

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 153 - julio 2010

www.cgcafe.es

**XVI CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS**
Los administradores de fincas
apuestan por el futuro

INFORME:
La prueba informática en la LPH



Montaña Merchán
Directora de la División de Proyectos de
Administración Electrónica del Ministerio de Presidencia

«Los profesionales pueden realizar, a través de una Ventanilla Única, todos los trámites necesarios para el acceso y ejercicio de una actividad de servicios, por vía electrónica y a distancia»





Para Schindler, la sostenibilidad no es sólo una moda.

Ya en 1999 Schindler creó su Sistema de Gestión Medioambiental. El sistema incluye una evaluación del ciclo vital que demuestra que, a lo largo de un ciclo de vida de 20 años, el consumo de energía de un ascensor es responsable del 60% de su impacto medioambiental total.

Es por ello que la eficiencia energética es una obligación para el desarrollo de nuestros productos.

Ser sostenibles contigo. Hoy y hacia el futuro.



Schindler

Queridos/as compañeros/as:

En este inicio del verano, tan futbolero, no podemos olvidarnos de todo aquello que nos ocupa y nos preocupa a nivel Corporativo. Según establece la disposición transitoria quinta de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley Ómnibus), desde el día 27 de junio, las organizaciones colegiales han de tener operativos los medios necesarios para articular la Ventanilla Única previstos en el artículo 5.10 de la citada Ley. Asimismo, a partir de esa misma fecha, los Colegios Profesionales deben tener en funcionamiento el servicio de atención a los colegiados y a los consumidores o usuarios previsto en el artículo 5.12 de la mencionada Ley.

Desde este Consejo General, hemos llevado a cabo los esfuerzos necesarios para facilitar a los Colegios de Administradores de Fincas las herramientas necesarias para que diseñaran sus respectivas ventanillas únicas, así como facilitar a los ciudadanos, a través de la Ventanilla Única de los Colegios de Administradores de Fincas y su Consejo General, el que puedan consultar toda la información que necesiten respecto a la profesión, sus profesionales, sus servicios y, para aquellos que estén interesados en colegiarse, que puedan optar por hacerlo a través de la Ventanilla Única.

Esta Ventanilla Única permitirá, además, conocer el censo colegial, obtener información sobre la colegiación, descargar la memoria Anual Corporativa o su Código Deontológico, además de que el ciudadano podrá formular una reclamación a un Colegio o colegiado, también, por vía telemática. Con todo esto se pretende, supuestamente, eliminar las barreras que, hasta la fecha, y según lo manifestado por la UE, han dificultado la prestación de servicios, así como ofrecer la máxima garantía al usuario en cuanto a la defensa de sus derechos, del modo más directo y rápido posible, como es a través de las distintas ventanillas únicas de los Colegios Profesionales.

La Ventanilla Única es un servicio que beneficiará, fundamentalmente, a los prestadores de servicios profesionales, que, en nuestro país, se cifran en más de un millón de personas, que ejercen alrededor de cincuenta profesiones distintas. Esto implica la existencia de más de mil cuatrocientos Colegios Profesionales, con un público potencial de quinientos millones de usuarios, que podrán acceder, igualmente, a toda la información que necesiten sobre cada profesión, sus



profesionales, sus Colegios y su Consejo General, a través de este servicio telemático de obligado cumplimiento.

La Ventanilla Única, además, nos permitirá desarrollar, al máximo, por las características antes mencionadas de inmediatez en la información y transparencia informativa por parte de los Colegios y su Consejo General, que los ciudadanos conozcan, de primera mano, quiénes somos, qué hacemos y cómo garantizamos, con una óptima gestión, los intereses de todos

ellos.

No es difícil encontrar, en los medios de comunicación, algunas quejas de ciudadanos sobre el Administrador de Fincas por un total desconocimiento de la labor que desarrolla, fundamentalmente, en defensa de sus intereses patrimoniales, en todos los ámbitos y ante las Instituciones Públicas que corresponda. Esperamos y confiamos en que, con la Ventanilla Única, los ciudadanos sepan, con exactitud, cuál es nuestro importante papel social, y aprendan a valorar, en todo lo que se merece, la profesión y la función del Administrador de Fincas.

Esto ha supuesto, y sigue suponiendo, todo un reto que, el Consejo General y los Colegios Territoriales, han asumido desde que fue aprobada la normativa correspondiente, y se considera que esta Ventanilla Única es un referente para el desarrollo de las profesiones en este siglo XXI que, con tantos cambios normativos, sociales y económicos, está propiciando un nuevo modelo de servicio profesional, así como un cambio profundo en el modo de entender y desarrollarse las relaciones entre el profesional y el ciudadano que demanda sus servicios.

No quiero terminar esta Carta sin felicitar al Colegio de Galicia, organizador del XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas, por el éxito logrado, fundamentalmente, en lo relacionado con el contenido científico del mismo. Ha sido, también, en este Congreso, donde se ha analizado la importancia de la Ley Ómnibus y cómo afecta a los Colegios Profesionales, siendo un referente, como no podía ser de otro modo, de cómo será el futuro de nuestra querida y sacrificada profesión.

No quiero finalizar estas líneas sin hacerlos llegar mi deseo de que disfrutéis vuestro periodo vacacional, tan merecido, para volver con las fuerzas renovadas y poder retomar, con ganas y éxito, el diario quehacer profesional.

Recibid un fuerte abrazo.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

PUBLICIDAD: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq.

Telfs.: 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01

Diseña e Imprime: Alfásur: C/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - Tfno: 91 692 28 88. Fax: 91 692 44 65. e-mail: alfásur.editor@terra.es

DEPÓSITO LEGAL: B-30.317-1970. ISSN: 02120/2730

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

Sumario

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



XVI CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS SANXENXO (PONTEVEDRA)

Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Galicia y patrocinado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, se ha desarrollado en la ciudad de Sanxenxo (Pontevedra), durante los días 13, 14 y 15 del pasado mes de mayo, el XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas, dónde se ha debatido y analizado sobre las distintas normativas estatales y comunitarias de reciente aprobación, y que tanta incidencia tienen en el presente y futuro de la profesión de Administrador de Fincas.

En el acto de inauguración del mismo, Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General, resumió, en una frase, el sentir de unos profesionales que tienen cómo objetivo la formación continuada y conjunta para garantizar el mejor servicio a los ciudadanos, al manifestar «la necesidad de potenciar la fortaleza de nuestra unidad corporativa para seguir mejorando». Pág. 6

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

14

Noticias Colegiales

16

Entrevista

MONTAÑA MERCHÁN, Directora de la División de Proyectos de Administración Electrónica del Ministerio de Presidencia y PATROCINIO NIETO, Jefe de Servicio.

32

Propiedad Horizontal

Cuestiones prácticas del juicio de equidad prevista en la Ley de Propiedad Horizontal.

40

Arrendamientos Urbanos

Se condena a un descendiente no subrogado al pago por daños y perjuicios al propietario.

42

Arrendamientos Urbanos

Locales sujetos a prórroga forzosa: No es posible la subrogación por varios descendientes en la posición del arrendatario fallecido.

46

Nos interesa

Responsabilidad, transparencia y garantías financieras.

48

Jurisprudencia
y Consultas

52

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-Economía

INFORME: LA PRUEBA INFORMÁTICA EN EL DERECHO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Vicente Magro, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, analiza, en un importante trabajo, la aplicación de los medios informáticos como pruebas que garanticen que el profesional de la administración de fincas ha tomado las medidas necesarias requeridas para solventar cualquier tipo de incidencia en la comunidad de propietarios, en el supuesto de que ésta procediera a exigirle, ante un problema determinado, algún tipo de responsabilidad civil o penal.. Pág. 24

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**



XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas

Una apuesta por el futuro del Administrador de Fincas

El XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas, celebrado en Sanxenxo (Pontevedra), durante los días 13, 14 y 15 de mayo, ha supuesto todo un reto para los administradores de fincas, que han analizado los temas que en el presente y en el futuro más próximo marcarán sus líneas de actuación profesional. Organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Galicia y patrocinado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, ha contado con la activa participación de los asistentes, logrando, con ello, que este XVI Congreso haya sido un éxito.



Martín Bermúdez, Jorge Domínguez, Alfonso Rueda, Catalina González Bea y Miguel Á. Muñoz.

DOLORES LAGAR TRIGO

La inauguración del XVI Congreso Nacional corrió a cargo del conselleiro de Presidencia de la Xunta de Galicia, **Alfonso Rueda**, acompañado por la alcaldesa de Sanxenxo, **Catalina González**, y el presidente de la Mancomunidad do Salnés, **Jorge Domínguez**. En el acto inaugural también estuvieron presentes el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Galicia, **Martín Bermúdez**, y el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Miguel Ángel Muñoz**, que manifestó *«la necesidad de potenciar la fortaleza de nuestra unidad corporativa para seguir mejorando»*.

Previamente al acto de inauguración, se desarrolló la primera ponencia, impartida por **Eugenio Fernández Piñeiro** –ingeniero técnico de la Consellería de Industria de la Xunta de Galicia– y **José Antonio Sánchez Loureda** –delegado de Canales de Expansión de Gas Natural-Fenosa– que disertaron sobre la eficiencia energética en las edificaciones. .

Para los ponentes, uno de los principales retos de futuro se encuentra en las reformas que los edificios ya existentes han de acometer, y para lo que, en los últimos años, se han ido aprobando una serie de normativas para hacer viable y lo más eficaz posible, el desarrollo de la eficiencia energética en las edificaciones, al objeto de contribuir no sólo a mejorar la calidad de vida de los ciu-



dadanos, sino a conservar, lo mejor posible, el medio ambiente para las futuras generaciones que habitarán nuestros edificios.

Analizaron, en profundidad, las distintas normativas que afectan a las edificaciones, planteando los distintos problemas que podrían surgir y dando las soluciones a cada uno de ellos, y que tanta incidencia tiene en la gestión profesional del Administrador de Fincas.

PERSONALIDAD JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

En la segunda ponencia, impartida por los magistrados **Ángel Luis Rebolledo**, catedrático de Derecho Civil de la USC, y **Raquel Castillejo**, catedrática de Derecho Procesal de la USC, se trataron aspectos esenciales sobre la necesidad de una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, y la perentoria necesidad de obtener la personalidad jurídica para las comunidades de propietarios, que debiera de ser, para los ponentes, uno de los grandes retos a conseguir si se lograra reformar la LPH.

Para **Raquel Castillejo**, aunque las comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica, se desenvuelven en el tráfico jurídico con plena autonomía, asumiendo obligaciones, contractuales y extracontractuales, con terceras personas. En este sentido, el que obtenga una sentencia firme podrá dirigirse y agotar los fondos y créditos que tenga la comunidad y, en consecuencia, no existe obstáculo alguno para que el embargo opere sobre las cuentas abiertas a nombre de la comunidad. Además, la comunidad responderá con todos sus bienes presentes y futuros, como cualquier otro deudor, que no tenga derecho de exclusión de bienes. Pero, al carecer de personalidad jurídica, las deudas asumidas por la comunidad, lo son también de sus respectivos copropietarios, pero sólo a través de aquélla.

Para **Ángel Luis Rebolledo**, la atribución de personalidad jurídica a la comunidad de propietarios, que indudablemente resuelve muchos problemas de financiación cuando la misma cuenta con recursos patrimoniales susceptibles de gravamen, conduce a la reflexión de si la misma debería o no implicar, frente al acreedor, la inoponibilidad de las relaciones internas de los comuneros entre sí y en relación con la comunidad, de manera que adoptado válidamente el acuerdo de contraer el crédito para la conservación, reparación, innovación o sustitución



Miguel Á. Muñoz, Xavier O'Callaghan y Martín Bermúdez.

«Aunque las comunidades de propietarios carecen de personalidad jurídica, se desenvuelven en el tráfico jurídico con plena autonomía, asumiendo obligaciones con terceras personas»

de elementos comunes, todos los comuneros, incluso los que han votado en contra, abstenido o no asistido a la junta, quedaran obligados frente al tercero. Las dificultades técnicas de la configuración legal de tal solución –sin perjuicio de los importantes problemas procesales–, incluida la aplicación de la regla de mancomunidad o solidaridad y, en su caso, si debe o no limitarse la responsabilidad patrimonial de los comuneros a sus respectivas propiedades privativas, aparecen así, inexorablemente, vinculadas a la cuestión de la atribución de personalidad jurídica a la comunidad de propietarios.

