFIGURACIÓN DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES Y, CON ELLO, EL MODO DE DESEMPEÑAR LA LABOR PROFESIONAL DE SUS COLEGIADOS. LA LEY PARAGUAS, LA LEY ÓMNIBUS Y LA LEY DE SERVICIOS PROFESIONALES AÚN PENDIENTE DE APROBAR, SON ABORDADAS EN LA PRESENTE ENTREVISTA, ANALIZÁNDOSE EL PRESENTE Y EL FUTURO DE LOS ACTUALES COLEGIOS PROFESIONALES.

«Otras medidas van dirigidas a la flexibilización del mercado, como es la supresión de los baremos orientativos»

La Directiva de Servicios en el Mercado Interior de la UE está en el origen de las reformas que el Gobierno ha llevado a cabo sobre los Colegios Profesionales a través de la Ley Ómnibus, tras la transposición de la misma a nuestra normativa a través de la Ley Paraguas. ¿Qué resaltaría de dicha Directiva?

Había muchas normas de esa Directiva que, de una manera u otra, estaban recogidas en la legislación española. Esta Directiva tenía como objetivos facilitar la transacción de profesionales de un estado miembro a otro, y flexibilizar el mercado de los servicios, simplificando las normas burocráticas existentes. La Ley Paraguas es, sencillamente, la transposición de esa Directiva a nuestro ordenamiento jurídico.

La Ley Paraguas reconoce a las organizaciones colegiales su capacidad para poner en marcha las obligaciones que se derivan de la Directiva, como es la ventanilla única, para información y tramitación telemática, y el servicio de atención a los ciudadanos, además de que son los responsables de la elaboración de los Códigos de Deontología, como una de las máximas garantías a los consumidores.

Con la Ley Paraguas se pretende fomentar las garantías que conllevaran a una correcta prestación de



los servicios profesionales a los consumidores, que recaudaría, además, una mayor transparencia en la gestión.

Fundamentalmente, es una Ley de Principios destinada a influir en otras normas que se elaborarían posteriormente. Esta Ley modifica muchas normas generales, y se adecua, a la misma, la Ley Ómnibus recientemente aprobada. Exige, también, otras modificaciones normativas responsabilidad de las CCAA y de las entidades locales.

«Desconocemos qué impacto real va a tener su aplicación en el objetivo final de la mejor prestación profesional a los consumidores»

Y llegamos a la Ley que más polémicas generó y está generando en todos los sectores profesionales: La Ley Ómnibus. ¿Cómo afecta a los Colegios Profesionales y en qué puntos esenciales?

Cambia, totalmente, la configuración que, hasta la promulgación de esta norma, habían tenido los Colegios Profesionales, pasando a justificarse su existencia no sólo por la agrupación de sus colegiados, sino, fundamentalmente, como organización dirigida, básicamente, a garantizar los derechos de los consumidores.

A partir de ésta Ley, la finalidad social de los Colegios Profesionales se garantizará porque el objetivo final serán sus consumidores, y no sus colegiados, a los que deberán dar una prestación de servicios de calidad máxima. Para lograrlo, la Ley articula una serie de principios, entre ellos, uno fundamental, como es la ventanilla única y la publicación de su Memoria Anual, además de la exigencia de nuevos medios técnicos que den una mayor fluidez a las relaciones entre profesionales y consumidores, pudiendo realizar estos todo tipo de reclamaciones por esta vía telemática. Con ello se consigue una mayor transparencia, responsabilidad profesional y mejora del servicio.

Otras medidas recogidas en la Ley Ómnibus van dirigidas a la flexibilización del mercado, como son la supresión de los baremos orientativos, y otras, destinadas a favorecer la incorporación de nuevos profesionales a los Colegios respectivos, como, por ejemplo, adecuando la cuota de ingreso a los costes reales de la tramitación de las colegiaciones correspondientes, que desconocemos qué impacto real va a tener su aplicación en el objetivo final de la mejor prestación profesional a los consumidores.

Se argumenta que estas leyes ya aprobadas y las que se aprueben en el futuro, servirán para activar un sector tan importante como la prestación de servicios profesionales, que genera, actualmente, el 8,8% del PIB. ¿Son los Colegios Profesionales, tal y cómo ahora están configurados, un obstáculo para la libre competencia?

Las leyes no resuelven, nunca, todos los problemas. Los mercados son absolutamente imperfectos, y es realmente complejo prever en qué grado podrán suponer las medidas contenidas en una Ley una mayor flexibilización del mercado. De hecho, en cada profesión, el mercado es completamente distinto. En alguno o algunos de ellos si será una medida eficaz, y en otros, no tendrá la más mínima repercusión, porque dependerá de las características de cada profesión en sí mismas.

TRES LEYES Y UN DECRETO LEY PARA LA REFORMA DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

A través de la reforma de los Colegios y servicios profesionales que ha puesto en marcha el Gobierno, se quiere modernizar un subsector que genera el 8,8% del Producto Interior Bruto, y supone el 6,1% del empleo total –existen alrededor de un millón de colegiados y suponen el 30% del empleo universitario–.

Para ello, actualmente ya están en vigor dos leyes, la Ley Paraguas y la Ley Ómnibus, y están pendientes de aprobación la Ley de Servicios Profesionales y un Real Decreto sobre el visado.

LEYES APROBADAS:

- a) Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio -Ley Paraguas-.
- b) 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 –Ley Ómnibus–.

LEYES PENDIENTES:

- a) Ley sobre colegiación -Ley de Servicios Profesionales-. Definirá qué profesiones mantienen un control universal de sus profesionales ejercientes -a través de la colegiación- y cuáles no. Tendrá que ser remitido por el Gobierno a las Cortes Generales en el plazo de 12 meses tras la aprobación de la Ley Ómnibus.
- b) Real Decreto sobre visado. Definirá qué visados son obligatorios y cuáles dependerán de la voluntad del cliente. Tendría que estar aprobado por el Gobierno cuatro meses después de ser aprobada la Ley Ómnibus.



Lo que sí es cierto es que un informe del Tribunal de la Competencia elaborado en el año 2008, era muy crítico con la existencia de los Colegios Profesionales, y parte de las sugerencias que ya se establecían en el mismo, forman parte de la filosofía de la recientemente aprobada Ley Ómnibus. Por ejemplo, el Tribunal de la Competencia no encontraba una realidad constitucional real para la existencia de los Colegios Profesionales, y esto ha sido tenido en consideración al promulgar la Ley Ómnibus de reciente aprobación, y tendrá, mucho más, en la futura ley que se apruebe de colegiación.

La futura Ley sobre colegiación –Ley de Servicios Profesionales–, establecerá qué profesiones mantienen la colegiación obligatoria y qué profesiones no serán colegiadas. En su opinión, ¿qué criterios se estarían barajando por las distintas instituciones implicadas en la materia, a la hora de evaluar qué profesiones lo serían y qué profesiones no?

En primer lugar, para el Tribunal de Defensa de la Competencia, como ya dije anteriormente, no todos los Colegios Profesionales tienen una razón constitucional, una justificación de la obligatoriedad de su existencia. Y, sobre esta premisa, que podríamos llamar razones de interés general, se estaría elaborando la futura Ley sobre colegiación, o Ley de Servicios Profesionales. Los distintos colectivos tendrán que demostrar que sus profesiones responden a ésta máxima social para que puedan ser consideradas de colegiación obligatoria. En el caso de los administradores de fincas, las razones se podrían establecer en el gran patrimonio que gestionan, tanto desde el punto de vista del número de fincas administradas, como desde el punto de vista del valor económico, dentro del presupuesto familiar, que los inmuebles suponen para sus propietarios.

¿Cómo será el futuro para todas aquellas profesiones que, finalmente, no exijan la colegiación obligatoria a sus miembros para ser ejercida?

Aquellas profesiones que, al final, queden fuera de la Ley de Servicios Profesionales que deberá ser aprobada a finales del presente año, podrían seguir permaneciendo como Colegios de Adscripción Voluntaria, como, por ejemplo, actualmente son los economistas, que no exigen, para el ejercicio profesional, colegiación obligatoria alguna.

En otros casos, habrá colegios que desaparezcan cuando se apruebe la Ley mencionada anteriormente, y



«Los mercados son imperfectos, y es complejo prever en qué grado podrán suponer las medidas una mayor flexibilización de los mismos»

serán aquellos que, actualmente, no presten, realmente, servicios a sus colegiados, y éstos se plantearán que si no reciben las prestaciones necesarias en aplicación de las cuotas que aportan a sus colegios, no tendría ningún sentido la permanencia en los mismos. Pero aquellos que sí la presten, que sus colegiados perciban que los servicios que reciben son los mejores acorde con los importes que abonan a sus colegios, seguirán existiendo, aunque con otra configuración muy distinta, como ya mencioné anteriormente.



¿QUÉ ASPECTOS REGULA LA LEY ÓMNIBUS?

- Colegiación obligatoria.
- Restricciones al ejercicio conjunto de dos o más profesiones.
- Regulación de la publicidad.
- Cuota de inscripción y tramitación de la colegiación.
- Colegiación única.
- Baremos de honorarios orientativos.
- Ejercicio de la profesión en forma societaria.
- Establecimiento de la "ventanilla única".
- Memoria anual.
- Servicio de atención a los colegiados y a los consumidores o usuarios.
- Organización colegial.

¿La futura Ley garantizaría los derechos de usuarios y consumidores de aquellas profesiones que no quedan reguladas por la Ley de Colegiación Obligatoria?

Una de las mayores garantías que pueden ofrecer los Colegios Profesionales, referido a los ciudadanos, es el control deontológico y disciplinario de sus colegiados, que exista una facilidad a la hora de presentar reclamaciones y que éstas les sean debidamente resueltas. Según los estudios que hemos realizado en la Unión Profesional, apenas ha existido ese control dentro de la mayoría de los Colegios Profesionales. Tanto ha sido así, que desde esta organización se intentó homogenizar los criterios a la hora de armonizar las normas deontológicas y que estas se aplicaran con rigor y prontitud en los casos que así lo requirieran.

Ahora bien, si al día de hoy determinados Colegios Profesionales no han tenido en cuenta la necesidad de unas normas deontológicas y que éstas se apliquen cuando corresponda, con la aplicación de la Ley Ómnibus, y mucho más, con la futura Ley de Colegiación, los consumidores no van a perder prácticamente nada. El consumidor, lo mismo que actualmente se defiende a través de otros mecanismos por la mala gestión profesional, seguirá haciéndolo respecto al futuro, cuando ya esté aprobada la Ley que estipule qué profesiones son colegiadas y cuáles no.

«Si dejan de ser profesiones de colegiación obligatoria, si significará, para los consumidores, un paso atrás por la pérdida de garantías que se les ofrecía siendo profesión colegiada»

Pero también es cierto que habrá casos de Colegios Profesionales que sí estén, actualmente, aplicando sus normas deontológicas con total regularidad, siendo éste un importante factor de interés general para los consumidores y, que si dejan de ser profesiones de colegiación obligatoria, si significará, para sus consumidores, un gran paso atrás por la pérdida de garantías que se les ofrecía siendo profesión colegiada.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista



auditoria y control.com

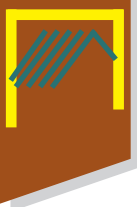
[CONSULTORIA EN PROTECCIÓN DE DATOS]
[PERITAJE | ANÁLISIS FORENSE DE SISTEMAS INFORMÁTICOS]
[AUDITORÍA EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN]

¡¡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]



Ley de Propiedad Horizontal: ejes de una reforma

La situación actual de crisis económica está poniendo, en entredicho, la falta de efectividad de dos normas en alguno de sus enunciados, la de Propiedad Horizontal y la Concursal, ya que, pese a las distintas reformas producidas, no han

dado la respuesta adecuada a la situación que, actualmente, se está produciendo en las comunidades de propietarios, fundamentalmente por el impago de promotoras y constructoras de los recibos correspondientes a la misma.

ÁNGEL HERNÁNDEZ ROMAN

Vivimos en época de crisis, cada vez más aguda, cada vez más trágica, y los administradores de fincas no sólo somos testigos de ella, sino que la sufrimos con nuestros administrados, cada uno de los cuales tiene “su” problema, que convierten en “nuestro” problema, y para el que nos piden soluciones que la Ley no pone en nuestra mano.

Por un lado, tenemos una situación económica delicada, por la que atraviesan cada vez más comuneros; y, por otro, el derecho irrenunciable de las comunidades de propietarios —entiéndase no el derecho de un ente abstracto, sino el de un conjunto de personas con cara, nombre y apellidos, familia y sus propias circunstancias económicas y laborales— derecho irrenunciable, decimos, a que sus intereses no resulten perjudicados por las circunstancias de los demás.

Es el Estado el que ha de ser social; es el Estado el que ha de soportar la carga de las desgracias económicas de los ciudadanos, no cada uno de los ciudadanos el que haya de soportar su crisis y la de los vecinos que, por suerte o desgracia, les ha tocado. Su solidaridad se demostrará —y así está ocurriendo día a día—, cuando ante las dificultades de un copropietario sus vecinos consientan una dilación en el pago.

«Si esa garantía se extendiera por un período de cinco años, ofrecería a las comunidades la posibilidad de ser más solidarias con sus vecinos»



GARANTIA DE COBRO DE CINCO AÑOS

¿CUÁL ES EL PROBLEMA? EN REALIDAD SON DOS PROBLEMAS:

1. Por un lado, la única garantía efectiva de cobro que tiene una comunidad de propietarios es la propia finca del vecino, y esa garantía abarca un período muy concreto: el año corriente y el anterior; es decir, a lo sumo, casi dos años.
2. Si esa garantía se extendiera, sin embargo, por un período de cinco años, como ya se propuso en su

día al legislador —y lo apoyan juristas de reconocido prestigio—, ofrecería a las comunidades la posibilidad de ser más solidarias con sus vecinos, y consentir una mayor dilación en el pago de las cuotas comunitarias a los vecinos que atravesasen dificultades económicas, sin merma de los derechos de los demás copropietarios.

CRISIS DE PROMOTORAS Y CONSTRUCTORAS

Por otro lado, tenemos el problema de la prelación de créditos, en cuyo orden

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 Gregorio, 1 y 3
28026 Madrid
Tel. 902 153 800 / Fax 902 024 134
iesa@iesa.es
www.iesa.es

han resultado perjudicadas las comunidades de propietarios tras la Ley Concursal, pues en virtud del art. 1921 del Código Civil, en caso de concurso se seguirá el orden de prelación de créditos que se recoge en la Ley Concursal. Y en ésta yo no veo los créditos de las comunidades calificados como créditos con privilegio especial, ni como créditos con privilegio ordinario, por lo que serían créditos subordinados –arts. 90 y ss. Ley Concursal–. En tal situación se llega a un contrasentido: en situación normal, el crédito de la comunidad es preferente a los hipotecarios; pero en situaciones de concurso, no.