INTERNET APLICADO A LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Sobre la aplicación de las nuevas tecnologías de la comunicación y los canales sociales en la administración de comunidades giró la ponencia magistral del profesor **Juan Freire**, responsable de la Cátedra de Economía Digital en la Escuela de Negocios.

Comenzó su intervención planteando a los presentes el interrogante siguiente: ¿por qué necesitamos cambios? Para **Freire**, la respuesta es porque estamos en el mun-



Antonio C. López López, Eugenio Fernández Piñeiro y Jose A. Sánchez Loureda.

«Internet está produciendo un nuevo mundo en las relaciones profesionales, que está transformando el concepto de privacidad y acceso a la información, en nuevas formas de relación entre propietario y Administrador»

do de la tecnología y la cultura digital, y ello exige, con la mayor rapidez posible, que los administradores de fincas se adecuen a esta nueva filosofía profesional y empresarial, que ya está siendo clave en el desarrollo y competitividad de los profesionales de cualquier sector.

Para el ponente, la solución pasa, inevitablemente, por la eficiencia, y ello conlleva la aplicación de nuevas formas de comunicación y coordinación en redes y comunidades virtuales. Finalizó su intervención manifestando que internet está produciendo un nuevo mundo en las relaciones profesionales, que está transformando el concepto de privacidad y acceso a la información, nuevas formas de relación entre propietario y Administrador y nuevos servicios.

LA LPH Y LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS

Seguidamente a su intervención, el presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, **Vicente Magro**, debatió sobre la viabilidad jurídica de aplicación de las nuevas tecnologías en la LPH y la personalidad jurídica de las comunidades de propietarios. Asimismo y bajo la moderación de **Xavier O' Callaghan**, magistrado del Tribunal Supremo, Magro anticipó los posibles cambios y reforma de la LPH en referencia a los administradores de fincas y los actos de comunicación.

Vicente Magro expuso cuestiones como las ventajas del uso del correo electrónico en el derecho de la propiedad horizontal, la grabación de las juntas de propietarios, la utilización del Administrador de Fincas del libro infor-

mático diario o la comunicación electrónica certificada. Sobre este último aspecto, manifestó que suponía las siguientes ventajas:

- ★ Se agilizan los procesos de administración en un entorno telemático.
- ★ Se garantiza la generación, custodia y admisibilidad en sede judicial de la prueba electrónica.
- ★ Se evitan repudios de las notificaciones de convocatorias ordinarias y extraordinarias de las juntas de propietarios y sus propias actas.
- ★ Ahorro de costes y de tiempo, ya que las convocatorias de juntas ordinarias y extraordinarias, actas de juntas, requerimientos se llevan a cabo sin que se exija ninguna impresión en papel.
- ★ Garantía probatoria del envío y recepción del acto de notificación.
- ★ Custodia de la prueba de la notificación que queda garantizada por un periodo de cinco años.

APLICACIÓN DE LA LEY OMNIBUS

La quinta ponencia, a cargo de **Juan Carlos Estévez**, presidente del Consejo General de Procuradores de España, y bajo la moderación de **Javier Miguez**, Juez Decano de Santiago, versó sobre la repercusión de la Directiva Bolkestein y la Ley Ómnibus en las profesiones colegiadas, y muy especialmente en la administración de fincas.

Para los ponentes, La Ley Ómnibus es una de las más importantes normativas desarrolladas para garantizar, en



Ana Rodríguez Díaz, Vicente Magro y Xavier O'Callaghan.

«Supone la garantía de la libre prestación de servicios de un profesional de la UE que quiera establecerse en cualquier país miembro, facilitándosele la libertad de establecimiento»

primer lugar, los derechos de los consumidores y usuarios de servicios profesionales, fundamentalmente, mediante la Ventanilla Única de los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales, a través de la cual podrán obtener toda la información correspondiente referida a una actividad profesional concreta, además de poder interponer cuantas demandas consideren necesarias para proteger sus intereses como usuarios. En segundo lugar, supone la garantía de la libre prestación de servicios de un profesional de la UE que quiera establecerse en cualquier país miembro, facilitándosele, al máximo, esta libertad de establecimiento en cuanto a las gestiones y requisitos que deben de ser cumplimentados para llevar a efecto esa libre prestación en cualquier estado miembro.

Juan Carlos Estévez y Javier Míguez analizaron cada uno de los artículos de la Ley Ómnibus, fundamentalmente, los relacionados con la colegiación obligatoria, que se sigue manteniendo como un requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones, cuando así lo establezca, en un futuro, la ley estatal correspondiente; los colegios profesionales no pueden establecer baremos orientativos, además de establecerse limitaciones al control de la publicidad y que la cuota colegial no podrá superar los costes asociados a la tramitación de la inscripción.

Finalizaron su intervención recordando que La Ley Ómnibus, en vigor desde diciembre de 2009, marcará el presente y el futuro de los colegios profesionales, consejos generales, profesionales y empresas.



Javier Míguez, Juan Carlos Estévez y Vicente Gómez Loureda.



José Antonio Lodeiros, Raquel Castillejo, Xavier O'Callaghan y Ángel L. Rebolledo.

«CRISIS DE DECENCIA»

Para finalizar el programa técnico, **Pedro Veiga**, subdirector de Planificación Estratégica de Caixa Galicia, se apoyó en datos e informes para analizar la actualidad financiera española y en concreto la situación del colectivo de administradores de fincas en el ámbito inmobiliario. En esta ponencia, titulada Economía anti-crisis, también intervino el profesor **Leopoldo Abadía**, conocido experto en economía que calificó la difícil situación actual como una “crisis de decencia”.

Una vez finalizadas todas las ponencias, **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, expuso las Conclusiones del XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que fueron aprobadas por los congresistas, sobre las que se elaborará un exhaustivo trabajo del que se informará a los administradores de fincas debidamente y se remitirá a los organismos e instituciones públicas en las que estamos representados, para que las tomen en consideración para futuras reformas que mejoren la vida y las relaciones vecinales en los inmuebles.

La clausura de este XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas, caracterizado por la gran calidad de las ponencias, contó con la presencia de la alcaldesa de Sanxenxo, **Catalina González**; el presidente de la Diputación de Pontevedra, **Rafael Louzán**; y con el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, quién tras felicitar al Colegio de Galicia por el desarrollo del Congreso, informó que el próximo Congreso Nacional de Administradores de Fincas sería organizado por el Colegio de Valencia, en 2012.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y periodista

Conclusiones del XVI Congreso Nacional de Administradores de Fincas

A modo de resumen, a continuación extractamos algunas de las conclusiones desarrolladas por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante:

- 1.- Los administradores de fincas deben potenciar la solución extrajudicial de conflictos, sobre todo para ayudar a evitar que la crisis económica colapse más los órganos judiciales.
- 2.- Los administradores de fincas deben estar en la vanguardia del uso de las nuevas tecnologías en la gestión de sus despachos profesionales.
- 3.- Los actos de comunicación comunitarios no pueden entorpecer la marcha de la comunidad. El Administrador de Fincas debe ofrecer a la comunidad técnicas de gestión en la ejecución de estos que agilicen, abaraten y flexibilicen los actos de comunicación.
- 4.- Es preciso introducir técnicas como la del tercero de confianza o el uso de las páginas web que certifiquen que los actos de comunicación se llevaron a efecto y actúen como medio de prueba ante los órganos judiciales.
- 5.- Es preciso introducir la figura de la dirección electrónica inmobiliaria (D.E.I.) para todo aquel ciudadano que sea propietario de un bien inmueble, al modo de la obligación que todos tenemos de disponer del D.N.I. o el permiso de conducir.
- 6.- Es preciso transmitir, a quién se dedica a la administración de fincas, la necesidad de colegiarse.

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

El valor de la experiencia

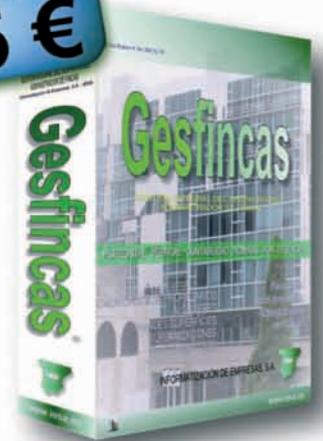
Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

Cuando le ofrece sus servicios a sus clientes, no solo les proporciona su aval profesional y su experiencia, también aporta capacidad de trabajo, equipo o medios. Y es justo aquí donde GESFINCAS le puede ayudar:

- Hemos **mejorado** la aplicación. Ahora le permitirá realizar sus gestiones con una mayor comodidad y tranquilidad.
- Tenemos la **experiencia** y solvencia que nos aportan nuestros más de 25 años de existencia en el mercado.
- La capacidad de **evolución** que nos ha permitido cubrir y adaptarnos a unas necesidades en constante cambio.
- Aportamos **fiabilidad** gracias a nuestros 6000 clientes con los que trabajamos y mejoramos todos los días.
- El **respaldo** de más de 40 profesionales que luchamos constantemente por darle nuestro mejor servicio.

Sin duda alguna, GESFINCAS es *la aplicación informática para la gestión de fincas*.

Ahora desde
475 €



iesa@iesa.es
www.iesa.es



El Consejo General asiste a los actos de la clausura del Año Jubilar Calceatense



Medalla que el Consejo General deposita en la Caja de la Catedral de Santo Domingo de la Calzada.

Este acto, de gran significación para los administradores de fincas, se desarrolló durante los días 12 y 13 del pasado mes de mayo. En el primer día se procedió a la Clausura del Año Jubilar Calceatense en la Catedral de Santo Domingo de la Calzada, y el siguiente día tuvo lugar uno de los actos más emotivos para los profesionales de la administración de fincas, ya que se procedió al cierre de la Caja que contendrá los objetos más significativos de la ciudad Calceatense, en estos inicios del siglo XXI.

Por parte del Consejo General, se introdujo en dicha Caja, una Medalla que quiere ser el símbolo de los administradores de fincas de ahora y del futuro, dado que la misma se abrirá en el año 2110, con motivo del milenario de la Muerte de Santo Domingo de la Calzada. Esta Medalla representa el anagrama del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, y se reproduce, en la misma, el número de Colegios de Administradores de Fincas y de Colegiados al día 13 de abril de 2010. Sin duda alguna, cuando los administradores de fincas del año 2110 estén presentes en la apertura de esta Caja, recordaran a todos aquellos que hicieron posible la creación y desarro-

llo de la profesión desde el año 1968, y darán todo su reconocimiento a las muchas generaciones que les precedieron en ésta importante profesión de alto contenido social.

Esta Caja, custodiada por el Prior –y así será custodiada hasta 2110, por los distintos Piores, hasta su apertura– es de pequeñas dimensiones y se cierra cada centenario del Santo Patrón. En la Caja se introdujeron, además de la Medalla del Consejo General, distintos programas de fiestas calceatenses, algunos libros del Santo Patrón, así como la concesión de la Medalla de Oro a la Cofradía por parte del Gobierno de La Rioja.

El acto fue presidido por los Piores de la Cofradía, **Esther Vargas** y **José Vicente**, dando fe del mismo el Abad, **Francisco José Suárez**, y levantando acta del acto el Secretario, **Julián Velasco**. Entre los asistentes, además del resto de la Cofradía, Piores Viejos y público en general, también asistió, en representación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, el Secretario del mismo, **Marcial Tarín Vela**, quien hizo entrega de la Medalla para que fuera depositada en la Caja.



La universidad Antonio de Nebrija y el Consejo General firman un Convenio de Colaboración



Miguel Á. Muñoz y Juan Cayón, durante la firma del Convenio de Colaboración.

El grado universitario en Ciencias Inmobiliarias está, actualmente, sometido a verificación ante el Consejo de Universidades para la consecución de su oficialidad

Con esta tramitación ante el Consejo de Universidades, de enorme relevancia para el colectivo profesional, se conseguiría que los estudios fueran homologados, haciéndose realidad uno de los principales objetivos de los Colegios Territoriales y su Consejo General, que es dotar a los estudios de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas del carácter oficial de su titulación.

Este Convenio, suscrito por el vicerrector de la Universidad, **Juan Cayón**, y el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, reconoce que las dos ofertas formativas de la Universidad, el denominado Grado Universitario en Ciencias Inmobiliarias (actualmente sometido a verificación por el Consejo de Universidades), y el título propio denominado Programa Superior de Dirección y Gestión Inmobiliaria y Administración de Fincas, facultan para el acceso directo a los

Colegios Territoriales de Administradores de Fincas.

Se establece, además, que los planes de estudio facilitan una formación adecuada para el correcto ejercicio profesional de la actividad de Administradores de Fincas. Así, el Consejo General asume un papel de supervisor y consejero que le permitirá, en el futuro, sugerir las modificaciones que considere oportunas, colaborar en el diseño de la formación complementaria y, en general, involucrarse en la forma que considere más interesante a los fines del propio Consejo General o sus miembros.

El presente Convenio ha entrado en vigor el día de su firma, producida el pasado 24 de mayo, y su duración será indefinida, comprometiéndose las partes en asegurar la adecuada y correcta finalización y reconocimiento de idoneidad de las acciones formativas en marcha.



El Consejo Andaluz ha celebrado la Renovación de la XL Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada



En el centro, Agustín García Metola, alcalde de Santo Domingo de la Calzada, acompañado de Miguel Á. Muñoz y Rafael Trujillo.

En el Décimo Centenario de la muerte de Santo Domingo de la Calzada, el Consejo Andaluz ha sido el encargado de realizar la XL Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, en colaboración con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. Los actos se desarrollaron durante los días 30 de abril y 1 de mayo, en la preciosa ciudad calceatense de Santo Domingo de la Calzada, y comenzaron en la tarde del primer día con la recepción que el Ayuntamiento de la ciudad ofreció a los administradores de fincas, expresando su alcalde, **Agustín García Metola**, la enorme satisfacción de la Corporación y de los habitantes de la ciudad, por contar, un año más, con los administradores de fincas en un acto de homenaje a su Patrón, Santo Domingo de la Calzada.

Tras la recepción, los administradores de fincas se trasladaron a la Casa del Santo, donde celebraron una cena informal, a la que asistieron, además de los administradores de fincas y sus familiares, diferentes autoridades locales y regionales, que fueron recibidos por el presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**, y el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, quienes dieron la bienvenida a todos los asistentes y les desearon que disfrutaran, al máximo, de los actos organizados en honor de Santo Domingo de la Calzada.

El día 1 de abril comenzó con la recepción de las autoridades en la Plaza de las Bolas, representadas por el al-

calde calceatense, **Agustín García**, además de por **Gonzalo Villalta**, prior de la Cofradía del Santo. Desde aquí, y acompañados por la Banda de Música, se desplazaron hacia la Catedral para asistir a la Misa Rociera y proceder a la Renovación de la Ofrenda al Santo Patrón, a cargo del presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**.

Tras la celebración religiosa, los asistentes se dirigieron a la Plaza de los Administradores de Fincas, donde, un año más, rindieron homenaje a los compañeros fallecidos recordándoles con una corona de laurel. Posteriormente, y en la Cofradía del Santo, tuvo lugar el intercambio de imágenes entre ésta y el Consejo Andaluz, y el Prior de la Cofradía nombró Hermanos del Santo a aquellos administradores que desearon convertirse en Cofrades, imponiéndoles la medalla de la Cofradía, finalizando los actos de éste día con una comida, a la que asistieron el alcalde de Santo Domingo, **Agustín García Metola**; el párroco, **Francisco José Suárez**; el prior de la Cofradía del Santo, **Gonzalo Villalta**; el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, y el presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**.

Durante su estancia en Santo Domingo de la Calzada, además, los administradores de fincas y los habitantes de la ciudad, pudieron disfrutar de una feria instalada en el Pabellón Polideportivo, con la actuación de Grupo Rociero y visitando las ocho casetas de la feria, que correspondían a cada una de las provincias andaluzas.



GUIPÚZCOA Y ÁLAVA Asamblea General de Colegiados

Como todos los años, el pasado día 13 de marzo, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Guipúzcoa y Álava celebró su Asamblea Anual, en la sede colegial, donde fue aprobada la Memoria de Actividades Colegiales del año 2009, destacando este año el número de jornadas y cursos celebrados en la sede y fuera de ella, con muy buena acogida por parte del colectivo profesional.

Se informó, también, de las mejoras realizadas en las instalaciones, dotando a la sede colegial de una plataforma elevadora para acceder a la planta sótano, donde se celebran las reuniones de comunidades, eliminando las barreras arquitectónicas existentes.

De la misma forma, la Junta de Gobierno realizó una exposición y valoración de las modificaciones que exige la denominada Ley Ómnibus y del programa de fechas en las que habría de aplicarse lo establecido en esta importante normativa.

Como viene siendo tradición, la Jornada finalizó con una Cena de Hermandad en el conocido Hotel de Londres de nuestra Ciudad, en la que diversas firmas comerciales participaron con obsequios para sortear entre los colegiados.

Nos sentimos satisfechos de los resultados obtenidos, y continuaremos trabajando, prometiendo mejorar en todo lo posible, con la colaboración y la crítica constructiva de nuestros compañeros.

Jornada de estudio sobre la LPH



Vicente Magro Servet.

Queremos agradecer desde estas líneas al magistrado **Vicente Magro Servet**, su presencia en nuestro Colegio el pasado 7 de mayo para impartir el curso sobre juntas de propietarios, y sobre cómo resolver los inconvenientes que pueden presentarse en el transcurso de las mismas.

Parece mentira que, llevando tantos años en la profesión, todavía uno pueda sorprenderse y aprender en cada encuentro de profesionales con los comentarios expuestos por cada participante, a lo que ayudó mucho la cercanía del ponente, que en todo momento atendió las intervenciones que surgían durante el transcurso de su intervención, muy bien desarrollada, con muchos casos prácticos que son los que más enriquecen estos encuentros promovidos por el Colegio.

La Jornada se hizo corta, y sin duda daremos continuidad a la fórmula de adelantarnos al problema para buscar la solución consensuada con los especialistas de la LPH que, como todas las leyes, tiene muchas lagunas que deberemos intentar resolver entre todos los que nos dedicamos a esta dura profesión.





MADRID

La biomasa como fuente de energía



Julio Artigas, José Antonio González y Ángel Ignacio Mateo.

El pasado 6 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid participó en la Jornada “Biomcasa”, un roadshow organizado por el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) para la promoción de la Biomasa como fuente energética renovable en instalaciones térmicas de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración de edificios.

El acto, organizado por el IDAE, la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid y el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, puso el broche final a una gira que ha llevado el Programa Biomcasa por cinco ciudades españolas desde el pasado mes de marzo.

La apertura de la jornada corrió a cargo de **Julio Artigas**, jefe del Departamento de Biomasa del IDAE; **José Antonio González**, subdirector general de Promoción Industrial y Energética de la DGI de la Comunidad de Madrid; y **Ángel Ignacio Mateo**, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Para **Ángel Ignacio Mateo**, los administradores de fincas, como prescriptores en la mayoría de los casos de las soluciones de los proveedores, deben vencer la incertidumbre o duda que tienen las comunidades de propietarios a la hora de apostar por una energía novedosa como es la biomasa. Para lo cual, recomendó poner en conocimiento del usuario final las posibilidades de esta energía renovable, tanto desde el punto de vista técnico como jurídico y económico.

EL PUNTO DE VISTA DEL USUARIO

El secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas, **Ángel Ignacio Mateo**, fue el encargado de moderar el primer módulo de la Jornada “BIOMCASA” dirigido a usuarios.

En esta primera parte, destacaron las ponencias de **Belén Alexandre**, experta en biocombustibles; **Antonio Benavides**, tecnólogo especializado en biomasa; y **Javier Díaz**, presidente de AVEBIOM (Asociación Española de Valoración Energética de la Biomasa). Todos los expertos coincidieron en señalar que la biomasa es la energía que más potencial tiene en España, pese a que su implantación todavía está muy lejos de alcanzar la experiencia de otros países europeos como Austria, donde las calderas de biomasa sobrepasan en número a las calderas de combustibles fósiles. Aún así, España es uno de los mayores países exportadores de biomasa (pellets, astillas, huesos de aceituna...).

LA EXPERIENCIA DEL PROFESIONAL

Durante la mesa de debate, moderada por **Javier Seoane**, técnico de la Subdirección Energética de la Comunidad de Madrid, los expertos destacaron la necesidad de potenciar la red de suministro de biomasa y garantizar la misma estandarizando y normalizando el producto.

La jornada se saldó con un gran éxito de convocatoria, con cerca de 100 asistentes, entre administradores de fincas, y empresas y profesionales interesadas en habilitarse como Empresas de Servicios Energéticos (ESE's) en el Programa Biomcasa del IDAE.



XXIX Junta General Ordinaria de colegiados

El día 25 de mayo, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró la XXIX Junta General Ordinaria de Colegiados, cuyo acto fue abierto por su presidente, **Miguel Á. Muñoz**, quien dio la bienvenida a los asistentes y procedió a enumerar los distintos puntos del Orden del Día de la Junta de Colegiados.

Posteriormente, **Ángel I. Matero** resumió el informe de actividades realizadas por las distintas Comisiones de Trabajo y Gabinete de Comunicación del Colegio, que fue unánimemente aprobado, así como también lo fue, y por unanimidad, el Acta de la anterior Junta General, celebrada el 3 de junio de 2009.

Luis de la Peña, tesorero del Colegio, presentó las cuentas anuales del ejercicio 2009, que, igualmente, fueron aprobadas por unanimidad. Informó que, teniendo en cuenta que la memoria anual se ha redactado siguiendo las directrices de la Ley Ómnibus, que trae consigo una reducción de ingresos colegiales, el Colegio se ha visto en la necesidad de recortar diversas partidas presupuestarias para el año en curso, entre ellas, la congelación de las asignaciones de la Junta de Gobierno y de las dietas por asistencia a Junta y Comisiones de Trabajo.



De izquierda a derecha: Jaime Blanco, Ángel I. Matero, Miguel Á. Muñoz, Luis de la Peña, y Marcial Tarín.

A continuación, **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Colegio, informó sobre los actos institucionales y reuniones en las que ha participado como presidente, manifestando que, como consecuencia de un acuerdo de Junta General del Consejo General celebrada el día 15 de mayo, se ha contratado una consultoría jurídico-técnica con motivo de la elaboración y tramitación de la futura Ley de Profesiones Colegiadas, aprobándose, por unanimidad, que con cargo a los fondos colegiales se abone al Consejo General la derrama extraordinaria acordada.

IV Edición: Estudio de Grado en Administración de Fincas

Durante la segunda quincena del mes de julio, las personas interesadas en el ejercicio de la Administración de Fincas, podrán matricularse en el Curso 2010/11 del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas, que se imparte en la Universidad de Alcalá, y que faculta para el ingreso en cualquiera de los colegios de administradores de fincas de España.

El Estudio de Grado en Administración de Fincas puede seguirse en la modalidad presencial o en la modalidad íntegramente on line. Como regla general, sólo pueden matricularse on line las personas que no tengan su residencia habitual en la Comunidad de Madrid, o en las provincias de Guadalajara, Toledo o Cuenca.

La Universidad de Alcalá de Henares concede becas para trabajadores por cuenta ajena con más de 2 años de experiencia en la Administración de Fincas y para los mejores expedientes académicos de cada curso.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Vicerrectorado de Postgrado y Educación Permanente

<http://www2.uah.es/administradoresdefincas>

E-mail: admón.fincas@uah.es

Tel.: 918 56 861

(Lunes y miércoles de 18:30 a 20:00 horas)



MÁLAGA

Análisis de la Ley de Arrendamientos Urbanos



Marcelo Camblo y Miguel Muñoz, presidente del Colegio y presidente de la Comisión de Cultura, respectivamente, en el acto de clausura.

El análisis de la Ley de Arrendamientos Urbanos –en sus nuevos aspectos legales–, el ámbito normativo y sanitario para el tratamiento del agua comunitaria –piscinas de uso colectivo, aljibes, aire acondicionado...– y el procedimiento para la reclamación de cuotas de gastos comunes han sido los tres temas expuestos a lo largo de cuatro jornadas de formación práctica para los administradores de fincas.