Siendo así las cosas –admito opiniones fundadas jurisprudencialmente en contrario, que me aliviarían enormemente– y toda vez que la crisis afecta sobremanera a las empresas promotoras y constructoras que son titulares de innumerables fincas en régimen de propiedad horizontal, ¿cómo quedan los derechos de los demás copropietarios?

Pues, en situación de concurso –cada vez más frecuente– quedan claramente afectados, ya que si quieren que sus comunidades funcionen y los servicios se presten, tienen que soportar la carga que no soportan esas promotoras y constructoras, con el horizonte de que nunca podrán recuperar ese dinero que adelantan a los concursados, y con el agravante de que, precisamente gracias al mayor esfuerzo económico del resto de los comuneros, los bienes sujetos a concurso mantendrán su valor, lo cual beneficiará tanto al concursado como al que se adjudique los bienes.

SOLUCIÓN A UN PROBLEMA

Efectivamente, los vecinos resultarán claramente perjudicados, ya que, además de adelantar el dinero, no podrán accionar judicialmente contra el concursado y, si lo hacen, el crédito se considerará como subordinado, lo que, a efectos prácticos, supone que se gastarán aún más dinero, ahora en pleitos, que no servirá para nada. En definitiva, que hasta que los bienes inmuebles se adjudiquen a un tercero, el resto de copropietarios –personas con cara, nombre y apellidos, familia y

sus propias circunstancias económicas y laborales– tendrá que contribuir en mayor medida a las cargas del sostenimiento de la comunidad.

«Resulta urgente que salgan al mercado del alquiler las viviendas desocupadas, y para ello es preciso dotar de seguridad jurídica a los propietarios reformando el procedimiento de desahucio»

¿CUÁLES SON LAS SOLUCIONES?

Las soluciones pasan, necesariamente, por reformar, con carácter urgente, tanto la Ley de Propiedad Horizontal como la Ley Concursal en términos idénticos o similares a los que plasmo a continuación:

El Art. 9.1.e), párrafo segundo debería tener la siguiente redacción:

“Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales, correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y a los cinco años naturales inmediatamente anteriores, tienen la condición de preferentes a efectos del art. 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores”.

El Art. 9.1.e), párrafo tercero debería tener la siguiente redacción:

“El adquirente por cualquier título de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares,

hasta el límite de los que resulten imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición, y a los cinco años naturales inmediatamente anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación”.

El art. 90.1.1º de la Ley Concursal debería tener la siguiente redacción:

“1. Son créditos con privilegio especial:

- 1º. Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso, y a los cinco años naturales inmediatamente anteriores.

MERCADO DEL ALQUILER

Y, por último, otra medida ya propuesta anteriormente, por sentido común, y que ahora se hace urgente adoptar, como medida de relanzamiento del sector inmobiliario y de solución a la situación que atraviesan muchas familias. Es un hecho innegable que las ventas de viviendas han caído; y que hay familias que no pueden atender los pagos de hipoteca y dejan sus viviendas a los bancos, familias que necesitan un hogar. ¿Qué hacer ante esta situación?

Aparte de otras medidas, resulta urgente que salgan al mercado del alquiler las viviendas –nuevas o usadas– desocupadas, y para ello, como los administradores de fincas hemos repetido en innumerables ocasiones y foros, es preciso dotar de seguridad jurídica a los propietarios reformando el procedimiento de desahucio, como ya se ha hecho.

No incluyo aquí reformas de preceptos concretos por ya sabidas. Lo interesante es aprovechar las desgraciadas circunstancias actuales para que, de una vez, nos hagan caso. Quizá si esto se hubiera hecho antes, no habría tanta familia hipotecada –muchas de ellas, seguro, habrían optado por un alquiler a un precio moderado–. Pero más vale tarde que nunca.

Ángel Hernández Roman
Abogado

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

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

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



Vajilla modelo
ARC de 19 piezas

Set de vino de 8 piezas



Cargador solar universal



Queremos
ser tu banco

 **Santander**
EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es



Presidente de comunidad no propietario, un acuerdo impugnabile

Para su nombramiento es aplicable la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, sobre Propiedad Horizontal, modificada por Ley 8/1999, y la última reforma, realizada por la Ley 51/2003 de 2 diciembre, que, en su art. 13.2. establece que “el presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio”.

FERNANDO HIPÓLITO LANCHAS

El presidente actúa como representante, que la doctrina y la jurisprudencia califica de orgánico, pues ni es representante legal –aunque su designación la hace la ley–, porque no suple la capacidad de nadie; ni voluntario, porque la representación no se la confieren los copropietarios. Su nombramiento no requiere unanimidad –art. 16.2–, puesto que ningún precepto de la Ley lo exige. El acuerdo de la junta es, naturalmente, impugnabile, pero fundándose en causa determinante de la nulidad de la designación, con una calificación que ha ido evolucionando desde la nulidad absoluta

«En los casos de no asistencia, la oposición al acuerdo ha de manifestarse en el plazo de treinta días naturales»

o estructural, hasta la anulabilidad o nulidad funcional.

El cargo de presidente es personalísimo y ha de ser ejercido por el propietario o copropietario del elemento privativo –art. 13.2, 16.1 y 2 y 19.3 LPH–. Únicamente se autoriza la representación voluntaria en juntas de propietarios –art. 15.1.–

Corresponden al presidente todas las facultades de representación de la comunidad en juicio y fuera de el, en todos los asuntos que la afecten –art. 13.3.– y, por tanto, todas las que no se atribuyen expresamente los restantes cargos de la comunidad, y de modo concreto las de convocatoria, cierre de actas y cumplimiento de acuerdos no atribuidos específicamente al Administrador.

La posible impugnación del nombramiento del presidente

La LPH establece la impugnabilidad de los acuerdos de la junta de propietarios, entre otros, cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios, exigiendo para la impugnación de estos haber salvado su voto en la junta. En los casos de no asistencia, la oposición al acuerdo ha de manifestarse en el plazo de 30 días naturales -art. 17.1-. Para impugnar los acuerdos de la junta, el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

La acción caducará al año, cuando se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos. Para los propietarios ausentes, dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

Tratamiento en la doctrina del nombramiento de un no propietario como presidente de una comunidad

El art. 13.2 LPH dispone que el presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio.

Después de la reforma operada por la Ley 8/1999, el artículo 18 de la LPH, estableció el plazo de un año para la impugnación y, como requisito de legitimación, para los presentes en la reunión, haber "salvado su voto",

por lo que carece de legitimación quien no hubiere manifestado oposición al acuerdo.

Según CALVO MEIJIDE, se puede afirmar la imperatividad de las normas reguladoras de la Propiedad Horizontal y, por ende, su carácter de necesario y obligado cumplimiento. Si ello es así, el acto de nombramiento del presidente de la comunidad que recaiga sobre persona que no es propietario es nulo de pleno derecho, pues la

«El acto de nombramiento del presidente que recaiga sobre persona que no es propietario, es nulo de pleno derecho»

norma que establece tal exigencia para el cargo de presidente tiene, indudablemente, carácter imperativo y su vulneración conlleva la nulidad. Así pues, si la persona designada para ostentar el cargo de presidente de la comunidad no tiene la cualidad de copropietario, se vulnera frontalmente lo dispuesto en el párrafo 2 del art. 13 LPH.

Aún encontrándonos ante una nulidad de pleno derecho, la acción caduca al año, es decir, no queda sujeta al criterio general de imprescriptibilidad de la acción de este tipo de nulidad; ello, como tiene afirmado la jurisprudencia, tiene su razón de ser en la necesidad de preservar la seguridad jurídica, pues en caso de establecer para estos acuerdos una imprescriptibilidad de la acción de nulidad, se generaría una inseguridad jurídica para la propia comunidad de propietarios.

DÍAZ VALES considera que, como señalan doctrina y jurisprudencia, el cargo de presidente es personalísimo y ha de ser ejercido por el propietario o copropietario del elemento privativo. El art. 15.1, párrafo 1 de la Ley únicamente autoriza la representación voluntaria en juntas de propietarios.

¿buscas una profesión con salida?

Estudios Inmobiliarios te la garantiza

ma

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

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

Acuerdos anulables

M^a PAZ GARCÍA ABURUZA entiende, con base en la jurisprudencia, que se consideran acuerdos anulables susceptibles de sanación por caducidad, todos aquellos que incidan en ilegalidad por infracción de la LPH o los estatutos. Y, por otro lado, están los acuerdos nulos por infringir cualquiera otra ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecidos unos efectos distintos para su contravención -art. 6.3 CC- o por ser contrarios a la moral, el orden público o impliquen fraude de ley.

Por tanto, los acuerdos anulables son los que vulneran la LPH, ya que ésta contempla sólo la posibilidad de acuerdos anulables y no nulos. Los acuerdos anulables han de impugnarse para evitar su convalidación por el paso del tiempo, en el plazo de 1 año en el supuesto de tratarse de acuerdos contra la LPH o los estatutos, y de 3 meses en el resto de los supuestos -acuerdos lesivos para la comunidad, art. 18.1 y 3 LPH-, estando restringida su legitimación activa y siendo la seguridad jurídica la razón de calificarles como anulables.

Plazo de impugnación y su cómputo

El art. 18.3. LPH establece un año desde la adopción del acuerdo o su notificación. El plazo de un año para impugnar éstos acuerdos es un plazo de caducidad o material que incluye los días inhábiles -STS 18 de junio de 1986 y art. 5.2 CC- y que podría ser apreciado de oficio. No cabe su interrupción más que por el propio ejercicio de la acción, ni tan siquiera por la convalidación, vía notarial, de disconformidad con el acuerdo adoptado -STS 11 de mayo de 1998-. Ni tampoco por las reclamaciones extrajudiciales ni la reclamación de justicia gratuita -STS 18 de diciembre de 1984-.

En cuanto al *dies a quo* para el cómputo de los plazos de impugnación, sería para todos los propietarios el de la notificación del acuerdo conforme al art. 9 LPH, ya que si existe el mandato legal de notificar el acta en forma y, además, de manera imperativa -"se remitirá"-, debería computarse



el plazo desde esa notificación, porque, como dice también la STS 14 de diciembre de 2001, la realización de estas notificaciones es una cuestión esencial por estar íntimamente relacionada con el derecho a la impugnación de acuerdos que contiene el art. 18 LPH, porque la misma marca el punto de partida para el cómputo del tiempo dentro del cual se puede ejercitar la acción de impugnación.

En el artículo titulado "Las comunidades de propietarios en edificios de segunda residencia y mixtos. Uso y abuso de derecho", hemos tratado el problema de las actas de juntas de propietarios y plazo para su notificación, reconociendo que los problemas mayores se suscitan en relación con

la fecha de cierre de las actas, dado que conlleva la ejecutividad de los acuerdos y la notificación del acta a los propietarios.

Cierre del Acta

En las comunidades de segunda residencia y mixtas, resulta patética la relajación del cumplimiento del mandato legal de que el acta se cierre, con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes y de que se notifique a los propietarios en la forma establecida en el art. 9 LPH. Las demoras en la notificación -única constancia del cierre para los propietarios-, son frecuentemente superiores

res a dos meses y se conocen casos de demoras de hasta diez meses o todo un año, hasta la siguiente reunión anual, una vez que ya se han ejecutado los acuerdos referentes a obras y su correlativa repercusión económica.

El cierre del acta es el acto formal de su redacción completa con las firmas del presidente y del secretario, incorporándose al libro de actas, sin perjuicio de las modificaciones que se impongan por las observaciones individuales de los propietarios y la aprobación por la junta de propietarios, conforme al núm. 3 en relación con el núm. 1 del art. 19 LPH.

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

Notificación del Acta a los propietarios

En cuanto a la notificación del acta a los propietarios y tiempo en que debe producirse, el último inciso del núm. 3 del art. 19 LPH dice: “El acta de las

reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 9”. No fija plazo para notificación, sin duda porque supuso el legislador que se produciría de manera inmediata a su cierre. Abonan esta tesis las siguientes razones y referencias:

- a) Si a partir del cierre del acta, “los acuerdos serán ejecutivos”, su notificación inmediata es la garantía mínima de su conocimiento por parte de los propietarios que soportarán las cargas y consecuencias de los acuerdos adoptados.
- b) El art. 9. h) pfo. 2 LPH, establece una presunción legal de notificación bien hecha que produce plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales (“La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales”). Este mismo plazo puede servir de referencia para suplir el silencio de la Ley en cuanto al tiempo de notificación del acta a los copropietarios.
- c) La referencia más seria que puede invocarse es la aplicación analógica del tiempo de comuni-

«Se consideran acuerdos anulables, todos aquellos que incidan en ilegalidad por infracción de la LPH o los estatutos»

cación de las resoluciones judiciales. Al respecto, dispone el art. 151 LEC: “Tiempo de la comunicación. 1. Todas las resoluciones dictadas por los Tribunales o Secretarios Judiciales se notificarán en el plazo máximo de tres días desde su fecha o publicación”.

Todo ello nos lleva a la conclusión de que las actas deberán notificarse a los copropietarios, en el domicilio señalado a tal fin en España, en el plazo máximo de tres días, y aunque no es un plazo procesal, por lo que deberían ser días naturales por tratarse de un plazo civil, podría aceptarse que fueran tres días hábiles, por aplicación analógica estricta del art. 151 LEC.

Constitución de la junta de propietarios

La Ley 8/1999, de 6 abril, entre otros extremos, confirió nueva redacción a los arts. 16 (convocatoria y constitución de la Junta) y 19 de la referida Ley de Propiedad Horizontal de 1960. Este último precepto, tras reiterar la exigencia de que los acuerdos de la junta de propietarios se reflejen en un libro de actas, añade en el apartado f) del núm. 2, que el acta deberá expresar, al menos, los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieran votado a favor y en contra de los mismos, así como las cuotas de participación que respectivamente representen, y precisa en el párrafo tercero del número 3 que

Vecinos en Comunidad.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



serán subsanables los defectos o errores del acta, siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan.

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

Las consecuencias de la falta de notificación de los acuerdos en los tres días siguientes al cierre del acta, suponen, a nuestro entender, que no puedan ejecutarse los acuerdos que no han sido notificados a los copropietarios, que en definitiva son los destinatarios de los mismos. La exigencia del conocimiento de una obligación para quedar obligado a atenderla, se extiende incluso a la mora –“Incurrir en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación” según el art. 1100 CC-. La obligación desconocida es, en sí misma, una obligación imposible y se le

aplica el aforismo de “ad impossibile nemo tenetur” y por tanto a nadie obliga.