ANÁLISIS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

La exposición sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos se dividió en dos jornadas, los días 9 y 16 de abril. En la primera se trataron los contratos de arrendamiento y el ámbito de aplicación de la LAU en el presente año 2010; en la segunda, se presentó la actualización legislativa de los juicios de desahucio y las novedades en los aspectos legales derivados de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta materia fue impartida por el abogado, **Luis Ignacio Alonso Oliva**, quien partió del análisis del contrato de arrendamiento, en general, para centrarse en las particularidades del mismo dentro de nuestro país, punto en el que desarrolló las diversas características distintivas y la distinta duración de los contratos regidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

ASPECTOS SANITARIOS Y LEGALES DEL AGUA EN EDIFICIOS COMUNITARIOS

Esta conferencia fue impartida por la farmacéutica y jefe

de sección de Aguas y Alimentos del Laboratorio del Colegio de Farmacéuticos de Málaga, **M.^a Teresa Zorrilla**, el día 23 de abril.

La ponente comentó la necesidad de normas legislativas pero, sobre todo, sanitarias, para realizar un buen control de las instalaciones que contengan agua y ubicadas en los edificios, al objeto de controlar posibles peligros microbiológicos y la transmisión de algún tipo de enfermedad, como es el caso de la legionelosis, una de las patologías más graves de las que se producen a través del agua.

PROCEDIMIENTO PARA LA RECLAMACIÓN DE CUOTAS

El cierre de esta quinta edición del Curso Práctico fue el 24 de abril, con una conferencia del abogado **José Conejo** que versó sobre el procedimiento para la reclamación de cuotas de gastos comunes.

Analizada la materia, la ponencia se centró, principalmente, en el proceso monitorio de reclamación a los propietarios morosos por parte de las comunidades de propietarios, una vía que permite una mayor agilidad en la petición inicial del proceso.

En este sentido, el ponente expuso que, prácticamente, todas las comunidades de propietarios pueden acogerse al citado proceso monitorio, a excepción de las denominadas “comunidades pequeñas” que, por tener un número de propietarios menor a cuatro, se hubiesen acogido al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente así lo establecen sus Estatutos.

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



Montaña Merchán

Directora de la División de
Proyectos de Administración
Electrónica del Ministerio de
Presidencia

Patrocínio Nieto

Jefe de Servicio de Desarrollo de
la División de Proyectos de
Administración Electrónica

VENTANILLA ÚNICA DE SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

**“La Ventanilla aspira a resolver, de forma inmediata,
el 80% de las consultas de los usuarios”**

DOLORES LAGAR TRIGO

LA DIRECTIVA 2006/123/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, ES EL MARCO JURÍDICO REGULADOR QUE GARANTIZA LA LIBERTAD DE ESTABLECIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LA UE. EN BASE A ESTA DIRECTIVA, EN NUESTRO PAÍS SE APROBÓ LA CONOCIDA COMO LEY PARAGUAS Y LA POSTERIOR LEY ÓMNIBUS, ENTRE CUYAS EXIGENCIAS SE ENCUENTRA EL ESTABLECIMIENTO DE LA VENTANILLA ÚNICA EN LOS COLEGIOS PROFESIONALES Y SUS CONSEJOS GENERALES. PERO NO SÓLO AQUÍ. TAMBIÉN EL MINISTERIO DE PRESIDENCIA DE ESPAÑA, A TRAVÉS DE LA DIVISIÓN DE PROYECTOS DE ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA, ESTÁ OBLIGADA A ESTABLECER UNA VENTANILLA ÚNICA QUE, SEGÚN SU DIRECTORA, MONTAÑA MERCHÁN, «REPRESENTA UNA LÍNEA DE TRABAJO CRUCIAL PARA SIMPLIFICAR LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS AFECTOS POR LA DIRECTIVA, Y OBLIGAR A LAS ADMINISTRACIONES A OFRECERLAS DE FORMA ELECTRÓNICA».

A esta entrevista, realizada en la sede de la Dirección General para el impulso de la Administración Electrónica, asistió, también, **Patrocínio Nieto**, jefa de éste servicio, para quién la implantación de la Ventanilla Única no ofrecerá más garantías, de las que ya tiene, al usuario de un servicio profesional determinado, pero «*sí obtendrá toda la información de un modo unificado, que ahora está muy dispersado, ofreciendo en una sola Ventanilla todas las características y condiciones referentes a la prestación de un servicio profesional no sólo en España, sino en el resto de los países de la UE*».

El objetivo que se pretende es llevar a efecto la finalidad última de la Directiva, que se concentra, básicamente, en la libertad de consumo y la libertad de iniciativa empresarial. Para **Montaña Merchán**, «*se facilita a los prestadores de servicios el ejercicio de su actividad en la UE, en condiciones no discriminatorias y, al mismo tiempo, los usuarios o consumidores tienen garantizada su libertad de elección entre los profesionales o empresas que ofrezcan el servicio que, en concreto, demanden*».

COLEGIOS PROFESIONALES Y VENTANILLA ÚNICA

Otro aspecto muy relevante de la Ventanilla Única, en palabras de **Montaña Merchán** y **Patrocínio Nieto**, es



que, a través de ella, se pueden conocer los requisitos de la prestación de los distintos servicios profesionales, tramitar las autorizaciones a distancia, sin necesidad de que los profesionales tengan que realizar ningún tipo de desplazamientos, además de que los ciudadanos podrán ver si un profesional está colegiado, y dónde. Para ello, **Montaña Merchán** manifiesta que los Colegios Profesionales también han de contar con su Ventanilla Única, ya que *«han de cumplir con todos los requisitos establecidos en las distintas normativas que les son de obligado cumplimiento, en las que se establece que, tanto profesionales como usuarios, deben poder realizar, a través de una Ventanilla Única, todos los procedimientos y trámites necesarios para el acceso y ejercicio de una actividad de servicios, a través de un único punto, por vía electrónica y a distancia. Y esta obligación compete a todas las Administraciones Públicas (europeas, estatales, autonómicas, forales y locales), así como a las que son denominadas como “autoridades competentes”, entre las que se señalan a los Colegios Profesionales»*.

VERIFICACIÓN DEL TÍTULO ACADÉMICO O PROFESIONAL

Patrocino Nieto recuerda que, uno de los aspectos más controvertidos, es cómo verificar, por ejemplo, que el profesional tiene el título académico o profesional requerido para ejercer una actividad determinada en cualquier país de la UE. Pero, en cualquier caso, para **Nieto**, *«la comprobación de la veracidad de esa titulación no debe de hacerse a priori, como se está realizando hasta el momento, sino que sería suficiente con que el interesado firmara un apartado haciéndose responsable de la veracidad de los datos presentados, así como de los documentos requeridos, siendo el único responsable de las consecuencias jurídicas que pudieran derivarse en el supuesto de que se advirtiera que los datos o títulos presentados no eran ciertos o exactos. Y, por supuesto, todo esto se realizaría por vía telemática, como exige la normativa»*.

Sin embargo, el Colegio Profesional sí tendrá la obligación de comprobar, en palabras de **Merchán**, *«que los datos aportados sean ciertos, por ejemplo, a través del sistema establecido para los estados miembros de la UE, pero a posteriori, nunca a priori, porque esto último supondría poner trabas al libre establecimiento de profesionales y empresas. De lo que se trata es de que se produzca un cambio de mentalidad en los procedimientos de colegiación o creación de empresas, que signifique la máxima agilización en éste proceso con todas las garantías para los profesionales, empresarios y usuarios»*.

UNA VENTANILLA CON TODA LA INFORMACIÓN

La Directiva de Servicios, transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico a través de la Ley Paragüas en primer lugar, y la Ley Ómnibus, en segundo lugar, establece un elemento clave, que es el desarrollo de un Point of Sin-

gle Contact (PSC), en cada estado miembro, que se define, en palabras de **Merchán**, *«como un medio electrónico que permita a los proveedores de servicios obtener toda la información sobre los procedimientos y trámites necesarios para el acceso y ejercicio de una actividad de servicios, así como realizar estos trámites por la vía electrónica a través de un único punto ante la autoridad competente. Con ello se logrará que los destinatarios de estos servicios y otras partes interesadas puedan encontrar información acerca de sus derechos o con el objetivo de obtener servicios mejores»*.

Nieto informa que en España, las siglas PSC se han traducido como Ventanilla Única, y matiza, además, que *«hemos de tener en cuenta que el concepto de “única” significa que sea un sólo interlocutor, único a nivel europeo, al que deban de dirigirse los interesados, sin que ello menoscabe las competencias de las comunidades autónomas o entes locales, ya que esto no significa que sólo pueda haber una Ventanilla, pero sí que al menos tiene que haber una cumpliendo los requerimientos normativos, que se podrá coordinar con otras más específicas»*.

QUÉ OFRECE LA VENTANILLA ÚNICA ESTATAL (VUDS)

La Ventanilla Única de Servicios (VUDS) de la Administración General del Estado, es un punto de información en el que los prestadores de servicios establecidos en algún país miembro, y los beneficiarios de estos servicios podrán conocer, por medios electrónicos, lo siguiente:

- ◆ Los requisitos y trámites aplicables a los prestadores en territorio español para ejercer sus actividades de servicios, así como los datos de contacto de las autoridades competentes en estos trámites.
- ◆ Sistema de información, que resuelve cualquier pregunta del prestador respecto a la información de los trámites que tiene que realizar y permite la actualización continua de ésta información.
- ◆ Los medios y condiciones de acceso a los registros y bases de datos públicos relativos a los prestadores y a los servicios.
- ◆ Sistema para la tramitación electrónica, que permite hacer los trámites electrónicamente a través de la ventanilla, distribuyendo éstos entre las autoridades competentes responsables de los mismos.
- ◆ Las vías de reclamación y los recursos que podrán interponerse en caso de litigio.
- ◆ Los datos de colegios profesionales, asociaciones u organizaciones a las que los prestadores o destinatarios puedan dirigirse para obtener asistencia.
- ◆ Un portal web Portal VUDS, que es el punto de interlocución con el prestador o ciudadano.



«El concepto de “ventanilla única” significa que sea un sólo interlocutor, único a nivel europeo, al que deban de dirigirse los interesados, sin que ello menoscabe las competencias de las comunidades autónomas, pero al menos tiene que haber una cumpliendo los requerimientos normativos, que se podrá coordinar con otras más específicas»

PATROCINIO Nieto

RED EUROPEA DE SERVICIOS

Pero, además de esta Ventanilla Única oficial, denominada www.eugo.es, los colegios profesionales y sus consejos generales deberán elaborar las suyas propias, dónde, además de recoger, con carácter obligatorio, aquellos aspectos que establecen las distintas normativas, es muy aconsejable que también hagan constar toda aquella información que consideren de vital importancia para la imagen corporativa y profesional.

Este ambicioso proyecto de la Comisión y el Parlamento Europeos va dirigido a que, a medio plazo, se haya constituido una especie de red europea que abarque las ventanillas únicas de todos los organismos –autoridades competentes-, de todos los Estados miembros, desde la que se pueda obtener información y realizar los trámites relativos a todas las actividades de servicios. Para **Merchán**, «la Ventanilla no sólo responde a los usuarios en los que está focalizada, sino también a

aquellos para los que puede suponer un beneficio colateral. Así, su principal usuario serán personas de negocios que buscan crear o transferir una empresa en España, o proporcionar servicios de manera temporal o de forma remota, ya sean ciudadanos de la UE o españoles. Pero, del mismo modo, puede orientar a los ciudadanos españoles que deseen establecerse en otros países de la UE».

PUNTOS DE ASESORAMIENTO

Respecto a este punto, **Nieto** considera que «el destinatario del servicio es un usuario que, específicamente, la normativa contempla, el cual debe obtener información de las asociaciones de consumidores y de las vías de reclamaciones. Por último, la ventanilla ofrece muchas posibilidades y beneficios a las propias autoridades competentes, incluidos los colegios profesionales».

Uno de los principales retos con los que se han encontrado ha sido obtener el máximo conocimiento sobre el establecimiento o prestación de un servicio en España. Para **Merchán**, «la información encontrada no abarcaba todas las actividades afectadas por la Directiva o todas las formas jurídicas, y recopilarlas ha sido una ardua tarea, sin duda alguna. Pero ello nos ha llevado a poder generar las Guías de Asistencia, destinadas a los usuarios del portal, en el que podrán encontrar, entre otros, un sistema de información que resuelva cualquier pregunta del prestador respecto a la información de los trámites que tiene que realizar, y permite la actualización continua de esta información, además de permitir la tramitación electrónica de cualquier tipo de gestión».