«En el Acta se ha de expresar el acuerdo que se adopta y los votos que hubiera obtenido a favor y en contra, así como la cuota de participación de los votantes»

El requisito de “salvar el voto” y los supuestos de vicios del consentimiento

Además de lo expuesto en los puntos que preceden, deberá tenerse en cuenta que el propietario impugnante deberá haber salvado su voto, lo que se consigue, simplemente, votando en contra, y tratándose de ausentes, discrepar por escrito en el plazo de 30 días desde la notificación del acuerdo (art. 17.1 LPH). Lo que nos lleva a los supuestos de vicios del consentimiento –posible voto a favor del acuerdo– prestado por error, violencia, intimidación o dolo, que el art. 1265 CC considera nulo, y por tanto, si concurre alguno en cualquiera de los votantes tendría el mismo tratamiento que el de los ausentes a la reunión. En estos casos resulta muy conveniente para demostrar, en su caso, vicio del consentimiento, plantear abiertamente en

la reunión la cuestión de si el propuesto para presidente tiene la condición de propietario, con título inscrito en el Registro de la Propiedad que confiere publicidad frente a terceros y que conste en acta la pregunta y la respuesta.

Salvo lo dispuesto en los estatutos, los administradores están obligados a rendir cuentas a la comunidad –art. 1720 CC-. La obligación de rendir cuentas impuesta al mandatario es una aplicación de la regla general a la que están sujetos todos los que por cualquier título administran negocios ajenos. Es una obligación basada en principios de moralidad y justicia. En el ejercicio de sus funciones, entendemos que deberán advertir a la Junta de propietarios de las infracciones legales en que puedan incurrir con sus acuerdos, so pena de asumir posible responsabilidad.

La ilegalidad del acuerdo de nombramiento de un no propietario para el cargo de presidente de la comunidad debe ser advertida por el secretario, que es quien tiene la relación de todos los propietarios, con sus correspondientes cuotas de participación. Para preparar la posible impugnación de estos acuerdos, en caso de falta de notificación inmediata del nombramiento y el acta, podrían utilizarse las diligencias preliminares previstas en el art. 256.1. 4 LEC.

Fernando Hipólito Lancha
Abogado



SEGURO DE COMUNIDADES MAPFRE

TU TRANQUILIDAD Y TAMBIÉN LA DE TUS VECINOS

Hasta un **35%** de descuento*

902 03 02 03 o en www.mapfre.com

* Promoción válida hasta el 30 de junio de 2010.

EL PRECIO QUE NO TE CREÍAS, ESTÁ EN MAPFRE


barcelona
world race


 **MAPFRE**

Fomento del alquiler y novedades en el proceso de desahucio

En el presente artículo se procederá a analizar las reformas que, afectando a la regulación del juicio de desahucio, se han incluido en la Ley de medidas de fomento del alquiler, a fin de introducir unas importantes novedades cuya pretensión, por el legislador, ha sido agilizar esos casi 30.000 juicios de desahucio al año que se vienen presentando en los juzgados de nuestro país.



VICENTE MAGRO SERVET

Ciñéndonos a lo que constituye el objeto de la reforma que analizamos, en primer lugar debemos referirnos a que, a partir del día 3 de mayo de 2010, comenzaran a aplicarse los juicios rápidos civiles en los equipos de los decanatos de los partidos judiciales servidos por magistrados con jurisdicción separada, que es donde, en principio, funcionarán los juicios rápidos civiles. Y ello referido, entre otras materias, a las demandas de desahucio y el proceso acumulado y las de expiración del plazo pactado, o las reclamaciones de rentas exclusivamente, que se presentarán en las Oficinas de Señalamiento Inmediato (OSI), que

«A partir del día tres de mayo de dos mil diez, comenzaran a aplicarse los juicios rápidos civiles en los decanatos de los partidos judiciales con jurisdicción separada»

estarán regentadas por el Secretario Judicial del Decanato. Ello es así porque con la reforma de la LEC por la Ley 13/2009, los secretarios judiciales van a ser los que van a examinar las demandas para su admisión (Art. 404.1 LEC) y los que los llevarán a cabo en los "juicios rápidos civiles".

OFICINAS DE SEÑALAMIENTO INMEDIATO (OSI)

En consecuencia, las O.S.I., por medio del Secretario Judicial encargado, asumirán las siguientes funciones:

a) Registrarán aquellas demandas o solicitudes previstas en el apartado anterior que ante ellas se presenten.

b) Acordarán su reparto al Juzgado que corresponda y señalarán directamente la vista referida en el artículo 440.1.

c) Ordenarán, librándolos al efecto, la práctica de las correspondientes citaciones y oficios, para que se realicen a través del servicio común de notificaciones o, en su caso, por el procurador que así lo solicite, y se entreguen cumplimentadas directamente

al Juzgado correspondiente.

d) Requerirán a la parte actora, de ser necesario, para la subsanación de los defectos procesales de que pudiere adolecer la presentación de la demanda o solicitud, que deberán solventarse en un plazo máximo de tres días.

e) Remitirán inmediatamente la demanda o solicitud presentada al Juzgado que corresponda.

ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA

Es por ello por lo que, una vez presentada en el Decanato de los partidos judiciales con jurisdicción separada una demanda de desahucio, proceso acumulado, expiración del plazo pactado o reclamación de rentas exclusivamente, la O.S.I. examinará la misma por medio del Secretario Judicial y la concurrencia, o no, de los presupuestos básicos de admisibilidad de la demanda, para con arreglo a la agenda de señalamientos organizada desde el CGPJ, se remitirá inmediatamente la demanda o solicitud presentada al Juzgado que corresponda, con lo que le corresponde hacer lo siguiente:



- 1) Deberán repartir la demanda al Juzgado de Guardia Civil.
- 2) Hacer el señalamiento de las vistas.
- 3) Fijar la fecha del lanzamiento en los juicios de desahucio, si así procediere tras la celebración del juicio.
- 4) Tras todo ello, remitir la demanda o solicitud al órgano judicial que corresponda.

Para ello, es precisa la habilitación por el CGPJ de la sistemática necesaria para que entren en funcionamiento los juicios rápidos civiles. Así, al igual que ocurrió con la puesta en funcionamiento de los juicios rápidos penales, se establece por el CGPJ un turno de asistencia continuada entre los Juzgados de Primera Instancia correspondientes del Partido Judicial, que tendrá lugar en días y horas hábiles, para la exclusiva atención de los procedimientos cuya vista o comparecencia sea señalada por la Oficina de Señalamiento Inmediato.

SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

Cada Juzgado de Primera Instancia, en los partidos judiciales en que se constituyan Oficinas de Señalamiento Inmediato, deberá reservar la totalidad de su agenda en las fechas que le corresponda actuar en turno de asistencia continuada para que la Oficina e Señalamiento Inmediato realice directamente dichos señalamientos. Con ello, no se pueden señalar otros juicios distintos en la semana o periodo de guardia civil, a fin de que desde las O.S.I. se les señalen los juicios rápidos civiles.

Hay un tema que ya hemos puesto de manifiesto antes, relativo a la subsanación de defectos, y es: ¿quién los debe analizar, la propia O.S.I., o el juez al que corresponda conocer de la demanda por juicio rápido civil? Pues bien, entendemos que al señalarse el juicio rápido civil desde la O.S.I., podría darse el caso de que si se detecta más tarde el defecto procesal, tuviera que suspenderse el juicio. Por ello, se deja al trámite inicial en la O.S.I. la resolución de defectos procesales y concesión de plazo para subsanar a las partes antes de hacer el señalamiento el

Secretario Judicial del Decanato. Ello no impedirá al Juez competente para volver a entrar a conocer de la existencia de defectos, ya que el trámite procesal de admisibilidad definitivo depende de él.

Con este sistema, en una misma mañana, el actor del proceso arrendaticio se puede llevar la presentación de la demanda, la fecha de la vista, la autorización para que el procurador del actor lleve a cabo la citación para la vista con entrega de demanda y documentos y la fecha del lanzamiento.

«Las OSI deberán repartir la demanda al Juzgado, hacer el señalamiento de las vistas y fijar la fecha del lanzamiento en los juicios de desahucio»

EL PROCURADOR Y LAS CITACIONES EN LOS DESAHUCIOS

Una de las novedades más importantes se centra en la figura del procurador del actor, y las capacidades que a este le concede la LEC para llevar a cabo los actos de citación y comunicación de la primera comparecencia del demandado. Esto tendrá lugar no sólo en los juicios rápidos civiles, como en un principio se pensó, sino también en cualquier otro procedimiento civil.

Por ello, ¿quién puede hacer los actos de comunicación ex Art. 152 LEC? Pues según el apartado 2.1º, será el procurador de la parte que así lo solicite, a su costa. Además, “se tendrán por válidamente realizados estos actos de comunicación cuando quede constancia suficiente de haber sido practicados en la persona o en el domicilio del destinatario”.

Esta posibilidad de comunicación se deberá haber solicitado en la demanda por otrosí, siendo autorizada por el Secretario Judicial, lo que coadyuva a que el procurador del actor haga lo posible para llevar a efecto el acto de comunicación en el domicilio que es objeto del arriendo para evitar la suspensión de la vista señalada

desde la O.S.I. No obstante, podría ocurrir que el que fuera a recibir la comunicación se negara a hacerlo, o que se entregara a cualquiera de las personas que constan en el nº 3 del artículo 1612 LEC. Así, se recoge un apartado 5º en el que se puntualiza que: “cuando los actos de comunicación hubieran sido realizados por el procurador y no los hubiera podido entregar a su destinatario por alguna de las causas previstas en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo, aquél deberá acreditar la concurrencia de las circunstancias a las que se refieren los apartados anteriores, para lo que podrá auxiliarse de dos testigos o de cualquier otro medio idóneo”.

ACREDITACIÓN DE LA ENTREGA DE LA CITACIÓN

En estos casos se entiende que el procurador deberá utilizar algún medio que acredite haber llevado a cabo el acto, como bien podría ser una grabación del acto en sí, modalidad que se utiliza en países anglosajones donde se permite llevara cabo el acto de comunicación por la parte actora.

Pero de lo que estamos hablando es de una obligación del procurador del actor, si así lo recoge el poderdante, ya que el Art. 26.2.8º introducido en la Ley 13/2009 LEC señala que: “el procurador queda obligado, aceptado el poder: 8º A la realización de los actos de comunicación y otros actos de cooperación con la Administración de Justicia que su representante le solicite, de conformidad con lo previsto en las leyes procesales”.

Además, el artículo 163 señala que: “En las poblaciones donde esté establecido, el Servicio Común Procesal de Actos de Comunicación practicará los actos de comunicación que hayan de realizarse por la oficina judicial, excepto los que resulten encomendados al procurador por haberlo solicitado así la parte a la que represente”.

Por todo ello, se podrá instar por otrosí en la demanda esta opción, a fin de que desde la O.S.I. se autorice al procurador a llevar a efecto el traslado de la demanda y documentos y citación ala vista en los desahucios y en cualquier otro procedimiento.

EL DOMICILIO A EFECTOS DE COMUNICACIONES EN EL DESAHUCIO

Modificación muy importante que permite huir de constantes intentos de notificación en los domicilios que se hayan localizado, el Art. 155.3 LEC viene a recoger que: “Cuando en la demanda se ejercite una acción de aquellas a las que se refiere el número 1º del apartado 1 del artículo 250, se entenderá que si las partes no han acordado señalar en el contrato de arrendamiento un domicilio en el que se llevarán a cabo los actos de comunicación, éste será, a todos los efectos, el de la vivienda o local arrendado”.

Esta novedad en la designación del inmueble a efectos de comunicaciones supone que no será preciso el agotamiento de los intentos de comunicación en otros inmuebles como exige el Art. 155 LEC, ya que se selecciona como único domicilio a efectos de comunicaciones el arrendado, con las consecuencias jurídicas derivadas de la falta de posibilidad de poder llevar a efecto la comunicación, a fin de que la misma se lleva a efecto en el tablón de anuncios de la oficina judicial, que ya esta mención debe conectarse con lo dispuesto en el nuevo párrafo al artículo 164 LEC que señala que: “En los procesos de desahucio de finca urba-

na o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiese hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el segundo párrafo del número 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la oficina judicial”.

PUBLICACIÓN EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS

Con ello, publicado en el tablón de anuncios, el juicio se celebraría igualmente sin su presencia, dictándose sentencia que se notificaría igualmente por edictos y ejecutándose el lanzamiento en la fecha inicialmente prevista por el secretario judicial en la admisión de la demanda. Si hubiera que agotar las vías de localización del Art. 155 LEC, es evidente que el señalamiento previsto para el juicio se hubiera suspendido, pero la adición de este párrafo resuelve este problema y evita las suspensiones.

Pero, por otro lado, para facilitar esta comunicación, si la actora entiende que en los casos en los que el inquilino fuera una persona jurídica sería más sencillo llevar la comunicación a un administrador de la sociedad, apoderado o gerente, se añade un tercer párrafo al Art. 155.3 LEC que señala: “Si la demanda se dirigiese a una persona jurídica, podrá, igualmente, señalarse el domicilio de cualquiera que aparezca como administrador, gerente o apoderado de la empresa mercantil, o presidente, miembro o gestor de la junta de cualquier asociación que apareciese en un registro oficial”. Con ello, se avanza en otra mención de domicilio, pero sin que se tengan que facilitar el domicilio del inmueble y el del administrador para que en el caso de que no se practique en el primero, se tenga que llevar a cabo en el del administrador, ya que la reforma determina que, en los casos de las personas jurídicas, si se designa el del inmueble arrendado como domicilio a efectos de comunicaciones, no se tendrá que llevar a cabo, además, en el del administrador, sino que el de este último es opcional.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Trámite Procedimental para reclamar rentas

Se apuesta por concentrar en la vía del juicio verbal todo lo que se refiera al desahucio, incluyendo las demandas en las que de forma exclusiva se pretenda sólo la reclamación de las rentas sin exigir la entrega de la posesión. Así, vemos que el ordinal 6º del apartado 1 del artículo 249, queda redactado del siguiente modo: “6.- Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia”.

Debemos hacer notar que hace una específica mención a que no se tramitarán por el juicio ordinario (que es el recogido en el Art. 249 LEC) las reclamaciones de renta exclusivamente. Pero la prueba más evidente la encontramos en que se añade un

nuevo apartado 3 al artículo 818, que queda redactado del siguiente modo:

“3.- En todo caso, cuando se reclamen rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formule oposición, el asunto se resolverá, definitivamente, por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía”.

Con ello vemos que si se interpone un monitorio para reclamar rentas y estas superan la cuantía del verbal, se seguirá tramitando por este juicio si se opone el deudor. Ahora bien, sabemos que en la Ley 13/2009, se ha elevado en el Art. 249.LEC la cuantía para tramitar reclamaciones de cantidad por la vía del juicio ordinario, ya que la cifra es, ahora, superior a los 6.000 euros. Pero sea como fuere, cualquiera que fuere la cuantía de la reclamación, se tramitará en cualquier caso, por el juicio verbal.



La única colección del mundo
de mobiliario para portales.