Nieto informa, en relación a este aspecto, que la Ventanilla Única «se complementa con una red de puntos de contacto presenciales basada en las redes existentes: la red de Puntos de Asesoramiento e Inicio de Tramitación (PAIT), la red 060 empresas, destinadas a la creación de empresas, y las oficinas de las Comunidades Autónomas. Ello supone disponer de más de 371 PAIT, de los cuales 21 pertenecen a la red 060 empresas y 31 oficinas Red 060 empresas».

DESARROLLO DEL PIB

Desde que en junio de 2008, la Comisión Delegada de Asuntos Económicos encargó al extinto Ministerio de Administraciones Públicas que presidiese el grupo de trabajo responsable del desarrollo de la Ventanilla Única, el Ministerio de la Presidencia lidera su desarrollo, conjuntamente con un comité Asesor formado por los Ministerios de Industria, Turismo y Comercio, Interior y Economía y Hacienda. En base a ello, se ha constituido un Grupo Técnico compuesto por interlocutores de los distintos Ministerios, y de representantes de Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y de la Federación Española de Municipios y Provincias. En el trabajo de la Ventanilla también están participando los Colegios Profesionales, las Cámaras de Comercio y otros organismos relevantes.



La Ventanilla Única ha tenido en cuenta:

- Las experiencias de las Comunidades Autónomas.
- Evitar duplicar información, utilizando los catálogos propios de las autoridades competentes.
- Asegurar la calidad de la información suministrada por las autoridades competentes.
- Reutilizar el camino recorrido por la DGPYME con el proyecto CIRCE para la creación de empresas SLNE.
- Aprovechar la información de otras webs especializadas.
- Integrarse en las redes de oficinas empresariales establecidas.
- La información de la ventanilla se pone a disposición de otras administraciones, con el fin de dar el mejor servicio al ciudadano.
- La colaboración de los CAUs para responder a las consultas de usuarios, u ofrecer el apoyo de correo electrónico y soporte.



Para **Montaña Merchán** y **Patrocinio Nieto**, la ventanilla aspira a resolver «el 80% de las consultas de los usuarios, de forma inmediata, a través del sistema de información o las Guías de Asistencia, dejando el 20% restante de casos complejos para otros canales más directos. Además, el fomento de la agilización de los trámites incentivará la creación de establecimiento de negocios y, en consecuencia, la creación de empleo» .

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista

«Se facilita a los prestadores de servicios el ejercicio de su actividad en la UE, en condiciones no discriminatorias y, al mismo tiempo, los usuarios o consumidores tienen garantizada su libertad de elección entre los profesionales o empresas que ofrezcan el servicio que, en concreto, demanden»

MONTAÑA MERCHÁN



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]



La prueba informática en el derecho de la Propiedad Horizontal

En un mundo como el de hoy en día, en el que nos movemos bajo el prisma de una permanente exposición a las responsabilidades civiles y penales en el desarrollo de las actividades profesionales, se nos manifiesta, con gran importancia, la articulación de los mecanismos de prueba que puedan tender a garantizar que se han llevado a cabo determinadas actividades que están regladas en las respectivas obligaciones de cada profesión. Y ello, a fin de evitar que pueda achacarse a un profesional el incumplimiento de las exigencias encomendadas a cada uno.

Nótese que, por ejemplo, en materia de responsabilidad civil profesional, se actúa, hoy en día, bajo el prisma de la inversión de la carga de la prueba, de tal manera que si ha ocurrido un evento dañoso en la esfera de la actuación del profesional, está obligado a acreditar que ha llevado a cabo todas las medidas indispensables para evitar el daño, ya que si ha acaecido un daño a alguien, es obligación del Administrador de Fincas “poner encima de la mesa” lo que llevó a cabo para evitar que ese daño se produjera.

El problema suele venir, sin embargo, por la circunstancia de que, muy posiblemente, el Administrador haya cumplido con sus deberes profesionales, pero puede que

«No basta con que un profesional haya cumplido con los deberes y responsabilidades que le marca su función, sino que es más importante que tenga, además, la capacidad de probar que lo ha llevado a cabo»

no pueda acreditar por alguno de los medios admitidos en derecho, que esa actuación concreta se llevó a cabo.

PROBAR LA ACTUACIÓN PROFESIONAL

Aparece aquí, como fundamental, en el derecho de la propiedad horizontal del Administrador de Fincas, una materia hasta ahora poco vigilada por estos profesionales, como lo es la capacidad de probar la actuación profesional. ¿A qué nos estamos refiriendo? Pues es muy sencillo. Resulta que no basta con que un profesional hay cumplido con los deberes y responsabilidades que le marca su función, sino que es más importante que tenga, además, la capa-

cidad de poder probar que lo ha llevado a cabo.

Nos movemos aquí en un terreno muy resbaladizo, como lo es el de la “prueba de las actuaciones profesionales” que es, en realidad, lo que sirve para acreditar que una actuación profesional se ha llevado a cabo, aunque sea cierto y veraz que se ha hecho. Así, es tan importante hacer bien nuestro trabajo como poder probar que lo hemos hecho en realidad. Ambas situaciones son importantes y de la misma manera, trascendentales en el quehacer profesional. El problema es que, muchas veces, ponemos sólo el acento en la primera, pero nos olvidamos de qué, llegado el caso de que nos puedan exigir responsabilidades profesionales, debemos estar en las condiciones de poder acreditar que lo hemos hecho bien.

PRINCIPIO DE CONFIANZA

Hasta la fecha se ha actuado bajo el principio de confianza de que es suficiente con el trabajo bien hecho, y hemos olvidado una cuestión capital en materia de cumplimiento de obligaciones, como lo es el de la preconstitución de la prueba de nuestras actividades, o mecanismo mediante el cual una vez que llevamos a cabo una determinada actuación profesional que pueda ser relevante, es preciso estar en las debidas condiciones de acreditar, de algún modo, que hemos llevado a cabo esta actuación. De

«El Administrador debe de tener cubierta su capacidad probatoria para evitar que se le pueda exigir responsabilidad civil por daños y perjuicios causados a terceros»

ahí que lo importante es que el Administrador de Fincas se asegure de que ha dado cumplida cuenta de esta circunstancia a la comunidad para evitarse la existencia de responsabilidad contractual para con ella y extracontractual para con particulares si luego se deriva un daño por la inejecución de las obras.

Es decir, que el Administrador de Fincas tiene un vínculo contractual con la comunidad, por lo que, en el caso de incumplimiento de sus obligaciones, podría cesársele al concurrir justa causa, siendo extracontractual para cualquier daño que se le pueda causar a un comunero, personal o materialmente, o a un tercero ajeno a la comunidad.

PERJUICIOS PARA LA COMUNIDAD

Así, debe significarse que el Administrador debe vigilar tener cubierta su capacidad probatoria para evitar que en el futuro se le pueda exigir responsabilidad civil por daños y perjuicios cursados a terceros, ya que la inversión de la carga probatoria le obligará a tener que probar que adoptó las medidas necesarias para evitar el daño producido, tales como la dación de cuenta al presidente de la necesidad urgente de realizar determinadas obras de reparación, de convocar una junta extraordinaria para plantear la necesidad de obras de conservación o de requerimientos de la administración



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

competente para salvar los posibles daños que se puedan causar por desperfectos de la fachada o muros de la finca, o de someter a la próxima junta ordinaria el plan previsible de obras de conservación y entretenimiento de la finca para el curso próximo.

También puede existir responsabilidad civil ante la comunidad, por parte del Administrador, si de su actuación u omisión se causan perjuicios para la comunidad. Esta tendrá que probar el perjuicio causado, aunque pudiendo el Administrador probar su correcto proceder, bien con la comunicación al presidente de la comunidad de la necesidad de la realización de obras necesarias o de las adoptadas con carácter urgente, y la posterior dación de cuenta al presidente cuando no le fue posible darle traslado previo, como hemos desarrollado en la presente exposición. Lo importante para el Administrador, por todo ello, es hacer lo que en técnica procesal civil se denomina preconstitución de la prueba.

Solo así la inversión de la carga probatoria frente a terceros le permitirá evitarse responsabilidades civiles extracontractuales y hasta contractuales si se demuestra la existencia de daños ad intra.

«La constancia de la actuación diaria del Administrador en un libro de registro informático, podría acreditar las actuaciones diarias que se han llevado a cabo»

LA PRUEBA INFORMÁTICA

Dicho esto, la cuestión capital se centra en cómo hacerlo, y para ello no podemos olvidar que podemos echar mano de las nuevas tecnologías para mejorar nuestra capacidad probatoria, por lo que el derecho probatorio se erige en clave también en el derecho de la propiedad horizontal. En unos casos entendemos que la constancia de la actuación diaria del Administrador en un libro registro informático, podría acreditar las actuaciones diarias que se han llevado a cabo, ya que estos libros de registro son inalterables y no es posible modificarlos adicionando, una vez pasado el día de actuación, una actividad concreta que no se llevó a cabo en su día. Cierto es, sin embargo, que el libro no acredita qué materialmente se ha hecho, pero sí que consta una anotación de que la actividad se ha iniciado y que, al menos, se ha actuado con la diligencia debida. Incluso, podrían adicionarse documentos o cartas enviados como archivo adjunto a un día concreto, siempre que el programa pudiera certificar que es inmodificable la inclusión de observaciones o documentos una vez transcurrido el día en cuestión. Este tipo de libros-registros tienen una importante capacidad probatoria, porque certifican que se ha llevado a cabo una actuación y cumplen con la exigencia de que el Administrador de Fincas debe probar que ha empleado toda la diligencia debida para evitar el daño o la cuestión de que se trate.

Estos libros de registro informático para acreditar la actuación diaria del Administrador de Fincas también podría llevarse a cabo mediante la intervención del denominado “tercero de confianza”, mediante el envío de lo actuado diariamente. En consecuencia, vemos que resulta

de suma importancia que el Administrador de Fincas esté en condiciones de acreditar que ha llevado a cabo alguna actuación profesional, siendo el libro de registro un vehículo probatorio de gran trascendencia para estar en condiciones de poder acreditar la existencia del acto.

Ahora bien, a la hora de introducir la prueba informática dentro del “modus operandi” diario en la actividad profesional del Administrador de Fincas, entendemos qué es básico dejar rastro de que una actuación concreta se ha hecho por el Administrador de Fincas, lo que puede verificarse en el libro registro-informático, pero también acudiendo a otros medios de prueba.

OTROS MEDIOS DE PRUEBA

Así, entre las cuestiones que pueden ser objeto de anotación y prueba informática tenemos las siguientes:

- a) Comunicación al presidente de la comunidad de que se ha llevado a cabo una actuación urgente, que habilita al Administrador de Fincas a ejecutarla por el carácter de urgencia.
- b) En el caso de que no sea urgente, traslado al presidente de la necesidad de convocar una junta extraordinaria para tratar un punto del orden del día sobre una materia de la que, por su omisión, podría causar daño a comuneros, a la comunidad o a terceros.
- c) Comunicación a una empresa de que se tiene que llevar a cabo una actuación urgente en una comunidad de propietarios ante la existencia de un riesgo de que algo dañoso ocurra, si ya a habido un antecedente previo. Ello acreditará que la actuación del Administrador ha sido diligente, ya que si se hubiere llevado a cabo la comunicación por un medio que no deja astro físico, existirían problemas para acreditar que tal comunicación se ha llevado a cabo con una empresa para que ésta acometa las obras urgentes que es preciso hacer.
- d) Que se ha llevado a cabo la comunicación a los comuneros de una convocatoria a una junta de propietarios y el procedimiento que se ha seguido para ello, haciendo constar cómo se han ejecutado las de algunos comuneros en concreto; por ejemplo, las de aquellos que han designado otro domicilio distinto de la finca a efectos de notificaciones, o las de aquellos que no han sido localizados y se ha procedido a insertar la convocatoria en el tablón de anuncios, o que se ha llevado a cabo por burofax; por correo electrónico, que sirve para acreditar que se ha llevado a efecto un determinado acto de comunicación entre el Administrador de Fincas y un comunero, el presidente de la comunidad o un tercero ajeno.

FEHACIENCIA DE LA COMUNICACIÓN

Sabido es que, en la actualidad, no es preciso que los actos de comunicación se lleven a cabo de forma fehaciente con la prueba electrónica, y así resulta del contenido de



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 31 de diciembre de 2010.