Arregui
Welcome
Collection



www.arregui.es/welcomecollection

PUNTOS DE VENTA CON EXPOSICIÓN:

ALBACETE FERRETERIA JUANJO Ramón Casas, 7 Albacete Tel. 967243192 **ALICANTE** BUZONES MONASTIL Pbl. Ind. Finca Lacy C/ El Tope C-7 Eida Tel. 965383040
ASTURIAS SAGASTUME C/ Magnus Blikstad, 58 - bajo Gijón Tel. 985344091 **BALEARES** BUZONES MALLORCA Benet Pons i Fabregas, 7 Baixos Palma de Mallorca Tel. 971271953 **BARCELONA** BUCOFI GRUP C/ Marina, 104 Barcelona Tel. 934254545 **CANTABRIA** D.U.R. DISTRIBUCIONES Industria 77-A PETirso González II N 5 Astillero Tel. 942559886 **CASTELLÓN** HERRACA Pol. Ciudad del Transporte C/ Enrique Gimeno Parc. 26 Castellón Tel. 964242444 **GRANADA** SANTA CLOTILDE C/ Santa Clotilde, 31 Granada Tel. 958208200 **GUIPÚZCOA** CERRAJERÍA GOA C/ Prim, 20 San Sebastián Tel. 949470604 **HUELVA** JOSE GARCÍA E HIJOS C/ Las Moreras (esqu. Blas Infante) Lepe Tel. 959383460 **JAÉN** PUERTAS MORAL Autovía A-316 Salida 60 Torredelcampo Tel. 953567157 **LA CORUÑA** COMERCIAL VATAM C/ Pepín Ribero, 7 y 8 La Coruña Tel. 981148786 **LA RIOJA** CASADO RIOJA C/ Pérez Galdós, 59, 61 Logroño Tel. 941229056 **LUGO** FERRETERÍA NODAL Av. Madrid, 19-21 bajo Lugo Tel. 982244612 **MADRID** ANTONIO MOTA C/ Canillas, 20 Madrid Tel. 914115311 FERRETERÍA ORTIZ "Multicentro" Pol. Ind. La Laguna Avda. La Recomba, 17 Leganés (M-50 Salida 53) Tel. 916896206 **"Seguridad"** C/ Menorca, 31 Madrid Tel. 914008131 **MÁLAGA** BUZONES GAVILÁN C/ Tampa local, 7 Sector Eugenio Gross Málaga Tel. 952308003 **MURCIA** DOMINGO HERNÁNDEZ C/ Alhelfes, 7 bajo El Ranero Tel. 968283061 BUZONES MURCIA Plaza Santa Marta, 2 bajo Murcia Tel. 968243110 **NAVARRA** LA INDUSTRIAL FERRETERA C/ Benjamín de Tudela, 44 Pamplona Tel. 948170052 LA FERRETERA NAVARRA Monasterio de la Oliva, 19 Pamplona Tel. 948250239 **POZO BLANCO**, 16 Pamplona Tel. 948224390 **PONTEVEDRA** HERRAJES FERROESTIL C/ Prim Travesía 1ª bajada Salgueira, 33 Vigo Tel. 986480706 **SEVILLA** COMERCIAL VICA C/ Doctor Leal Castaño, 14 Sevilla Tel. 954386243 **STA. CRUZ DE TENERIFE** JORGE NAVAL C/ El Malecón, 15 local La Cuesta La Laguna Tel. 922207050 **TARRAGONA** COFEDISA Consulat de Mar, 22 Els Massos de Comarruga Tel. 977684702 **VALENCIA** INTERBUZÓN C/ Alfred Torán i Olmos, 3 bajo Valencia Tel. 963460942 **VALLADOLID** VI-GARCY C/ Piedad, 8 VALLADOLID Tel. 983254847 **VIZCAYA** CERRAJERÍA SOMERA C/ Santutxu, 35 (esq. Particular Allende) Bilbao Tel. 944102303

La trascendencia del no uso de la vivienda arrendada en régimen de prórroga forzosa

El Artº 62 de la LAU de 1964, en su apartado 3º, establece que no tendrá derecho a la prórroga forzosa el inquilino, cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el transcurso de un año o el local de negocio permanezca cerrado durante más de seis meses en el curso de un año, a menos que el cierre obedezca a justa causa. El artº 114 de la misma Ley, en su nº 11, permite al arrendador instar la resolución contractual por ese motivo.



JOAQUIM MARTI MARTI

La jurisprudencia –sirviendo como ejemplo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, de 21 de septiembre de 2000, rec 121/1999, Ponente: Cremades Morant, Juan Bautista–, establece que la previsión del párrafo 3º del artº 62 LAU no ha de ser interpretado en el sentido que el local haya cesado toda actividad para estimar la causa resolutoria.

Se refiere ésta a que debe interpretarse como “no uso” del local arrendado, aunque en su interior se desarrollen actividades accesorias o intermitentes (SSTS. 15 Jun. 1952, 20

Feb. 1960, 23 Feb. 1970.), eventuales o residuarias (SSTS. 11 Nov. 1965, 5 Abr. 1968, 12 May. 1969.), esporádicas o accidentales (SSTS. 5 Oct. 1964, 27 Dic. 1971, 4 Oct. 1975.), o de carácter secundario (SSTS. 14 Nov. 1962, 7 May. 1971.), o para usos particulares (SSTS. de 4 Feb. 1966, 28 Nov. 1974), o actividades limitadas y sin hora fija (SSTS. 18 Dic. 1971, 16 Abr. 1973), o por la utilización del local alquilado como tal en función de simple almacén, cuando no es éste el destino pactado, mero instrumento de una actividad pasiva para la guarda, depósito o gestión de negocio sin contacto con el público (SSTS. 3 Dic. 1963, 8 Feb. 1965, 10 Feb. 1966, 7

Jun. 1971, 14 May. 1974, 18 Mar. 1983, 6 Abr. 1992, 7 Nov. 1992).

EJERCICIO DE UNA ACTIVIDAD INTELECTUAL

En definitiva, la jurisprudencia lo que pretende es que el uso del local arrendado sea el propio de una actividad profesional, con un horario fijo y repetitivo, con el contacto con una clientela, mediante el ejercicio de una actividad intelectual o material, a través de un personal propio, y con un ánimo de lucro que condiciona el resto de requisitos. Y en la vivienda a que ésta satisfaga las necesidades de primera vivienda y hogar familiar.

Se considera, asimismo, que el plazo de los 6 meses exigidos por la Ley no es necesario que discorra de modo continuo, ya que la desocupación durante más de 6 meses, puede computarse con o sin interrupción, y no es preciso tampoco que la desocupación, se verifique dentro del año natural. (SAP de Barcelona, Secc. 4ª de 21 de junio de 2000, Ponente: Mercedes Hernández).

En estos casos se estima la causa resolutoria del contrato de arrendamiento sometido a prórroga forzosa, por cuanto entiende la jurisprudencia que la especial situación de ese arrendatario, que es fruto de una legislación derogada, pero que mantiene su privilegio a pesar de las actuales características en los arrendamientos, sólo debe beneficiar a aquél que necesita el bien arrendado de forma principal y

prácticamente única. Los tribunales, en las sentencias referidas en este artículo, y en la práctica totalidad de las sentencias que declaran la extinción de contratos de arrendamiento de contratos sometidos a prórroga forzosa, se refieren a que no merece protección legal el arrendatario que no necesita el local según su fin (SSTS. 11 Ene. 1963, 20 Nov. 1963, 25 Feb. 1975.), pues con ello se lesiona el interés social y el del propio arrendador (SSTS. 12 Mar. 1969, 14 Dic. 1974).

EL REQUISITO DE LA AUSENCIA POR PARTE DEL PROPIETARIO AL CIERRE DEL LOCAL ARRENDADO

El TS en su Sentencia de 10 de diciembre de 2009, Ponente Román García Varela, matiza no obstante las estimaciones de las causas resolutorias introduciendo un requisito de ausencia de previa aquiescencia por parte del propietario. El Alto Tribunal concluye que los demandantes conocían plenamente que el local litigioso nunca fue destinado a restaurante, bar u otro establecimiento abierto al público y así fue reconocido en su confesión judicial, e, igualmente, en la confesión efectuada por el propietario en otro pleito anterior, en la que precisó que esa situación era plenamente conocida e incluso aceptada.

Por ello, para el Alto Tribunal corresponde significar que cabe, incluso, el reconocimiento de un consentimiento tácito derivado de actos concluyentes de la propiedad; evidentemente, quien durante un largo período de tiempo sabe que el local está cerrado (no abierto al público) y no actúa frente a ello de ninguna forma, ha asumido tal situación (entre otras, SSTS de 7 de octubre de 2002, 29 de enero de 2003 y 22 de noviembre de 1994); y es por ello que desestima en ese caso la resolución contractual instada.

Es por ello que debemos guardar cuidado con las situaciones de cierre efectivo del local arrendado y evitar que pueda considerarse aquiescencia por parte del arrendador al cierre del local o no uso de la vivienda arrendada.

La STS de 10 de diciembre de 2009, a nuestro entender, quiebra la doctrina jurisprudencial de proclamación del no uso como causa resoluto-

ria al matizarla con la afectación de la aquiescencia del propietario como supuesto de excepción a la estimación de la resolución contractual.

A nuestro entender, el incumplimiento contractual por parte del arrendatario lo es, y resulta determinante para la resolución del contrato, con independencia y sin que tenga efecto, el conocimiento del no uso por parte del arrendador y la hipotética aquies-

cencia a ese no uso. En modo alguno puede quedar obligado el arrendador a instar demanda de resolución contractual en el mismo momento en que conozca el no uso para evitar que el Tribunal pueda entender aquiescencia y entonces desestimar la resolución contractual por este motivo.

Joaquim Martí Martí
Profesor de Derecho Civil

Recurso 664/2005.

Ponente: ROMAN GARCIA VARELA.

EXTRACTOS

Local destinado a la actividad de almacén pues los demandantes conocían que el local litigioso nunca fue destinado a restaurante, bar u otro establecimiento abierto al público.

"... los demandantes conocían plenamente que el local litigioso nunca fue destinado a restaurante, bar u otro establecimiento abierto al público y así fue reconocido en confesión judicial (vid. posición 11ª, folios 440 y 436), e, igualmente, en la confesión efectuada por Don. José en otro pleito anterior (vid. posiciones 7ª y 8ª, folios 356 y 359), en la que precisó que esa situación era plenamente conocida e incluso aceptada.

Por otro lado, corresponde significar que cabe incluso el reconocimiento de un consentimiento tácito derivado de actos concluyentes de la propiedad; evidentemente, quien durante un largo período de tiempo sabe que el local está cerrado (no abierto al público) y no actúa frente a ello de ninguna forma, ha asumido tal situación (entre otras, SSTS de 7 de octubre de 2002, 29 de enero de 2003 y 22 de noviembre de 1994).

Finalmente, procede recordar que el cambio de destino del local, como pudiera ocurrir en este supuesto, no está comprendido en el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos como causa de resolución, lo que sólo afecta a la conversión de local de negocio en vivienda o viceversa, lo cual no ocurre en este caso, pues se ha destinado a almacén, cuya situación era asimilada a la de local de negocio por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ..."

El hecho de no estar el local litigioso abierto al público no es óbice para considerarlo cerrado, debido a que estaba destinado a almacén lo que implica una cierta actividad, sin que pueda acogerse como causa de resolución del contrato

"... El motivo cuarto de recurso reprocha la violación del artículo 62.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y la doctrina jurisprudencial recogida en las SSTS de 18 de diciembre de 1971 y 18 de febrero de 1969 , cuya observancia hubiera facultado la resolución del contrato por no uso, habiéndose reconocido por el Tribunal "a quo" el hecho de que el local ha permanecido cerrado; el recurrente entiende que, aunque no pudiera resolverse el contrato de arrendamiento por esta causa por haber consentido esta situación, en todo caso se justifica que se está dando validez a un traspaso que incumple lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1964 por quedar demostrado que el local no estuvo abierto al público con un año de antelación.

EL MOTIVO SE DESESTIMA.

El hecho de no estar el local litigioso abierto al público no es óbice para considerarlo cerrado, pues tal término se refiere sólo a los supuestos de cierre total, sin ningún tipo de actividad, lo que puede apreciarse como situación de tal abandono, lo que no ocurre en este caso, debido a que el mismo estaba destinado a almacén, lo que implica una cierta actividad, de manera que no puede considerarse como cerrado a los efectos de poder acogerse como causa de resolución del contrato. ..."

Entre



Mutua de Propietarios le da la bienvenida

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



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

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

-  **Exclusivo seguro de accidentes para administradores de fincas, sus empleados y familiares**
-  **Viaje de incentivos para agentes.**
Participe y prepárese para viajar a destinos inolvidables

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

175
1835 - 2010



**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

La responsabilidad social corporativa de los administradores de fincas

Nuestra profesión tiene varios retos a los que debemos de dar solución. Entre ellos, nuestra modernización y puesta al día en un momento en que el sector inmobiliario está abierto a grandes retos profesionales.



JAVIER BURGUETE IRIGOYEN

¿Cuál es la diferencia entre la apatía y la ignorancia?. Esta fue la pregunta que le formularon a un científico contemporáneo español, en un coloquio recientemente mantenido en una universidad española. Su respuesta inmediata fue: “No sé y no me importa”.

El contrato de administración de fincas es “intuitus personae”, es decir, basado en la confianza mutua entre Administrador y administrado. La confianza crece y se desarrolla sobre la base de la honradez y la transparencia.

El Administrador que prueba su honradez a priori, demostrando que el dinero o los bienes del administrado no suponen una tentación, porque tiene patrimonio suficiente, porque ha comprometido ese mismo patrimonio propio en su proyecto empresarial o porque avala al administrado el dinero que va a entregarle para hacer frente a los pagos, podrá alcanzar una mayor confianza por parte del administrado. La figura toma su imagen de los antiguos cónsules romanos, patricios de origen, cuya posición social les hacía menos susceptibles a la tentación.

«A nuestros competidores profesionales hemos de combatirlos con nuestra profesionalidad, con nuestro buen hacer y con nuestro entusiasmo»

En el mercado profesional no estamos solos. Conocemos “grupos profesionales” que se están estableciendo a nivel nacional, multinacionales con soporte bancario e incluso a nivel de comunidades autónomas con ofertas de todo tipo, con grandes posibilidades publicitarias y comercialmente agresivas. Se han escuchado preguntas sobre quiénes son estas empresas, por la actividad que desarrollan y por la publicidad que realizan. En definitiva, la competencia la tenemos muy cercana y con ganas de ocupar “su parcela” en el campo de la administración de fincas. Todas estas nuevas empresas vienen a sumarse a toda la competencia actualmente existente que todos conocéis.

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Actualmente, nos encontramos en una encrucijada esperando su resolución. Me refiero a la Ley Ómnibus, recientemente aprobada y a la espera de la regulación que debe efectuar el Gobierno de los Colegios Profesionales: quiénes tendrán colegiación obligatoria y quiénes no. ¿En cual de las dos posibilidades entraremos? Os recuerdo ciertos mensajes que nunca debemos olvidar: No me da miedo mañana, porque he visto el ayer y me encanta el hoy.

A nuestros competidores profesionales hemos de combatirlos con nuestra inteligencia, con nuestra profesionalidad, con nuestro buen hacer y con nuestro entusiasmo. Una persona es capaz de lograr grandes cotas si su entusiasmo no tiene límites. ¿No hemos de ser capaces de implantar ya, voluntariamente, unas garantías financieras que nos separen de nuestros competidores?

El establecimiento de una Caja de Garantía que nos pueda avalar el dinero que recibimos de nuestras comunidades, nos llevaría a situarnos

en un lugar destacado en el ranking de los profesionales. Estaríamos añadiendo una Responsabilidad Social Corporativa a nuestra profesión, con un fuerte valor añadido al estricto cumplimiento normativo. La exigencia actual, que estamos observando en todos los medios, sobre que las actuaciones profesionales han de ser transparentes, lo ofreceríamos con anterioridad a nuestra gestión y, además, ofreceremos una mayor defensa de los intereses de nuestros consumidores y, lógicamente, una mayor confianza de ellos en nosotros. Esta batalla la tenemos que ganar. Con garantías, profesionalidad y transparencia en nuestras actuaciones, debemos conseguir el respeto y la confianza que nos merecemos y que actualmente no tenemos.

«Con garantías y transparencia en nuestras actuaciones, debemos conseguir el respeto y la confianza que nos merecemos y que, actualmente, no tenemos»

TRANSPARENCIA, CONFIANZA Y DIGITALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS

Para los profesionales, del proyecto europeo de la Directiva de Servicios, emanan tres ideas fundamentales: transparencia, confianza y digitalización de los servicios. Hoy nos aferramos a nuestras ideas, a nuestras costumbres, a nuestra forma de trabajo, en definitiva, a lo que conocemos y dominamos. No se trata de ir sobreviviendo, sino de cuantificar y definir el valor añadido de nuestro esfuerzo, y cuantificar nuestro impacto. Vuelvo a repetir las manifestaciones de Dee Hock (fundador de Visa): “el problema no suele ser como conseguir nuevas ideas, sino como olvidar las antiguas”. Conocemos, por experiencia, mejor que otros muchos, el sentir de los vecinos de nuestras comunidades; por las expresiones que oímos en las asambleas vecinales, la desconfianza está implantada en nuestra sociedad, es necesario que hablemos y generemos confianza.

¿Cuántos para qué hemos escuchado cuando tratamos de implantar nuevos métodos, nuevas ideas, nuevas formas de generar confianza? El miedo, el cambio, la incertidumbre, forman parte de nuestra vida.

Hoy, en nuestra sociedad tenemos, frente a nosotros, otro nuevo reto: la velocidad. Comentaba, en un escrito anterior, que “debemos asimilar y cribar con rapidez y eficacia la gran cantidad de información que nos llega cada día”; ahora todo tiene que ser más rápido, más ágil, hay que ir más deprisa. Tenemos que pararnos a pensar. Como decía Dec Hock, “hay que olvidar las ideas antiguas”, y hemos de hacer un reciclaje de conocimientos, desprendiéndonos de algunas cosas para dejar paso a nuevas ideas, tácticas y estrategias. Hemos de ser creadores de espacios de confianza.

Recientemente, en un programa de una cadena de TV, daban la noticia del desfalco de una Administradora a su co-

ORGANIZA / ORGANISED BY:



IFEMA
Feria de
Madrid

TU ENCUENTRO
YOUR MEETING

En coincidencia con / in coincidence with:



2º Salón de la Recuperación
y el Reciclado
2º Recycling and Recovery
Trade Show

LINEA IFEMA / IFEMA CALL CENTRE

LLAMADAS DESDE ESPAÑA / CALLS FROM SPAIN
INFOIFEMA 902 22 15 15
EXPOSITORES / EXHIBITORS 902 22 16 16

LLAMADAS INTERNACIONALES (34) 91 722 30 00
INTERNATIONAL CALLS

tecma@ifema.es - srr@ifema.es

munidad de 150.000, € y, según ella reconocía, solamente eran 7.000,- €. La noticia tenía todo lujo de detalles, con fotografía del inmueble afectado, circular emitida por el presidente y la contestación de la Administradora, comentarios de los vecinos sobre aportaciones extraordinarias y un largo etcétera. El daño al colectivo de administradores es evidente.

En este caso, con una garantía financiera no hubiera tenido necesidad de "salir" en un programa de TV. Se habría dado solución de inmediato. Tenemos y debemos combatir esta publicidad negativa.

En Francia, la obligatoriedad de dotar a las comunidades de una garantía financiera no nació por convencimiento de los profesionales. En la década de 1960-1970, se produjeron bastantes desfalcos por los profesionales del sector. La Administración del Estado, para combatir estas malas actuaciones, dictó la normativa de la exigencia de un aval a aquellos

profesionales que utilizan dinero anticipado de sus clientes. Hoy, los profesionales de la administración de fincas tienen un reconocimiento y un prestigio muy significativo, y es a lo que nosotros debemos acceder, pero siempre a través de todo aquello que nosotros ofrezcamos. No tenemos que esperar a que existan desfalcos ni malversaciones de fondos, hemos de anticiparnos, crear seguridad ante los consumidores, destino final de la garantía que propugnamos. Os recuerdo aquellos versos cuyo autor conocéis y no necesitamos revelarlo: "Caminante, no hay camino, se hace camino al andar". Debemos fijarnos metas a larga distancia y trabajar diariamente en la dirección apuntada; no hay camino, pero abriremos la senda al mismo tiempo que nos dirigimos a nuestro destino.

Insistiremos en la necesidad de implantar nuevas actuaciones en nuestra actividad profesional y, si queremos triunfar en esta carrera, no

nos quedemos mirando la escalera, no nos quedemos en el primer rellano (tenemos una formación profesional, tenemos unos estudios universitarios, tenemos una organización profesional), sigamos subiendo escalón por escalón, implantemos lo que necesitemos en el segundo tramo de la escalera (la garantía financiera) y, posteriormente, haremos lo mismo con el tercer tramo y así, hasta que lleguemos arriba.

Saber no es suficiente, tenemos que aplicar nuestra sabiduría. Tener voluntad no es suficiente, tenemos que ponerla en funcionamiento, tenemos que aplicar métodos y medidas para llevarla a cabo; tenemos que implementarla. Nunca se ha logrado nada sin entusiasmo. Nada es imposible, porque los sueños de ayer son las esperanzas de hoy y pueden convertirse en realidad mañana.

Javier Burguete Irigoyen
Presidente del Colegio de Navarra

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



TECNISAT
TELECOMUNICACIONES, S.L.

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

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO
<p>CANAL+</p>  <p>televisión digital terrestre</p>  <p>ASTRA EL SISTEMA DE SATELITES</p>  	<ul style="list-style-type: none"> · ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS · TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATÉLITE · ADAPTACIONES AL SATÉLITE 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 SATÉLITE · DOMÓTICA INTEGRAL DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS 	<p>PORTEROS Y VIDEOPORTEROS</p> <p>TEGUI SERVICIO TÉCNICO OFICIAL</p> <p> acercando culturas</p> <p>NOKIA</p> <p>PHILIPS</p> <p> ALCAD</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

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...



GRÓMEZ

CONTADORES DE AGUA



Calor
y
agua
bajo
control



DELEGACIÓN CENTRAL:

Avda. Manzanares, 196. 28026 Madrid

Tel.: 902 095 096 Fax: 902 095 097

gomezcontadores@gomezcontadores.com

Servicio para Madrid, Ávila, Segovia, Toledo, Cuenca, Guadalajara y Ciudad Real.



DELEGACION ARAGON:

Marqués de Ahumada, 25 50007 Zaragoza.

Tel.: 902 095 094 Fax: 976 27 87 24

aragon@gomezcontadores.com

Servicio para Zaragoza, Huesca, Teruel, Soria, Lleida y Navarra

Telf.: 902 095 096

Qué hacer cuando su vivienda tiene problemas

Dadas las quejas sistemáticas que se plantean por la presencia de daños, lesiones o defectos detectados en los edificios por sus propietarios, en este artículo, especialmente dirigido a los administradores de fincas, se van a establecer una serie de pautas de actuación con las que resolver todo tipo de incidencias en la construcción de los inmuebles que se administren.



JESÚS ALCAÑIZ MARTÍNEZ

Aunque, afortunadamente, cada día se está tomando más en serio el llevar a cabo un adecuado Control de Calidad en la construcción de edificios, desgraciadamente todavía queda algún promotor/constructor de obra, con escasa profesionalidad o fruto de la ignorancia, que piensa que él lo sabe hacer todo muy bien, que nunca ha tenido ningún problema en ninguna de sus obras y que no le hace falta un Control de Calidad sobre ella. Bien es verdad, que esta situación tiende a desaparecer, pasando a un segundo plano, a estas alturas ya anecdótico.

Aún así, la ausencia de un adecuado y racional Plan de Control de Calidad inicial en el proceso de ejecución de la obra, está provocando que, en muchas de nuestras viviendas, se empiecen a detectar serios problemas, de tipo estructural, que afectan muy directamente a los acabados, tabiquería, solados o techos, entre otras; ó por

claros defectos de ejecución de algunas partidas de obra de dichas viviendas, debiendo actuar de inmediato.

PASOS A SEGUIR

En esos casos, se debe proceder, en primer lugar, a la constitución de una comunidad de propietarios –si todavía no la hubiera– y nombrar a un presidente, que hará las funciones de representante y portavoz de la propia comunidad, en pro de resolver los problemas que afectan al conjunto del edificio, propiedad y responsabilidad de la citada comunidad.

Seguidamente, el presidente de la comunidad de propietarios se debe poner en contacto con los responsables, administrativos y económicos del edificio, tratando de encontrar en ellos el apoyo y asesoramiento técnico necesario, para resolver el problema. Estamos pensando, imprescindiblemente, en el Administrador de Fincas, acostumbrado a vivir y resolver

estas situaciones.

A continuación, se debe contactar con una empresa especializada en patologías de obras e informes periciales, que realice un Informe Técnico del Estado Actual del Edificio y especifique y aclare la o las causas que lo han provocado, que les permitirá ayudar a resolver el problema por la vía más adecuada.

A esta empresa se le deberá exigir, en todo momento, una serie de características que garanticen el éxito de su intervención, sin hacerles perder el tiempo y, por tanto el dinero, a las comunidades de propietarios, entre las que destacamos: fiabilidad, exactitud, puntualidad, credibilidad, atención, experiencia, medios técnicos adecuados, personal técnico especializado, entre otras.

Estas y otras características deben distinguir a una empresa dedicada a este tipo de trabajos, de tanta responsabilidad, y de cuyos resultados y conclusiones puede depender la solución de los problemas de patolo-

“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

gía que padezca su edificio, tranquilizando así a los propietarios, que son los intervinientes más afectados.

METODOLOGÍA DEL TRABAJO

La metodología que se suele utilizar, en estos casos, está en función de la calidad y aptitud de la empresa consultora y de sus propios técnicos, teniendo siempre en cuenta que la patología en la construcción no es una materia específica de estudio en ninguna de las carreras técnicas actuales, aunque, no obstante, la publicación de numerosos tratados generales y estudios específicos sobre casos diagnosticados y resueltos, junto a las experiencias acumuladas por parte de algunos técnicos consultores, van formando un bagaje de conocimientos que va adquiriendo entidad propia, con el transcurso del tiempo y de su dedicación, transformándose en una gran efectividad en las soluciones.

El correcto diagnóstico del estado actual de una construcción y la investigación de las causas que han provocado la propia patología observada requiere, a menudo, una muy cuidadosa recopilación de datos en el edificio para su posterior análisis en gabinete. Esta toma de datos debe consistir, básicamente, en los siguientes puntos:

- Examen preliminar “de visu” de la totalidad del edificio afectado, observando en qué zonas del mismo se produce la patología o patologías objeto de estudio. En este primer punto es muy importante verificar si las lesiones observadas se producen de forma sistemática, en unidades de obra repetitivas o, si bien por el contrario, aparecen de forma “aparentemente” aleatoria, distribuida desordenadamente a lo largo del edificio.

- Posteriormente se procederá a la realización de un examen individual y minucioso de las zonas puntuales donde aparecen las lesiones. En este apartado, es conveniente elaborar un croquis de los desperfectos existentes y dejar constancia gráfica y fotográfica de los desperfectos observados. Es curioso comprobar que, en muchos casos, el análisis detallado en gabinete de las fotografías tomadas “in situ” nos revela, claramente, detalles que habíamos pasado por alto en la ins-

pección “de visu”.

En este apartado concreto de la investigación, con frecuencia se hace necesaria la apertura de calicatas, para la observación de elementos ocultos y para la toma de muestra y su posterior análisis en el correspondiente laboratorio acreditado. Por otra parte, también tienen especial relevancia los ensayos “in situ”, que son realizados en el propio edificio y cuyos resultados suelen ser de una elevada exactitud. En imprescindible, aquí, una gran experiencia para proceder a la adecuada interpretación de los resultados, con un alto grado de fiabilidad.

Paralelamente a los dos puntos anteriores, debe procederse a la recopilación de todos los datos posibles, sobre la evolución en el tiempo de las lesiones observadas, recogiendo la opinión de cuantas personas hayan sido testigo de lo acaecido y procediendo, posteriormente, mediante un adecuado “filtrado” de dicha información, a la reconstrucción de los hechos.

GESTIÓN DOCUMENTAL

Es muy importante disponer del Proyecto Oficial de Ejecución del Edificio o Planos Complementarios y verificar si se ajusta o no a la realidad en la obra ejecutada, o se detectan importantes cambios que pudieran ser origen, o motivo, de alguna de las patologías detectadas.

En la fase de recogida de datos y de toma de muestras en el edificio, aunque los síntomas nos parezcan inequívocos de una o varias causas perfectamente localizadas, es conveniente no dejarse influenciar por la aparente simplicidad del problema y realizar la toma de datos, de forma sistemática y concienzuda.

Una vez recopilados todos ellos, con los resultados de los análisis y ensayos “in situ” y las Actas de Resultados procedentes del laboratorio acreditado, es cuando estamos, en realidad, en condiciones de realizar una profunda investigación, encaminada a averiguar el origen cierto de las causas que han provocado las patologías manifestadas. Está investigación debe ser necesariamente muy estricta, pues no siempre aparecen claras las verdaderas causas, ya que a veces,

los síntomas son confusos y hasta contradictorios y, otras veces, ocurre que la patología observada obedece a la acción combinada de varias causas, cuyos efectos unas veces se multiplican y otras se contrarrestan, dando lugar a interpretaciones parciales o erróneas. Es pues, en esta fase final de la investigación, donde se debe operar con mayor cautela, disponer de bibliografía muy específica y dotarse de una gran dosis de paciencia y sentido común, en el proceso de estudio e investigación del origen de los daños.