EL PRECIO QUE NO TE CREÍAS, ESTÁ EN MAPFRE


barcelona
world race


 **MAPFRE**

la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de Diciembre de 2008 que señala de forma expresa:

“Se fija como doctrina jurisprudencial que la comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el artículo 18.3 LPH debe verificarse en la forma establecida en el artículo 9 LPH y sólo puede presumirse la práctica de la notificación si

«En la práctica procesal se está admitiendo que se proponga como prueba, la del conserje que llevó a efecto el acto de la comunicación»

se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta.”

Este acuerdo del Tribunal Supremo quiere decir que, al remitirse al módulo de llevar a cabo actos de comunicación del art. 9 LPH, en éste no se exige la fehaciencia de las comunicaciones. Ahora bien, lo que es cierto es que si se produce una impugnación de una junta alegando un comunero que no ha sido citado a ella, es obvio decir que no puede exigirse al comunero la prueba de un hecho negativo como sería “probar que no ha sido citado”. Ello determina que sea la comunidad de propietarios la que está en condiciones probatorias de acreditar que tal acto de comunicación sí que se llevó a cabo.

INTERVENCIÓN DE UN TERCERO DE CONFIANZA

¿Y cómo hacerlo? Pues en la práctica procesal de los órganos judiciales se es-

La aceptación del sistema de comunicación por la intervención de un tercero de confianza que garantice la autenticidad de los actos de comunicación enviados

El uso del correo electrónico está hoy en día admitido tanto en la práctica común diaria de los particulares como mecanismo para comunicarse, como en el mundo del derecho. Sin embargo, sigue teniendo problemas en materia de prueba a la hora de acreditar la recepción.

Así las cosas, en primer lugar habrá que puntualizar qué para que sea válido el uso del correo electrónico o de la intervención de un “tercero de confianza” que se encargue de ejecutar los actos de comunicación, es preciso que se haya remitido por el Administrador de Fincas una comunicación a los comuneros para conocer aquellos que aceptan que estos sistemas sean aceptados como vehículos para llevar a efecto los actos de comunicación, ya que no puede imponerse en una junta de propietarios, por ningún régimen de mayorías, que este sistema vincule a todos.

Así, una vez cerrado el círculo de los comuneros a los que afecta este sistema es preciso destacar qué, evidentemente, tiene más garantías de prueba la intervención del “tercero de confianza”, en tanto en cuanto es un tercero ajeno a las partes el que recibe el envío de la comunicación del Administrador y el que es encargado de ejecutarlo con conservación de su contenido, a fin de que si fuera precisa la acreditación judicial del envío y recepción, pudiera portarse como mecanismo probatorio la intervención del “tercero de confianza”.

Nótese, de todos modos, que no es preciso, en ningún caso, que se acredite la recepción del envío, ya que, habiéndose aceptado por el comunero que éste es el sistema de actos de comunicación, debe estar disponible y en condiciones para recibir cualquiera de los que se le envíen, con lo que, al no ser exigible la fehaciencia, tendría suficientes efectos legales la mera “puesta a su disposición” por el “tercero de confianza”.

Por ello, éste sistema sólo tiene efectos entre los comuneros que hayan aceptado el mecanismo expuesto, pero no entre los que no lo han aceptado, a los que se tendrá que seguir manteniendo el sistema tradicional del envío en papel.

tá admitiendo que se proponga como prueba la del conserje que llevó a efecto el acto de comunicación, o de tres vecinos que declaren que sí recibieron ellos

la convocatoria, por lo que se entiende extraño que el Administrador de Fincas “seleccione” a quién notificar las convocatorias y a quién no, lo que es absurdo.

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



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 Pol. Ind. Finca Lacy C/ El Topé C-7 Elda. 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
FERRETERIA VARGAS C/ Pare Josep Manxarell, 4 Ibiza. Tel. 971312568 **BARCELONA** BUJOFI GRUP C/ Marina, 104 Barcelona. Tel. 934254545 **CANTABRIA**
 D.U.R. DISTRIBUCIONES Industria 77-A P.E. Tirso González II N 5 Astillero. Tel. 942559886 **CASTELLÓN** HERRACA Pol. Ciudad del Transporte C/ Enrique Gimeno Parc. 26
 Castellón Tel. 964242444 **GERONA** VICENS VELUM C/ Caterina Albert, nave 1 Bescanó. Tel. 972233362 **GRANADA** SANTA CLOTILDE C/ Santa Clotilde, 31 Granada. Tel. 958208200
GUIPÚZCOA CERRAJERIA GOA C/ Prim, 20 San Sebastián. Tel. 943470604 **HUELVA** JOSE GARCIA E HUOS C/ Las Moreras (esq. 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** FERRETERIA NODAL Av. Madrid, 19-21 bajo Lugo. Tel. 982244612
MADRID ANTONIO MOTA C/ Canillas, 20 Madrid. Tel. 914115311 **FERRETERIA 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/ Alhelles, 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** CERRAJERIA SOMERA C/ Santutxu, 35 (esq. Particular Allende) Bilbao. Tel. 944102303

Así, en la Jornada de Administradores de Fincas y jueces celebrado en Altea los días 26 a 28 de Febrero de 2010, se llegó al siguiente acuerdo en éste punto: “Puede hacerse la notificación por cualquier método que pueda permitir que el comunero tenga conocimiento de la convocatoria y lo será en el domicilio que el comunero le haya comunicado de forma “fehaciente”.

Sin embargo, ésta fehaciencia no se exige para que el Administrador de Fincas lleve a efecto los actos de comunicación con los comuneros. En el caso de que el comunero impugne los acuerdos alegando que no tuvo conocimiento de la convocatoria, la comunidad deberá acreditar que llevó a efecto el acto de comunicación, proponiendo como prueba al Administrador, al conserje que lo llevó a efecto, en su caso, o tres testigos al menos referidos a vecinos que sí que recibieron el acto de comunicación. Con ello, el buzoneo es válido, por ejemplo.

Sin embargo, es evidente que éste sistema de la intervención de un “tercero de confianza” que se acaba de mencionar, tiene una mayor validez y más clara capacidad probatoria que cualquier otro método, ya que, aunque no sea precisa la fehaciencia, este sistema de notificaciones sí que la asegura al acreditar tanto el envío, como el contenido y la recepción de la misma, por lo que se simplifica todo el mecanismo de exigencia de prueba en estos casos, ya que uno de los objetivos de este sistema garantiza la autenticidad del envío y su recepción como prueba informática.

«En el caso de que el comunero impugne los acuerdos alegando que no tuvo conocimiento de la convocatoria, la comunidad deberá acreditar que llevo, a efecto, el acto de la comunicación»

REQUERIMIENTO A LOS COMUNEROS

Por ejemplo, el del art. 7.2 LPH para que cese en las actividades molestas, o que deshagan una obra no consentida por la comunidad. También la existencia de requerimientos a los comuneros en los distintos supuestos que existen, la propiedad horizontal puede ser objeto de ejecución por éste sistema antes visto en la letra, ya que se deja rastro documental informático del envío y de la recepción, siendo esta última la que acredita la existencia del requerimiento. En este punto importante debemos hacer notar que en los requerimientos, a diferencia de las notificaciones, es preciso que quede constancia de que se ha llevado a cabo el acto de comunicación bajo la forma de requerimiento, ya que éste exige una intimación de una persona a otra dándole cuenta de una comunicación con determinado fin y estando a la espera, o no, de una respuesta, pero en todo caso el requerimiento exige la constancia de la recepción. Esta misma quedaría probada con el sistema que hemos referido anteriormente, ya que acredita contenido y recepción.

El sistema de la notificación electrónica certificada tiene las siguientes ventajas:

- Se agilizan los procesos de administración en un entorno telemático.
- Se garantiza la generación, custodia y admisibilidad en sede judicial de la prueba electrónica.
- Se evitan repudios de las notificaciones de convocatorias ordinarias y extraordinarias de las juntas de propietarios y sus propias actas.
- Ahorro de costes y de tiempo, ya que las convocatorias de juntas ordinarias y extraordinarias, actas de juntas, requerimientos se llevan a cabo sin que se exija ninguna impresión en papel.
- Garantía probatoria del envío y recepción del acto de notificación.
- Custodia de la prueba de la notificación que queda garantizada por un periodo de cinco años.

«El acuerdo de ejecutar de forma informática los actos de comunicación sólo tiene efectos vinculantes entre los comuneros que aprobaron el acuerdo, pero no afectando a los futuros adquirentes, ya que a éstos no les vincula en modo alguno»

En cualquier caso, hay que precisar que estos sistemas de prueba informática, en cuanto afecta a los actos de comunicación, exigen la previa aceptación de la persona a notificar de que sea éste el sistema por el que se le van a hacer llegar los actos de comunicación de cualquier clase que sean en la comunidad de propietarios, ya que no sería posible, por ejemplo, imponer por mayoría, cualificada o simple, en una junta de propietarios aprobar que todos los comuneros deben aceptar que el sistema de comunicación informática sea el que tenga que llevarse a cabo en las relaciones entre la administración de fincas y los comuneros. Tan sólo una reforma legal del art. 9 LPH que impusiera este sistema como preceptivo determinaría que ello pudiera exigirse a los comuneros. Del mismo modo, ni aunque se acordara por unanimidad este sistema afectaría a los futuros adquirentes de inmuebles en esa comunidad, ya que el acuerdo de ejecutar de forma informática los actos de comunicación sólo tiene efectos vinculantes entre los comuneros que aprobaron el acuerdo, pero no afectando a los futuros adquirentes, ya que a éstos no les vincula en modo alguno.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

SUBE CON NOSOTROS

La correduría de seguros de los administradores de fincas

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

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

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

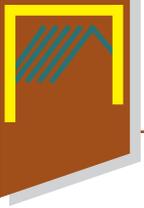
Compañía	Cobertura	Precio	Características
Compañía A	Seguro de Fincas	100€	Cobertura completa
Compañía B	Seguro de Fincas	120€	Cobertura completa
Compañía C	Seguro de Fincas	110€	Cobertura completa

Estado	Acción	Acción	Acción	Acción
Seguro	Ver	Ver	Ver	Ver
Póliza	Ver	Ver	Ver	Ver
Recibo	Ver	Ver	Ver	Ver
Siniestro	Ver	Ver	Ver	Ver

www.BROKALIA.com

¿Por qué presentar una única alternativa de contratación?

Llámenos 902 41 51 71



Cuestiones prácticas del juicio de equidad previsto en la Ley de Propiedad Horizontal

Transcurridos diez años desde la aprobación y entrada en vigor de la Ley 8/1999, de 6 de abril de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, se ha ido creando un cuerpo de jurisprudencia menor que permite ir abordando las cuestiones prácticas que la LPH viene suscitando en la práctica diaria de nuestros Juzgados y Tribunales.



ANTONIO ALBERTO PÉREZ UREÑA

Dedicamos el presente artículo a analizar algunas de las cuestiones prácticas que suscita el denominado –impropiamente, entendemos– “juicio de equidad”, al que alude el artículo 17.3, III de la LPH; y lo vamos a hacer, en esta ocasión, desde la praxis judicial.

El procedimiento de equidad, pre-

visto en el artículo 17.3 de la LPH, se ha configurado, procesalmente, como un procedimiento sumario idóneo para alcanzar, en breve plazo, una solución de urgencia a los conflictos de intereses que la práctica puede plantear, o como un remedio destinado a evitar el bloqueo de la comunidad derivado de una situación en que no es posible alcanzar un acuerdo.

¿A QUÉ TIPO DE ACUERDOS SE APLICA?

Dice el artículo 17 regla 3ª, III de la LPH, que será aplicable «*cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores*», pero cuando se habla de párrafos, ¿se está refiriendo, únicamente, a los dos que le preceden o, por el contrario, lo hace con re-

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

lación, también, a los contemplados en las normas o reglas anteriores?

La cuestión no es baladí, puesto que podría afectar a acuerdos con gran trascendencia en el devenir diario de las comunidades de propietarios, tales como las relativas a los servicios de ascensor, portería, supresión de barreras arquitectónicas, infraestructuras comunes o telecomunicaciones, entre otras.

Pues bien, ésta cuestión, lejos de ser pacífica, viene suscitando serias dudas en el seno de la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales, existiendo opiniones encontradas, que pasamos a desgranar.