ELABORACIÓN DE LAS CONCLUSIONES

De un adecuado y fiable diagnóstico del origen de los daños, se pasa a la emisión de las conclusiones en cuanto a los trabajos de reparación de los daños o de adecuación de nuestro edificio, que finalizarán con un Proyecto de Reparación serio y fiable que, una vez puesto en marcha, resuelva el problema ó los problemas del inmueble y lo devuelvan a su estado original, para el que en su día fue proyectado, con todas las garantías de estabilidad, habitabilidad y seguridad para los propietarios y usuarios.

Con todo lo comentado y expuesto hasta el momento, no se ha pretendido efectuar un análisis exhaustivo de los planes de actuación en intervenciones en patologías de edificios, pero sí dar una idea clara a los propietarios y usuarios de edificios de viviendas, que se encuentren afectados por alguna o algunas deficiencias, que le sirvan de base a la hora de proceder a resolver su situación actual. Y como hemos dicho, siempre contando con la colaboración de especialistas en el tratamiento de patologías en edificación. Si se encuentra en ese caso, no lo dude, consulte con su Administrador de Fincas.

**Jesús H. Alcañiz Martínez,
Profesor de la Escuela de
Arquitectura e Ingeniería de
Edificación de la
Universidad Católica
“San Antonio” de Murcia (UCAM)**



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



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.



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

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 responsable de los daños causados por los inquilinos frente a la Comunidad es el propietario del piso, correspondiéndole realizar las obras de reparación si el ocupante no lo hace o finaliza la ocupación

TS, Sala Primera, de lo Civil, 832/2009, de 18 de diciembre

**Recurso 1495/2004. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA.
SP/SENT/492802**

Las obligaciones contenidas en el artículo 9 van dirigidas a los propietarios en general de viviendas y locales sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal y lo que determina la responsabilidad establecida en el apartado 1 g) no es más que una reafirmación de los restantes apartados del artículo, incluido el apartado 1 a), de respetar con la diligencia debida las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, y de responder

frente al resto de los titulares de las "infracciones cometidas y de los daños causados". Se trata de una obligación general que se impone única y exclusivamente al propietario. Pretender extraer de la reforma un cambio sustancial del régimen normativo anterior, supone desconocer el contenido y el alcance de la misma. Eliminar de la norma la referencia al ocupante de la vivienda o local supone adaptarla a su contenido teniendo en cuenta que el artículo se refiere a las obligaciones de cada propietario y no de terce-

«El sujeto responsable frente a la comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 9 será, siempre, el dueño del piso o local»



ros que pudieran ocupar el piso a quienes no alcanza la responsabilidad por hechos contemplados en la misma, salvo en sus relaciones con el titular, de tal forma que las consecuencias de los actos de los inquilinos u ocupantes pueden hacerse repercutir en los dueños en virtud del carácter real o "propter rem", que tienen todas las obligaciones del artículo 9 de la Ley, y no en el infractor. Supone, por tanto, que el sujeto responsable frente a la Comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 9 será siempre el dueño del piso o local, por

más que la relación jurídico procesal pueda integrarse con el autor material de las obras, por ser a aquel y no a este a quien corresponde realizar las obras de reposición, si el infractor no lo hace o deja de ocupar el piso o local, respondiendo a la exigencia de traer al proceso a todos los interesados en la relación jurídica litigiosa con el fin de evitar, por un lado, que puedan resultar afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio y de impedir, por otro, la posibilidad de sentencias contradictorias.

CONSULTAS

Requisitos y consecuencia del juicio de equidad SP/CONS/64221

Es requisito indispensable para acudir al Juicio de Equidad previsto en el art. 17, regla 3ª, de la Ley de Propiedad Horizontal que en un acuerdo que necesita de la mayoría simple de propietarios y cuotas, se esté a favor de la proposición un número superior de personas y, por el contrario, voten en contra la mayor parte de las cuotas. Es decir, no se produce la doble mayoría que exige la Ley.

Entonces cualquiera de las dos partes puede acudir al Juicio de Equidad, a fin de que supla el acuerdo de la Junta, considerando SEPIN que la resolución no es apelable, pero sí sujeta a la impugnación, pues en el fondo estamos ante una decisión de una autoridad judicial que se limita a suplir la decisión sobre un tema concreto por la Comunidad.

Cómputo de votos cuando existen varios pisos en copropiedad SP/CONS/70689

Según nuestro criterio, en una finca donde hay un propietario que tiene varios pisos y el resto son de una Comunidad

«En principio, el hecho de que dentro de la superficie de cada plaza el propietario respectivo pueda colocar pivotes o similares, no necesita de ningún permiso»

de propietarios en proindiviso, solamente hay dos votos en la Junta, pues creemos que esa es la postura que nos parece más correcta, jurídicamente, pues en otro caso el asunto también se plantearía en el supuesto de un matrimonio que tiene dos pisos.

En resumen, en número sólo son dos votos los que habrá en una Junta, con independencia de que también cuenten los coeficientes, pero la verdad es que si no hay unanimidad no se podrá nunca alcanzar la doble mayoría de cuotas y número.

Colocación de barras de limitación del espacio dentro de la plaza de garaje SP/CONS/69870

En principio, el hecho de que dentro de la superficie de cada plaza el propietario respectivo pueda colocar pivotes o similares no necesita de ningún permiso. No obstante, en el campo de los aparcamientos generales cabría supuestamente defender el criterio de que estas actuaciones impiden la correcta maniobra de vehículos de plazas colindantes, aunque hay que decir que el mismo problema tendrían si el aparcamiento estuviera ocupado de forma permanente por otros coches de gran tamaño que llegaran hasta los límites.

En conclusión, no conocemos jurisprudencia que impida esa colocación de pivotes y para conseguir su retirada habría que acudir judicialmente alegando esa supuesta servidumbre a favor de los colindantes (muy discutible), añadiendo que la Comunidad lo ha prohibido y que no se ha cumplido, aunque al respecto hay que añadir que la Junta no tiene competencias para cuestiones que afecten a la propiedad privada.

Lo mismo podemos indicar en relación con que haya depositadas herramientas, bicicletas, etc., considerando que habría que comprobar la Ordenanza Municipal en la materia para conocer los requisitos de uso de las plazas de aparcamiento y, en su caso, proceder a las denuncias oportunas.

QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PLANTEA TUS DUDAS



LOCALES COMERCIALES EXIMIDOS DE GASTOS COMUNITARIOS

Pregunta

En una comunidad de propietarios existe un bajo comercial, al cual, durante años, se le ha estado eximiendo de todo tipo de gastos, incluso del de rehabilitación de la fachada.

Los estatutos contenidos en la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal, en relación a este tema, dicen lo siguiente: “Los gastos de reparación, mantenimiento, alumbrado y limpieza del zaguán, escalera y ascensor comunes, así como los de la terraza (salvo reparaciones mayores), serán de cuenta exclusiva de los dueños de las plantas altas, quienes los satisfarán a partes iguales y no según sus cuotas.”

Un propietario de una de las viviendas compra, en el año 1995, el bajo comercial, y de la misma forma, no se le exige el pago de ninguna cuota. Pasado un tiempo, los nuevos administradores de la finca, a petición de la presidenta, le exigen el pago de las siguientes reparaciones: reparación de azotea, desatascos de las fosas, descubrimiento de la arquite local, etc.

En ninguna de las reuniones donde se aprueban los presupuestos para esas reparaciones, se divide el gasto entre

«El local queda exonerado de participar en los gastos ordinarios de conservación y mantenimiento del edificio»

los propietarios de las viviendas y el propietario del local comercial, sino que la división se realiza entre los propietarios de las viviendas, encontrándose, entre ellos, el propietario del local comercial.

¿Dicho propietario está obligado a pagar la cantidad que se le reclama?

Respuesta

En este sentido, el Art. 9.1 LPH hace referencia a la distribución de gastos con arreglo a la cuota de participación, la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, por lo que deja abierta la posibilidad de que en el título exista una distribución diferente mediante la que se exonere a algunos propietarios de contribuir a determinados gastos.



Así, con arreglo a esta facultad, dispone la cláusula estatutaria que “los gastos de reparación, mantenimiento, alumbrado y limpieza del zaguán, escalera y ascensor comunes, así como los de la terraza (salvo reparaciones mayores) serán de cuenta exclusiva de los dueños de las plantas altas, que los satisfará a partes iguales y no según sus cuotas”.

Y es que como advierte la STS Sala 1ª de 3 mayo 2007, son admisibles las cláusulas de exoneración, al mencionar que los desembolsos de los comuneros se efectuarán con arreglo a la cuota de participación fijada por el título o “a lo especialmente establecido”; cuya última pauta responde a la lógica de no satisfacer nada por servicios en los que los titulares de algunos locales carecen de la posibilidad de su disfrute. Sin embargo, tales cláusulas de exoneración deben interpretarse restrictivamente, de forma que sólo se aplique a los supuestos que contempla específicamente (SAP Córdoba de 2 febrero 2001).

Pues bien, a nuestro juicio, a la vista de la cláusula en cuestión, el local queda exonerado de participar en los gastos ordinarios de conservación y mantenimiento del edificio. A nuestro juicio, de los gastos citados en su consulta la reparación de la terraza, en varias ocasiones, no quedaría incluida en la exoneración –por así señalarlo expresamente–, por lo que el local debe participar. Igual criterio debe seguirse en relación con el desatranco, arqueta, inspección y cuba, en la medida en que no son gastos de mantenimiento con naturaleza periódica habitual, sino de naturaleza extraordinaria.

Por tanto, en nuestra opinión, el local deberá participar en los citados gastos descritos.

NUEVAS PLAZAS DE GARAJES

Pregunta

El único propietario de un garaje formaliza la escritura de división horizontal, creando más plazas de las que había en su origen. Algunas de las nuevas plazas son ubicadas en el carril de rodadura, junto a la pared, aprovechando que dicho carril es muy amplio.

Esas nuevas plazas impiden el uso de otras contiguas; si bien, esas nuevas plazas no se delimitan mediante líneas separadoras, ni se les da uso.

Posteriormente, el propietario vende el garaje a otra empresa que, a su vez, empieza a vender plazas a particulares. Las nuevas plazas no se venden y a solicitud del resto de propietarios, no se pintan sus líneas delimitadoras y ningún vehículo aparca en las mismas.

En el 2003, un nuevo propietario compra una plaza de garaje perfectamente delimitada, no existiendo, en el momento de la compra, ni plaza delimitada, ni vehículo alguno que aparque junto a él. Si bien, recientemente la empresa propietaria de las plazas en principio inexistentes, vende a otra empresa, y ésta aprovechando su existencia en el título de división horizontal, las vuelve a delimitar y les da uso para clientes, empleados, etc. Como consecuencia de ello, cuando dicha plaza es utilizada, el nuevo propietario de la plaza adquirida en el 2003, no puede acceder a la suya ni salir de ella, estando a expensas de que haya aparcado un vehículo o no, dejando a su plaza, por tanto, sin utilidad.

¿Qué puede hacer el nuevo propietario para recuperar la utilidad de su plaza? ¿Puede exigir una redistribución de las mismas? ¿Cabe la posibilidad de exigir una indemnización a la comunidad por la imposibilidad de uso de la plaza?

Respuesta

En nuestra opinión, el propietario en cuestión puede reclamar que se devuelva la utilidad a su plaza. A nuestro juicio, el perjuicio derivado al propietario es consecuencia directa de la venta y uso de las plazas existentes. Esto es, al reubicar dichas plazas por el nuevo propietario (la empresa) causa un perjuicio al vecino que no está obligado a tolerar pues priva a su derecho de propiedad de todo contenido.

Por tanto, el propietario debe reclamar contra la empresa que ha aprovechado su existencia en el título de división horizontal y las ha vuelto a delimitar y poner en funcionamiento. Es decir, el perjuicio no lo tiene que asumir su cliente sino la nueva empresa propietaria, la que a su vez, podrá repetir contra la empresa que se lo vendió en dichas condiciones.

En definitiva, a nuestro juicio, dicho propietario no puede reclamar contra la propiedad porque ésta no es la responsable de la deficiente situación creada, sino la empresa originaria y la nueva titular a la que se ha sido vendido un conjunto de plazas cuya explotación causa un perjuicio intolerable a uno de los vecinos próximos.

Así, el propietario tiene acción directa contra la empresa actualmente propietaria, y no contra la comunidad, esto es, no puede exigir una distribución de plazas a la comunidad (es la empresa la que tiene adaptar su uso de tal forma que no dañe a los colindantes) ni exigir indemnización a esa misma comunidad.

«El propietario debe reclamar contra la empresa que ha aprovechado su existencia en el título de división horizontal y las ha vuelto a delimitar y poner en funcionamiento»

Pregunta

Una comunidad consta de dos fincas, las cuales tienen una gran terraza, que a su vez dispone de un porche con una habitación abierta por uno de los lados.

En la escritura de división horizontal se le asigna un coeficiente de propiedad que incluye como vivienda dicho porche. A la hora de repartir el gasto de gasóleo (no hay contadores individuales), resulta injusto para las dos fincas mencionadas, pues no están calefactadas y sin embargo tomamos como medida de reparto su coeficiente de propiedad. Los propietarios de estas dos fincas desean que se hagan las correcciones oportunas y los demás propietarios se resisten a ello basándose en que el coeficiente de propiedad es la medida que hay que tomar para repartir todos los gastos, sin excepciones, salvo acuerdo.

¿Cabrá una excepción en este caso? ¿Habrá que ave-

riguar el coeficiente que les corresponde en base a sus metros de superficie calefactada, acreciendo su exceso al resto de los comuneros? ¿Qué mayoría sería necesaria para tomar dicho acuerdo?

Respuesta

El coeficiente asignado en las escrituras, es decir, en el título, sólo puede modificarse como consecuencia de una previa decisión unánime de la junta, o bien acudiendo el perjudicado al juez -mediante un juicio ordinario con abogado y procurador- para que este corrija los coeficientes mediante una sentencia.

Como regla general, el art.5 LPH dispone que “para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes”. si tales criterios no se han seguido y, al contrario, el coeficiente resultante lo es de forma completamente desproporcionada contra el principio de igualdad (pensemos en dos pisos exactamente iguales con diferentes coeficientes) evidentemente habría que hacer una excepción y reasignar nuevas cuotas, pero el problema estribará en que para que tales coeficientes accedan al registro de la propiedad debe hacerse bien previa presentación del acuerdo unánime (en escritura pública), es decir, absolutamente todos los propietarios estén de acuerdo, o bien mediante una sentencia judicial.

USO DE LA VIVIENDA EN CASO DE SEPARACIÓN MATRIMONIAL

Pregunta

Una pareja se separa. La vivienda, le consta al administrador, que está a nombre del marido, que es quien acude a las juntas. Toda la correspondencia de la comunidad se dirige, hasta ahora, al domicilio conyugal, que es el que está en la finca de la comunidad. Tras la separación, la esposa se traslada a un domicilio diferente, fuera de la comunidad, y reclama al administrador, que le envíe copia de las actas y del resto de correspondencia de la comunidad.

¿Está obligado el administrador a enviarle dicha correspondencia? ¿Incurriría éste en algún tipo de responsabilidad por hacerlo?

Respuesta

En principio, parece desprenderse que el uso de la vivienda ha sido asignado al cónyuge propietario, aunque hasta ese momento haya sido el domicilio familiar. Ahora bien, como señala la SAP Madrid de 30 septiembre 2000, los efectos que se deriven de la separación judicial de los cónyuges demandados, en nada afectan a las obligaciones que a éstos reconoce la Ley de Propiedad Horizontal respecto de la Comunidad de propietarios del inmueble en que la vivienda se ubica. Se establece que las obligaciones impuestas por el art. 9.1.e) serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso o local. No basta con ser usuario, es preciso ostentar la titularidad dominical. En definitiva, en último término será el

propietario el obligado frente a la Comunidad en caso de impago por aquel al que se ha atribuido el uso.

Así las cosas, el Administrador deberá mantener la relación derivada de la comunidad con el que aparece como propietario, y no con la persona que ha tenido que abandonar la vivienda.

Además, efectivamente, se trata de datos de carácter personal especialmente protegidos, por lo que el Administrador podría tener alguna responsabilidad por incumplimiento de esta norma si hace entrega de la documentación a la otra persona.

OBRA DE IMPERMEABILIZACIÓN EN TERRAZA DEL GARAJE

Pregunta

En una comunidad de propietarios se realiza una obra de impermeabilización de la terraza voladiza del garaje. Debajo del mismo, una persona, propietaria de otro garaje, se ve beneficiada por la obra en cuestión.

¿Debe este propietario pagar parte de esa obra, como consecuencia del beneficio que está obteniendo?

Respuesta

De conformidad con lo establecido en el art. 396 CC la terraza voladiza y, especialmente, la estructura del edificio o del garaje (el forjado o la impermeabilización) tiene la consideración de elemento común.

En este sentido, es obligación de la comunidad ejecutar dichas obras. Así, el art. 10.1 LPH viene a señalar que la Comunidad de Propietarios de cualquier edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, está obligada a tomar las medidas necesarias para que las instalaciones o servicios del inmueble reúnan las debidas condiciones de estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad, no sólo cuando tales deficiencias se hayan producido, sino incluso desde que sea técnicamente previsible que lleguen a presentarse.

El régimen de reparto de dicho gasto, al ser estructural, corresponde a todos los propietarios conforme a la regla establecida en el art. 9.1.e). Así, de este precepto se desprende que todos los propietarios contribuirán con su cuota de participación a sostener los gastos generales del edificio.

En el caso que nos ocupa, no se trata de un gastos que sea susceptible de individualización por el mero hecho de que el propietario esté situado debajo de donde se ha producido el problema beneficiándose por ello más que los otros. Son objeto de individualización sólo aquellos gastos que se pueden medir o contar mediante aparatos contadores (como el suministro de gas o agua), o cuando así lo ha dispuesto expresamente una norma estatutaria, lo que no ocurre en el caso que nos ocupa.

Por tanto, no tratándose de un gasto susceptible de individualización, pero sí general del edificio, todos los propietarios deben participar en dicho gasto, y no sólo el que se encuentra debajo del lugar donde se ha producido el daño a reparar pues al ser un elemento común “todos” se benefician o “todos” se perjudican a la vez, dado que se trata de una situación de comunidad en régimen de propiedad horizontal.



OFERTA ESPECIAL,

*para Colegiados del Consejo General
de Administradores de Fincas*



“**REGALO** de 1 caja de 6 botellas de Alcorta Crza (D.O.Ca. Rioja) al realizar un pedido de 3 cajas”



•MARQUES DE VILLAMAGNA CZA. 05

(D.O.Ca. RIOJA)

Caja de 6 botellas: 35,90 €

•AURA VERDEJO 09

(D.O. RUEDA)

Caja de 6 botellas: 32,90 €

•AZPILICUETA RVA. 05

(D.O.Ca. RIOJA)

Caja de 6 botellas: 64,80 €

QUINTA DE TARSUS CZA. 06

(D.O.RIBERA DEL DUERO)

Caja de 6 botellas: 69,90 €

- Se lo enviamos a la dirección que nos indique en un plazo de 7 / 10 días.
- Haga su pedido en el Telf. 902 333 315, por fax en el 902 333 325 o por correo electrónico a: nuestratienda@domecqbodegas.com
- Forma de pago : Tarjeta de Crédito o Contra reembolso
- Oferta válida hasta el **30/06/2010**
- Indique su código de oferta al realizar el pedido: **CAFC010210**
- Añadas válidas hasta fin de existencias.
- IVA y transporte incluidos en Península y Baleares.



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...).

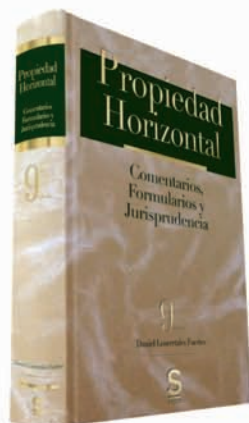
Acceso digital on-line:

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

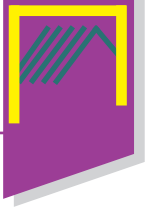
Es el mejor especialista en activo en las materias de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal. Una larga trayectoria profesional que se refleja en las numerosas ediciones de sus monografías, con más de 32.000 ejemplares vendidos.

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 SOCIAL 2010

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 138,32 € 1900 páginas



2009 ha sido un año generoso en reformas normativas en el ámbito Social y 2010 se presenta como un año en el que se prevén reformas de calado.

El Memento Social ofrece el análisis más práctico y riguroso de todas las cuestiones relativas al ámbito laboral y de la seguridad social en un solo volumen. Incluye el estudio de todas las novedades y reformas legislativas del último

año como la reforma procesal, las modificaciones en la Seguridad Social, la nueva Ley de extranjería, etc.

MEMENTO FISCAL 2010

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 146,64 € 2150 páginas



El Memento Fiscal ofrece el análisis más exhaustivo de toda la fiscalidad en un solo volumen. Incluye el estudio de todas las novedades y reformas legislativas del último año analizadas por impuesto. Entre ellas destacamos por su reciente promulgación la norma sobre cesión de tributos a las CCAA, la Ley Ómnibus y la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010. Asimismo se analiza con detalle la reciente Resolución de la DGT sobre aplicación e interpretación de las últimas Directivas comunitarias en materia de IVA.

interpretación de las últimas Directivas comunitarias en materia de IVA.

MEMENTO CONSUMO 2010-2011

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 101,92 € 1800 páginas



En el Memento Consumo encontrará un análisis ordenado y claro sobre toda la normativa relativa al amplio campo de los consumidores y usuarios. Ordenado, porque las normas son muchas, y claro porque se trata de una materia que nos afecta a todos – juristas y no juristas– y todos debemos poder acceder con facilidad a respuestas claras y concisas. Por otro lado, la confusión de normas de distintas Administraciones exige conocer cuáles son de aplicación directa en cada caso y cuales deben aplicarse de forma secundaria.

Organizado en dos partes, en la primera se analizan las normas generales y competencias que se entrecruzan y emanan de los cuatro niveles regulatorios: la Unión Europea, el Estado, cada Comunidad Autónoma y las Entidades Locales.

En la parte segunda se analiza la regulación de los principales sectores empresariales con un grado de detalle considerable en cada uno de ellos teniendo en cuenta la complejidad de la materia.

MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca

p.v.p. (con IVA) 25,00 € 309 páginas



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

DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

Jorge Guillermo Pipaón Pulido, 2010

p.v.p. (con IVA) 45,00€ 378 páginas

Después de leer este libro, cualquier consumidor o profesional en el mercado de bienes y servicios sabrá qué posición tiene frente a un contrato de consumo, cuál es su ámbito de responsabilidad y cómo resolver los conflictos que surjan. Todo ello, en un ámbito tan complejo donde confluyen las normas comunitarias, nacionales, autonómicas y locales.

Hay que definir los derechos de los consumidores, establecer los límites de los empresarios, dentro de la libre competencia y el principio de libertad de pactos que rige nuestro sistema de contratación; fijar los mecanismos de protección y articular vías judiciales y extrajudiciales para resolver los conflictos.

Esta obra afronta la estructura general de la posición del ciudadano como consumidor, como destinatario final de los bienes y servicios cuya prestación constituye el objeto de actividad de los empresarios. A continuación, se concreta negativamente esta posición en el ámbito de los contratos, se fijan los límites de su contenido y se señalan las consecuencias y las responsabilidades derivadas de su ejecución. Por último, se definen los mecanismos procesales y extraprocesales de resolución de conflictos en materia de consumo; y se incluyen dos recopilaciones, de jurisprudencia y de modelos de solicitudes, formularios, hojas de reclamación, comunicaciones y otros documentos muy prácticos.



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 cumplimentarlos 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.



CONTRATACIÓN LABORAL Y TIPOS DE CONTRATO: CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

José María Goerlich Peset, 2010

p.v.p. (con IVA) 45,00€ 462 páginas

Este libro tiene por objeto el planteamiento conjunto de problemas jurídicos implicados en el fenómeno de la contratación laboral. Por un lado, estudia los aspectos dinámicos del proceso de contratación: los momentos previos a la suscripción del contrato de trabajo y que la posibilitan.

Se considera, asimismo, el inicio del contrato mediante el estudio en profundidad de la disciplina del periodo de prueba. De otro lado, se analizan los diferentes tipos de contrato de trabajo que pueden ser utilizados: indefinidos, temporales y a tiempo parcial.

Incluye un CD con el que puede acceder a los pronunciamientos judiciales más relevantes a texto completo, con un motor de búsqueda que permite la localización ágil y sencilla de las distintas resoluciones a partir de diferentes criterios.



LA CONSTRUCCIÓN SOCIAL Y NORMATIVA DEL TIEMPO DE TRABAJO: IDENTIDADES Y TRAYECTORIAS LABORALES

Francisco José Trillo Párraga, 2010
p.v.p. (con IVA) 30,00€ 316 páginas



Esta monografía reflexiona sobre la necesaria modernización del Derecho del Trabajo a partir de la constatación de un modelo de regulación obsoleto e ineficiente: el de la flexibilidad laboral introducida unilateralmente por el empresario, que tiene su origen fundamentalmente en las reformas operadas durante la década de los años 90. Para ello, se ha escogido uno de los principales institutos jurídicos

del trabajo por cuenta ajena —el tiempo de trabajo— ya que éste presenta la virtud de hacer emerger con nitidez el conflicto estructural entre capital y trabajo reconducido a través de la regulación jurídica.

El estudio finaliza con una reflexión sobre el impacto de la actual regulación jurídica del tiempo de trabajo en el interior de las clases trabajadoras, mediante la conformación de distintas identidades como consecuencia de la diversidad de estatutos jurídicos que se han ido generando en torno a la duración del vínculo jurídico de adscripción del trabajador a la empresa.

MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2005
p.v.p. (con IVA) 37,50 € 411 páginas



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

Se recogen numerosos supuestos prácticos sobre situaciones de la vida real de las comunidades, así como formularios.

MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006
p.v.p. (con IVA) 44,00 € 420 páginas



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

MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2006
p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas



Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas

particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.



COMUNIQUE EN PÚBLICO EFICAZMENTE Aprendiendo a controlar sus nervios

2ª edición 2009
García Ramírez y Ortas Gígorro

152 páginas • 18€

Tras el éxito de la primera edición de este título, de junio de 2009, presentamos la segunda edición, revisada. Incluye guía para la preparación y exposición de una ponencia.



LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LEYES COMPLEMENTARIAS

18ª ed. 2010
Seijas Quintana, De Bustos Gómez-Rico, Ripoll Olazábal y Sánchez Sánchez.

1.384 páginas • 60€

Jurisprudencia, comentarios y concordancias. Actualizada conforme a la reforma operada por la Ley 13/2009 de la Oficina judicial, la Ley 19/2009 de agilización procesal del alquiler y la Ley 29/2009 que modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad.



RESIDENCIAS Y ALOJAMIENTOS ALTERNATIVOS PARA PERSONAS MAYORES EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA

Directores: Lasarte Álvarez y Moretón-Sanz

416 páginas • 26€



EL DERECHO AL ALCANCE DE TODOS

2ª edición 2009
García Ramírez, Boro Romero Campos, Castilla Rodríguez, García García, González Pérez, Ibáñez Galera, Marín Alonso, Ochoa Marco, Ortas Gígorro, Rodríguez de Diego y Sanz Hernández.

488 páginas • 38€

En la presente obra se dan las respuestas necesarias a la mayoría de las preguntas que dentro del ámbito del derecho suelen surgir en una sociedad regida por leyes cuyo desconocimiento no evita que debamos cumplirlas.

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

Joaquín Sánchez, administrador de fincas.

“Ofrecer seguridad a mis clientes desarrollando una nueva oportunidad de negocio, me ha hecho ganar tranquilidad ante la crisis.”

Hazte consejer@ de seguros de Telepóliza. Te lo damos todo para que triunfes en el sector asegurador:

- Amplia oferta de seguros de compañías líderes a precios muy competitivos.
- Innovadora plataforma informática con software específico para trabajar sin esfuerzo.
- Asistencia continuada y atención permanente de tu asesor personal de TelePóliza.
- Apoyo en comunicación y marketing.
- Sólida red nacional creada en 1957 con un amplio futuro.

Solicita más información en telepoliza.com, expansion@telepoliza.com o llamando al 902 411 511

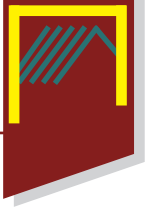
Asegurarás tus clientes. Ampliarás tu negocio.



ANTONIO FRESNILLO, JEFE DE PRODUCTO INMOBILIARIO EL DERECHO GRUPO EDITORIAL

«En materia de propiedad horizontal hay ya en marcha un proyecto de reforma auspiciado por el Consejo General, en el que se afrontan una serie de cuestiones que quedaron en el aire en la anterior reforma»

Antonio Fresnillo es Jefe de Producto Inmobiliario El Derecho Grupo Editorial, y un asiduo colaborador de nuestra Revista, dónde ha publicado interesantes trabajos sobre la Propiedad Horizontal y los Arrendamientos Urbanos, fundamentalmente, siendo siempre un aliado colaborador en la defensa de la profesionalización de la administración de fincas.



El Derecho Grupo Editorial ha cumplido 10 años de existencia. Para celebrarlo, ha lanzado “El Derecho Total”, un producto adaptado a las peculiaridades de las grandes organizaciones. ¿Cómo definiría y en qué consiste este nuevo producto?