«El procedimiento de equidad se ha configurado procesalmente como un procedimiento idóneo para alcanzar, en breve plazo, una solución de urgencia a los conflictos de intereses de la comunidad»

JUICIO DE EQUIDAD PARA ACUERDOS DEL ART. 17

En primer lugar, hay ciertas resoluciones que consideran que el “juicio de equidad” podría extenderse a los acuerdos referidos en las reglas 1ª y 2ª del artículo 17. Este grupo (minoritario), atiende, básicamente, a supuestos excepcionales como los analizados por la SAP de Cantabria, sec. 4ª, de 20 de julio de 2006. Esta resolución consideró posible acudir al juicio de equidad cuando no es posible alcanzar un acuerdo relativo a la instalación de un ascensor, que no pudo ser válidamente adoptado porque no contó con el apoyo necesario: el número de votantes a favor de dicha instalación es mayor que los propietarios que votaron en contra, pero no se alcanzó la mayoría de cuotas de participación necesarias para su validez. Estamos en presencia del supuesto previsto para el procedimiento de equidad en el art. 17 de la LPH, al no poderse alcanzar la mayoría por los

¿Es impugnabile la resolución definitiva?

Esta es otra complicada cuestión que ofrece serios problemas prácticos, dado el silencio que guarda la norma, y que la jurisprudencia menor viene resolviendo con soluciones contrarias.

A FAVOR:

En sentido afirmativo se posicionó la SAP de Salamanca de 26 de junio de 2001, para quién la sentencia dictada en primera instancia es revisable en apelación; y ello por los siguientes argumentos:

- ♦ La Ley 8/1999 suprimió de la actual redacción relativa al juicio de equidad, en el art. 17.3, lo previsto en el antiguo art. 16.3 sobre el carácter ejecutivo e inapelable de la decisión judicial en equidad, lo cual, a falta, por el momento de una aclaración por parte de nuestras más altas instancias judiciales, hace pensar, cuando menos, en un posible deseo del legislador por admitir la revisión de las decisiones en equidad emitidas por el Juez de instancia.
- ♦ La LEC reconoce, con carácter general a las partes en un proceso, el derecho a interponer los recursos previstos en la Ley contra las resoluciones judiciales que les afecten desfavorablemente (art. 448.1) y, en concreto, considera apelables «las sentencias dictadas en toda clase de juicio» (art. 455.1), comprendiendo, por tanto, a falta de una exclusión explícita, el juicio de equidad del art. 17.3 LPH.

También, de forma más reciente, destacamos el AAP de Madrid, sec. 14ª, de 31 de marzo de 2008, que, resolviendo un recurso de queja, lo admite con los siguientes argumentos: «...nos inclinamos por el carácter jurisdiccional contencioso de estas resoluciones, en cuanto el Juzgado debe hacer un pronunciamiento, incluyendo el aspecto de las costas procesales, sobre una contienda concreta suscitada entre dos partes conocidas en el seno de una Comunidad de Propietarios, lo que le aleja de la jurisdicción voluntaria, (artículo 1811 LEC de 1881), añadiendo que, aunque no podemos negar que puede ser complicado revisar el criterio valorativo en equidad del Juez de Instancia, no existe motivo para no revisar la decisión si la petición se dedujo fuera de plazo, si las cuestiones debatidas no se encuadran dentro de las que la ley reserva para el procedimiento de equidad, que es lo que plantea expresamente en este caso el recurrente en queja, si la resolución ha incurrido en incongruencia, o si se han vulnerado normas procesales esenciales del procedimiento. En definitiva, como la reforma de la LEC ha suprimido la referencia expresa a que no cabía recurso y que el artículo admite la apelación para todas las sentencias, que es la resolución dictada por el Juzgado de Instancia en el procedimiento...».

EN CONTRA

Opuesta a la anterior se aprecia cierto grupo de resoluciones que se posicionan contrarias a admitir la apelación. Tal es el caso de la SAP de Asturias, sec. 7ª, de 23 de diciembre de 2003 que entiende que «con independencia de la discutible naturaleza de la decisión judicial, no cabe a través de un recurso de apelación sustituir la equidad del Juzgador de Instancia por la de la Audiencia»; añadiendo la SAP de Baleares, sec. 4ª, de 9 de junio de 2006 que: «...la solución más ajustada a derecho es la de no conceder recurso de apelación a la decisión en equidad dictada por el juez de instancia, por su propia naturaleza y sin perjuicio de conceder al contradictor el juicio declarativo, que no sumario, que corresponda, tal y como, por cierto, se hacía en la primitiva redacción del artículo 16 de la LPH, lo que, por tanto, no supone merma del derecho de los interesados a obtener una tutela judicial efectiva, consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española»; o de la SAP de Málaga, sec. 6ª, de 27 de junio de 2005.

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

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

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



GÓMEZ

CONTADORES DE AGUA

Calor
y
agua
bajo
control



DELEGACIÓN CENTRAL:
Avda. Manzanares, 196 - 28026 Madrid
Teléfono: 902 095 096 - Fax: 902 095 097
gomezcontadores@gomezcontadores.com



DELEGACIÓN ARAGÓN:
C/ Marqués de Ahumada, 25 - 50007 Zaragoza
Teléfono: 902 095 094 - Fax: 976 278 724
aragon@gomezcontadores.com

DELEGACIÓN BURGOS:
Edificio Edinco - C/ Vitoria 17 Oficina 803 - 09004 Burgos
Teléfono: 947 652 572 - Fax: 902 095 097
burgos@gomezcontadores.com

Telf.: 902 095 096

procedimientos previstos en los párrafos anteriores.

Igualmente, en algún otro caso excepcional, se ha acudido a la procedencia del juicio de equidad, aunque con argumentos atípicos, como fue el caso de la SAP de Barcelona, sec. 17ª, de 26 de mayo de 2006: «...el actor alegó en su demanda que, cuando no es posible llegar a un acuerdo porque los dos únicos comuneros ostentan cada uno de ellos un coeficiente del 50%, la Ley establece unos mecanismos para resolver el conflicto, como puede ser el procedimiento de

«El sector mayoritario de las Audiencias Provinciales entiende que sólo se podrá adoptar dicha decisión en los supuestos de acuerdos que necesiten simple mayoría»

equidad del art. 17.LPH, lo cual es cierto, pero también es cierto que, en el caso de autos, no se acudió a dicho procedimiento, y por tanto no existía resolución alguna que obligase a la demandada a realizar unas determinadas obras ni, por ende, puede hablarse propiamente, de una conducta incumplidora de ésta última de la que pudiera derivar su responsabilidad por los daños causados como consecuencia de dicho incumplimiento; por no existir, no existe ni siquiera un requerimiento del actor a la demandada conminándole en algún sentido. Lo único que se ha constatado es una situación de desencuentro entre los dos litigantes, y ciertamente una pasividad en acometer las obras cuya necesidad ni tan siquiera se discute, pero que no sólo es imputable a la demandada, sino también al actor, pues lo que interesa, a los efectos de resolver la cuestión litigiosa, son las actuaciones de los litigantes que fueron conocidas por ambos, sin que puedan tenerse en cuenta las llevadas a cabo unilateralmente por el actor y que deliberadamente ocultó a la demandada,



como él mismo reconoció en el acto del juicio, ni las acometidas unilateralmente por aquél y cuya parte proporcional ya satisfizo la demandada, según alegó ésta, y así debió entenderlo también el actor, porque no consta que hubiese hecho durante el tiempo de la demora ningún requerimiento a la demandada para que efectuase el pago...».

JUICIO DE EQUIDAD SÓLO APLICABLE A ACUERDOS DE SIMPLE MAYORÍA

Por el contrario, el sector mayoritario de las Audiencias Provinciales entiende que sólo se podrá adoptar dicha decisión, en los supuestos de acuerdos que necesitan simple mayoría (artículo 17 regla 3ª). En esta posición se encuentra el AAP de Vizcaya, sec. 3ª, de 14 de julio de 2008, para el que: «...desde una interpretación literal de la norma que se examina no es posible extender los efectos de la misma nada más que a aquellas mayorías simples a las que se refiere el artículo 17.3, pues el texto articulado claramente separa las diferentes mayorías para fijar criterios de actuación igualmente diferentes...»; o la SAP de Córdoba de 24 de abril de 2003 que entendió, tal y como también lo había manifestado previamente el AAP de Zaragoza de 9 de abril de 2002, que el Juez está facultado a resolver, exclusivamente en equidad, sobre determinadas materias de propiedad horizontal, genéricas, simples e innominadas

aludidas en la norma 3ª del artículo 17, y «...nunca a aquellas otras materias que de un modo expreso han merecido un específico tratamiento en orden a la concreta mayoría necesaria para la válida adopción de cualquier decisión adoptada en torno a las mismas...», ofreciéndose al efecto los dos siguientes argumentos:

♦ La simple mayoría requerida en el párrafo segundo de la citada norma 3ª, sugiere que estamos en presencia de cuestiones menos trascendentes para la comunidad (y que precisamente por ello no han requerido de un tratamiento legal nominalmente expreso).

♦ La propia dicción del citado párrafo, en el cual al utilizarse la expresión procedimientos establecidos en los «párrafos anteriores» y no «normas anteriores», así como una referencia temporal a la única «segunda junta» que cita el precepto en su totalidad («a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta»), linealmente está indicando que el procedimiento o demanda en equidad únicamente es referible a esas cuestiones innominadas referidas en los dos primeros párrafos de la norma 3ª, de forma que quedan fuera de su ámbito las materias tratadas en las normas 1ª y 2ª.

Por su parte, el AAP de Asturias, sec. 7ª, de 3 de junio de 2004 confirmó el auto que inadmitió la demanda de procedimiento de equidad para suplir la falta de acuerdo de la junta de

ELEVAMOS LA CALIDAD DE SU SERVICIO



Y EL AHORRO DE SUS CLIENTES

-  • **Mantenimiento de ascensores de todas las marcas.**
-  • **Conservamos más de 20.000 ascensores en España.**
-  • **32 delegaciones en España y 37 años de experiencia.**
-  • **Más de 1.200 proyectos de rehabilitación realizados.**
-  • **560 profesionales en plantilla.**
-  • **Inversión en innovación y desarrollo de nuestros productos.**
-  • **Fábrica propia capaz de servir 1.000 ascensores completos al año en un tiempo récord.**
-  • **I+D, diseños de cabinas personalizadas, gestión de subvenciones.**



www.eninter.es

ALBACETE • ALICANTE • ASTURIAS • BALEARES • BARCELONA • BURGOS • CASTELLÓN • CIUDAD REAL • CUENCA • GIRONA • GRANADA • GUADALAJARA • HUESCA • JAÉN • LEÓN • LLEIDA • LOGROÑO • MADRID • MURCIA • PALENCIA • PONTEVEDRA • TARRAGONA • TERUEL • TOLEDO • TORTOSA • VALENCIA • VALLADOLID • VILANOVA • ZAMORA • ZARAGOZA

ATENCIÓN AL CLIENTE 24h - 902 252 209

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



CENTRAL: Carretera del Prat, 32-34 • Cornellá de Llobregat • 08940 • Barcelona • España
Tel.: 933 779 451 - 902 252 209 • Fax: 933 779 401 • ascensoreseninter@eninter.es

propietarios de la comunidad para la modificación y reparación del ascensor. Indica la Sala que sólo es admisible acudir al procedimiento de equidad en relación con aquellas decisiones sometidas a mayoría simple, recogidas en el artículo 17.3 de la LPH, y no lo es en relación a las que requieren la unanimidad o mayorías cualificadas; a lo que el AAP de León, sec. 3ª, de 13 de octubre de 2004 añade que: «...la intervención del Órgano Jurisdiccional por el cauce de este sumario procedimiento ha de reducirse a casos límite en los que estén empeñados acuerdos decisivos para el funcionamiento de la comunidad de propietarios (aprobación de presupuestos, nombramiento de cargos, ejecución de obras de conservación necesarias, etc.) que, de no adoptarse, paralizarían el funcionamiento de esta especial forma de propiedad...».