Este lanzamiento responde a la estrategia de ofrecer al cliente de las grandes organizaciones las mejores herramientas de valor añadido que optimicen su trabajo. En este sentido, con El Derecho Total, ofrecemos los contenidos que necesitan los profesionales perfectamente relacionados, facilitando su gestión y permitiéndoles aumentar el rendimiento de su día a día, pues integra los beneficios de El Derecho Internet, la base de datos de Legislación y Jurisprudencia más extendida en la Administración de Justicia, y las materias específicas.

Está dirigido a los grandes equipos humanos, desde los grandes despachos hasta la administración pública., que por la naturaleza de su estructura y la diversidad de sus áreas, necesitan apoyarse en una editorial jurídica cuya amplitud de servicios abarque todas las áreas del derecho.

Los administradores de fincas necesitan herramientas de la máxima actualidad, en cuanto a legislación y jurisprudencia se refiere. ¿Cómo responde Quantor Editorial a éstas necesidades que les son planteadas o requeridas por los profesionales inmobiliarios?

Quantor Grupo Editorial siempre ha respondido las demandas de los administradores de fincas, en primer lugar, siendo muy interactivos con sus necesidades y escuchando siempre sus posibles carencias, en segundo, proporcionando un de un completo sistema de información y documentación que cubre todas las necesidades del profesional de la Administración de Fincas, esto es, Quantor Administración de Fincas.

Sus contenidos, se mantienen diaria y permanentemente actualizados, beneficiándose además del máximo nivel de interrelación. Otras ventajas no menos importantes son su fácil e intuitiva interfaz, su potente capacidad de consulta a través de útiles índices y una versátil búsqueda por expresiones, y su amplio volumen de contenidos. Asimismo, en Quantor Administración de Fincas se recogen e interrelacionan comentarios, normativa, sentencias, doctrina administrativa, formularios y ejemplos.

Por otra parte, desde Quantor trabajamos día a día para poder ofrecer a nuestros clientes los mejores productos y servicios de mercado. En este sentido, hemos puesto en marcha un nuevo servicio; se trata de un nuevo boletín electrónico a través del cual, queremos que el cliente reciba de forma regular las últimas novedades sobre el producto Administración de Fincas, para que esté permanentemente informado de toda la actualidad de su mercado y pueda sacar el máximo provecho a su suscripción, consiguiendo así que su trabajo sea aún más eficaz. Incluye además, prácticos enlaces a la base de datos para que pueda acceder a los documentos completos si lo desea.

¿Qué articulados de la PH deberían de ser reformados y por qué? ¿Y de la LAU?

En materia de propiedad horizontal hay ya en marcha un proyecto de reforma auspiciado por el Consejo, y en el que nosotros hemos colaborado, en el que se afrontan una serie de cuestiones que quedaron un poco en el aire en la anterior reforma. Como en aquel caso, el proyecto se está elaborando con la aportación de quienes mejor conocen la problemática y el día a día que presenta la aplicación del derecho de propiedad horizontal, los Administradores de Fincas y reconocidos magistrados, como mi amigo Vicente Magro Servet o Luis Antonio Soler Pascual.

Al margen de las diferentes medidas que en dicha propuesta se contemplan, una que a mí me parece fundamental es la del artículo 249.1.8º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que remite al juicio ordinario para el ejercicio de prácticamen-

te todas las acciones en materia de propiedad horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad; lo que hace que asuntos que requieren celeridad y una respuesta rápida del sistema, como pueden ser las acciones de cesación de actividades molestas, o la necesidad de reponer a su estado un elemento común modificado, deben pasar por el largo y tortuoso camino del procedimiento ordinario cuando perfectamente podrían solucionarse en un verbal. Por poner un ejemplo, el tema de que un vecino rompa toda la armonía de una fachada colocando un toldo de color diferente al acordado, debe pasar por toda la complejidad del procedimiento ordinario, cuando su escasa enjundia jurídica perfectamente podría resolverse en un verbal.

En lo que respecta a la Ley de Arrendamientos Urbanos, ciertamente la regulación que en ella se hace de dicho contrato ha reducido sensiblemente las cuestiones en materia arrendaticia, al extremo de que la mayor litigiosidad sigue estando en las disposiciones transitorias y en los contratos que siguen rigiéndose por el TRLAU de 1964.

La principal problemática que se plantea en esta materia guarda relación con la recuperación de la posesión del inmueble arrendado, cuestión a la que nuevamente se intenta dar respuesta con el denominado “desahucio express” incluido en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley de Medidas de Fomento de Alquiler de Viviendas.

Al margen de ello, dicha ley ha incluido también una importante modificación como es la de incluir en la cláusula de necesidad para denegar la prórroga en el arrendamiento de vivienda a determinados parientes del arrendatario, medida que estimo muy acertada y sobre todo muy acorde con la realidad social.

Por lo demás queda sin resolver otro riesgo al que el arrendador se enfrenta, el temor a recuperar su inmueble en un estado deplorable, cuestión que difícilmente puede resolverse vía LAU, ya que la imposición de mayores fianzas o la exigencia de avales irían contra la realidad social del mercado arrendaticio.

El 31 de diciembre estará aprobada la Ley Ómnibus. ¿Qué valoración le merece esta normativa, con respecto al Art. 5 del Capítulo III, referente a los Colegios Profesionales y, fundamentalmente, respecto a la colegiación obligatoria?

Entiendo que abre un nuevo marco en el cual los Colegios profesionales deben ofrecer, tanto de cara a sus colegiados como a la sociedad en general, nuevos servicios y un valor añadido que de un modo otro justifique para el profesional el interés por la colegiación y para la sociedad la conveniencia de contar con profesionales colegiados. Todo ello no puede ser ajeno a la idea de colectivo, de apoyo, de formación, de excelencia en el servicio.

¿Cuáles serán los retos de futuro para los administradores de fincas y cómo deberían de afrontarlos desde el punto de vista de la formación legislativa y jurisprudencial?

De sobra es conocida la relevancia de la profesión de administrador de fincas, especialmente en la gestión de viviendas, por lo que deben obtener una importante y completa formación con la que poder afrontar el ejercicio de la profesión o para quienes pretendan desarrollar cualquier labor relacionada de algún modo con la propiedad horizontal.

Por ello, para un correcto desempeño de sus funciones, han de disponer de las diferentes herramientas legislativas y jurisprudenciales actualizadas y sistemáticamente ordenadas en la regulación de las comunidades de vecinos y en general, en el ejercicio de la profesión de administrador de fincas urbanas.

**Dolores Lagar Trigo
Administrador y Periodista**

Trilogía sucia de La Habana

GABRIEL RODRÍGUEZ



Autor: Pedro Juan Gutiérrez
Título: Trilogía sucia de La Habana
Editorial Anagrama, 1998
359 páginas

Todo el mundo se siente desamparado alguna vez, pero cuando uno lee a Pedro Juan Gutiérrez se tiene la impresión de que él es el último mohicano cada día. Su alter ego en Trilogía sucia de la Habana es un ser solitario, quemado por un hastío vital insoslayable, un superviviente que cada noche sale a buscar lo poco que le hace falta: un poco de comida, un trago de ron, un tabaco y una mujer.

Lo primero que viene a la cabeza cuando uno abre Trilogía sucia de La Habana es el regusto a Bukowski; pero a poco que uno lea con atención, se dará cuenta de que no hay más que esa vaga reminiscencia. Los personajes de Pedro

Juan están más desesperados, atorados en ese marasmo que sólo produce el desencanto. Pedro Juan está más cerca de Carver, incluso de Onetti. Y sus relatos tienen, desde luego, más empaque que las páginas en ocasiones inconexas de Bukowski.

Las praderas en las que consume su vida son las efervescentes calles de Centro Habana. Allí viven esas mujeres que cuando no tienen un peso se van a jinetear al Malecón, los negros que enseñan la pinga a las turistas y los arribistas que compran lo que sea con la esperanza de venderlo unas horas después y ganar algún peso en la transacción. En medio del bullicio sórdido y vital, uno puede perderse y encontrarse cuantas veces necesite, vivir en pocas horas vidas diferentes que en el fondo son la misma vida.

Pero nada es gratuito en Pedro Juan. Sus historias están construidas sobre la sordidez, sí, pero no es una sordidez morbosa ni caprichosa. Es la sordidez de la propia existencia, como un ruido de fondo que emite la propia ciudad en el juego desbocado de la vida y la muerte en la jungla urbana. A través de ese sexo que se expresa como una cópula permanente y fatídica, Pedro Juan nos habla del amor, del miedo, de la desesperanza, de la soledad y en fin, de la vida.

Historias de cementerio

FERNANDO FERRO



Autor: Peter Cock.
Título: _historias de cementerio. Libro 1.
Editorial Alfasur. 2010.
205 páginas.

Ha sido habitual en la historia de la literatura, que el sujeto extraño a un medio determinado obtuviera una visión mucho más precisa e intensa de la que pudiera dar cualquiera de los integrados. Alguien es un integrado cuando de sujeto pasa a ser objeto, por cosificarse con la escena por la que transita.

No hay que olvidar, que los masones, principales promotores de independencia norteamericana de la metrópoli y redactores de la constitución de 1776, afirmaban que la principal obligación del gobierno era llevar la felicidad a sus ciudadanos.

Ahora, las mujeres y los inmigrantes nos enseñan la estructura machista y xenófoba de nuestra articulación social. Sus voces traen un discurso lleno de sentido, y una alternativa que de concretarse logrará mayores niveles de satisfacción colectiva. Todo ha sido descubierto por su mirada de extrañados ante la amodorrada complacencia general.

Pero probablemente el espacio más ajeno para cualquier ser vivo es el campo donde se asientan los muertos. Con certeza nadie ha logrado transitar ese camino y volver a contar, salvo que demos por ciertas las fantasías alucinatorias de los relatos semíticos contenidos en el nuevo testamento. Sin

embargo, nuestro autor ha andado muy cerca, porque observa y describe las sinrazones y revelaciones de los allegados, de los enemigos y hasta de los indiferentes a muertos concretos. Todos sabemos por experiencia propia, que morimos un poco con nuestros muertos odiados y queridos.

Él utiliza la técnica literaria de presentar a una tercera persona como relator de los hechos descritos. El procedimiento aleja al autor de lo contado y refuerza la sensación de objetividad, consiguiendo que acontecimientos imposibles parezcan reales y, por el contrario, resta verosimilitud a lo sucedido realmente. No se puede ganar siempre.

En este terreno de la real y lo posible, nuestro autor, Peter Cock se maneja con indudable soltura ya que cuenta con la desinhibida fluidez verbal de los hombres del Sur. Porque a pesar de su misterioso heterónimo, Peter es cordobés.

Nos enfrentamos en estas páginas a un relato diacrónico, pero que a veces retoma tiempos pasados ya que así lo requiere la historia. Es como una novela en la que los personajes, siempre bien perfilados, entrelazan los diferentes episodios que tienen sentido independientemente. Éstos se suceden en único escenario insólito, que acaba por resultarnos familiar y metidos en faena nos explica que no todas las muertes son iguales, ni parecidas siquiera, y que con el paso del tiempo la consideración de la muerte y los muertos varía mucho. Un relato que confirma lo que ya intuíamos, que la realidad imita a la literatura.

Un libro actual y contundente como las letras del rapero sevillano Tote King. Un buen libro para leer en compañía, sentirse arropado en las descripciones más duras y sórdidas, y para poder comentar las muy hilarantes escenas que se dan tanto en el espacio de la vida como en el de la muerte.

descubre
sepín



contenidos
GRATIS

GRATIS
propiedad
horizontal
arrendamientos
urbanos
inmobiliario

S
i

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

Base de Datos de Legislación*

Acceso a la más completa y actualizada Legislación.

Cuadernos Jurídicos**

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

Sepinform@. Boletín Electrónico con periodicidad mensual*

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

Acceso a Utilidades

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

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

Descuento 7% en monografías de sepín

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

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

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

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

fácil. somos especialistas

S
i
sepín

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.

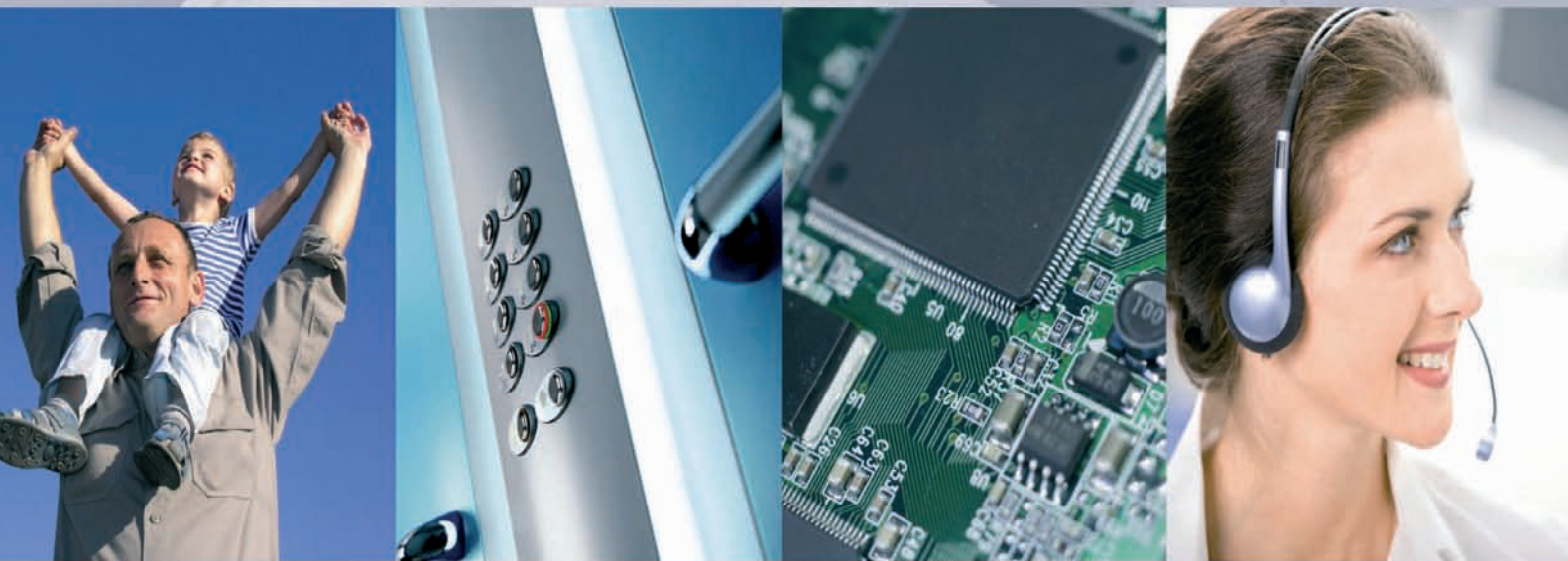


SEGURIDAD

**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