SUPUESTO DE FALTA DE MAYORÍAS

Hay que valorar la relevancia que en esta materia ha tenido la STS núm. 220/2003 (Sala de lo Civil) de 13 marzo (Recurso de Casación núm. 2204/1997), que vino a sostener, interpretando el párrafo último de la regla segunda del artículo 16 de la LPH -en la redacción anterior a la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999, muy semejante a la del actual artículo 17.3, párrafo último-, que, aunque dicha regla, literalmente se refiere al supuesto de falta de mayoría, ha de ser objeto de interpretación adecuada a la realidad social actual, como autoriza el artículo 3 del Código Civil, para evitar supuestos de abuso notorio del derecho, como sucede cuando se hace precisa la modificación de las reglas estatutarias con la inclusión de las precisas y necesarias para lograr la más ordenada convivencia de los cotitulares y preservar la paz vecinal, la que no se logra por la oposición tenaz de un copropietario. Es decir, la doctrina de esta resolución queda circunscrita a los supuestos de abuso de derecho por algún sector minoritario de la comunidad de propietarios, «movido por razones de capricho, otras por egoísmo y acomodado a sus intereses que contradicen los comu-

nes y, en muchos casos, por el simple móvil de causar molestias, incordiar y hostigar a los demás», es decir, la oposición sin fundamento, lo que necesitará la concreción y prueba suficientes, puesto que también como, reconoce dicha resolución, «es plenamente legítimo y serio y en ningún modo excesivo o anormal, el interés de los demandantes... en oponerse a que se alteren los elementos comunes de un edificio, así como abrir huecos en un elemento común. A lo cual ha de añadirse que los demandantes son propietarios de un apartamento que se encuentra encima de la puerta que se ha abierto y que sufren los ruidos y molestias de la salida de personas».

«La LEC reconoce con carácter general a las partes en un proceso, el derecho a interponer los recursos previstos en la Ley contra las resoluciones judiciales que les afecten desfavorablemente»

¿LA "EQUIDAD" VIENE REFERIDA AL PROCEDIMIENTO O AL DERECHO SUSTANTIVO?

Esta es otra cuestión que suscita dudas interpretativas, y que ha motivado, en numerosas ocasiones, la inadmisión a trámite por inadecuación de procedimiento. Compartimos la tesis defendida por la mayoría de la jurisprudencia menor de que la expresión "resolverá en equidad" no puede ser entendida como referida a un arbitraje o como adscripción del procedimiento a la jurisdicción voluntaria, puesto que es claro que el legislador no se refirió al derecho procesal sino al derecho sustantivo, es decir, la solución del pleito se determinará "en equidad". «Para reforzar esta cuestión, debe tomarse en consideración que la regulación del proceso no hace referencia a la equidad, así las alegaciones (instancia o petición de unos propietarios y audiencia de los otros), el carácter contencioso (se utiliza la palabra "contradictores" para referirse a una de las partes), el plazo para dic-

tar resolución (20 días desde la petición), y el contenido de la resolución (que debe contener pronunciamiento expreso sobre costas), mientras que la equidad viene referida a la expresión "resolverá lo que proceda..." (SAP de Madrid de 1 de junio de 1998). En parecidos términos se han pronunciado también la SAP de Córdoba de 24 de abril de 2003 y el AAP de Zaragoza de 9 de abril de 2002, o como más reciente aportación, la SAP de Ourense, sec. 1ª, de 19 de noviembre de 2007, para la que: «la equidad viene referida no al procedimiento, sino a la decisión del mismo». Y la resolución que se dicte habrá de adoptar la forma de sentencia por decidir definitivamente un pleito en una instancia. Tratándose de «un proceso plenario de cognición especial que ha de encuadrarse en la jurisdicción contenciosa», el previsto en la regla 3ª del art. 17 LPH. En similar sentido las sentencias en último término citadas, señalan que la expresión "resolverá en equidad", no puede ser entendida «como adscripción a un procedimiento de jurisdicción voluntaria sino al derecho sustantivo. La equidad vendría referida, no al procedimiento, sino a la decisión del mismo y el objeto del pronunciamiento que recaiga consistiría en suplir la falta de un acuerdo de los que pueden adoptarse por mayoría. Se trata, pues, de una acción que ha de seguirse en un proceso contencioso, al haber contienda entre las partes, y su ejercicio en el ámbito del proceso ordinario, acumulada a la impugnatoria, también deducida, se estima correcto procesalmente, sin que cause indefensión alguna al apelante, que pudo oponerse y utilizar todos los medios de defensa y prueba. Lo que conduce, sin más consideraciones a desestimar su primer motivo de recurso...».

¿Cuáles son, por tanto, los trámites procesales adecuados? Se trata, en suma, de un proceso plenario de cognición especial, encuadrado en la jurisdicción contenciosa, pues hay contienda entre las partes, que ha de terminarse por sentencia (SAP de Madrid de 1 de junio de 1998).

Antonio Alberto Pérez Ureña
Abogado



Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !



Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

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

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS

Solicitar demo
GRATIS
al 963930020

Visita
nuestra web
idsplus.net

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

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

Imprescindible ser administrador colegiado.

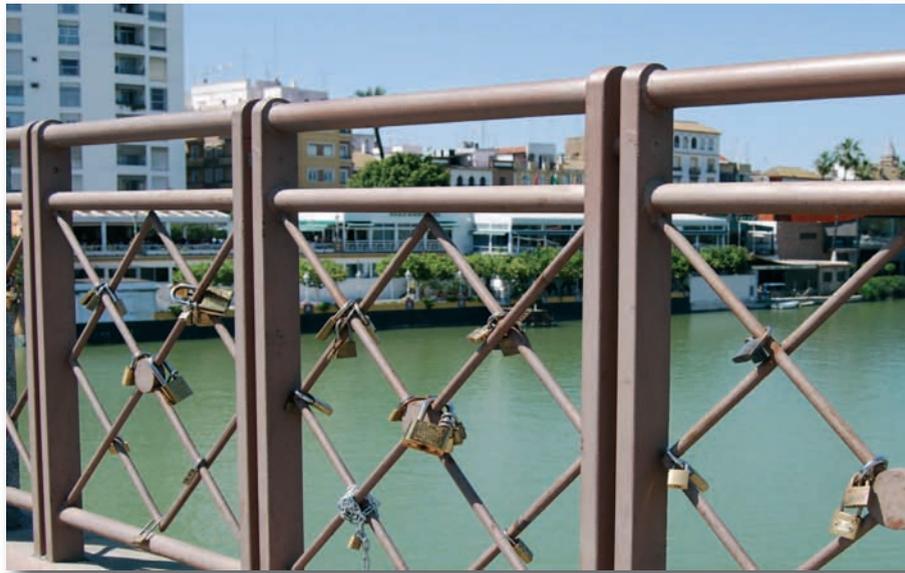




Se condena a un descendiente no subrogado al pago por daños y perjuicios al propietario

En una reciente sentencia, el Juez reconoce que el demandado ha de abonar al propietario no sólo el importe de las rentas debidas, sino el abono de la cantidad estipulada por los daños y perjui-

cios ocasionados al propietario por no haber comunicado el fallecimiento de su familiar, y no haberse prorrogado en el contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en la Ley.



«Tal circunstancia causa, indiscutiblemente, un beneficio ilícito al poseedor, a la vez que encadena un perjuicio equivalente al arrendador en forma de lucro cesante, lo que puede, objetivamente, calcularse en base a precios de mercado de alquileres de fincas y zonas análogas»

MARTÍ GASSIOT GARRIGA

Todos los que nos dedicamos a la administración de fincas conocemos la problemática derivada de la combinación de dos factores, muy presentes, en nuestro ámbito laboral y geográfico, a saber : contratos sometidos a prórroga forzosa y la picaresca, pues de todos es sabido que, frecuentemente, familiares de inquilinos fallecidos no comunican, conscientemente, el óbito de aquellos, al objeto de bur-

lar los legítimos intereses de los propietarios en recuperar la posesión de pisos con rentas congeladas, lo que les permite prorrogar, indefinidamente de forma clandestina , y en su propio provecho, una situación arrendaticia a la que no tienen ningún derecho.

No es ningún secreto que este proceder, se agravó enormemente con la entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que restringió los supuestos y plazos subrogato-

rios y acabó así con las expectativas de muchas personas a continuar en contratos de inquilinato sometidos a este singular régimen de prórroga patrio.

Obviamente, en muchos casos el desconocimiento por parte del propietario de la defunción de un inquilino unido a este silencio malintencionado de sus familiares en comunicar dicha circunstancia permite que se prolongue en el tiempo de forma ilegítima un uso y disfrute o simplemente se



mantenga un piso como guardamuebles por el mero hecho de que la renta es sumamente módica.

Tal circunstancia causa indiscutiblemente un beneficio ilícito al poseedor, a la vez que encadena un perjuicio equivalente al arrendador en forma de lucro cesante, lo que puede objetivamente calcularse en base a precios de mercado de alquileres de fincas y zonas análogas.

Es por ello que entiendo que la sentencia de la A.P. de Barcelona, es acertada y por ello sumamente importante y novedosa por cuanto que abre las puertas a la reclamación del lucro cesante causado al arrendador por el familiar del arrendatario fallecido que retiene la posesión de la vivienda una vez transcurridos tres meses desde la defunción.

«Abre las puertas a la reclamación del lucro cesante causado al arrendador por el familiar del arrendatario fallecido, que retiene la posesión de la vivienda una vez transcurridos tres meses desde la defunción»

En el momento de preparar la demanda, que estimó totalmente la sentencia que nos ocupa, se calculó el importe de este lucro cesante de forma objetiva, en base al alquiler medio por m² de piso análogo en la zona que aparecía en la web del Ayuntamiento de Barcelona.

Entiendo que la doctrina contenida en esta sentencia bien puede aplicarse no únicamente a supuestos idénticos, sino también a otros muchos, pues sus argumentos bien podría servir también para reclamar un importe de mercado a un cesionario incontestado una vez demostrado que ha existido un aprovechamiento ilegítimo durante un periodo cierto de

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 28 DE BARCELONA

SE OBLIGA A PAGAR POR DAÑOS Y PERJUICIOS AL INQUILINO NO SUBROGADO

Resumen de la Sentencia

«La demanda rectora formulada va dirigida a la obtención de un pronunciamiento por el que se condene al demandado (ocupante que no se subrogó en el arrendamiento de su madre, arrendataria original) a abonar a la actora la suma de 9696,09 €, al retener la posesión de la vivienda, tras haberse extinguido el contrato de arrendamiento, en concepto de perjuicios derivados de la falta de disposición de la vivienda por el propietario, y no obstante los requerimientos de la propiedad. A dicha pretensión se opuso el demandado, por cuanto no había ocupado nunca la vivienda arrendada, teniendo su residencia en otro domicilio de Barcelona.

La sentencia de instancia estima la demanda. Frente a dicha resolución se alza este reiterando que la suma a indemnizar procedente es el importe de la renta que se venía abonando, multiplicado por el número de meses hasta la entrega de las llaves, por lo que establecer la indemnización de la renta a precio de mercado supondría un enriquecimiento injusto.

El demandado, al contestar a la demanda reconoce que: 1) recibió la comunicación de octubre de 2007 para desalojar la vivienda; 2) las resntas se hubieran abonado de girar los recibos por la actora, admitiendo que se abonaban en una c/c de la que era titular; 3) no pudo vaciar el piso antes de los bienes y enseres propiedad de su madre; 4) no se ofrecieron facilidades por la actora, que se negaba a aceptar las cantidades que pretendía abonar el demandado; 5) que se entregó las llaves en el Juzgado.

La falta de disposición de la vivienda, supuso a sus propietarios un claro perjuicio, manteniéndose en una posesión injustificada, pues el arrendatario nunca fu arrendatario ni subrogado y nunca tuvo intención de subrogarse; y debe partirse del principio de que el pago de la renta, como obligación fundamental del demandado ex art. 1555.1 CC, se mantiene durante toda la vigencia del contrato y aún después de extinguido o resuelto, siquiera en otro concepto, como indemnización de daños y perjuicios derivados de la falta de disposición o como contraprestación por el uso; en el presente caso, vigente el contrato se abonaba una renta correlativa a la fecha de aquí, en 1970, desde la recuperación de la posesión trascurrieron cuatro meses hasta el nuevo arrendamiento y éste se concierta por una renta de 690 € mes.

La suma interesada en la demanda lo es en concepto de daños y perjuicios derivados de la falta de disponibilidad de la vivienda, sin que la renta de mercado se haya cuestionado, por lo que ha de mantenerse, procediendo, con desestimación del recurso, la íntegra confirmación de la resolución recurrida».

tiempo y que ello ha encadenado un daño por lucro cesante a un arrendador.

A su vez, creo fundamental el conocimiento y aplicación práctica de esta sentencia en ámbito extrajudicial, pues en muchas ocasiones puede su doctrina puede erigirse como arma efectiva para solucionar extrajudicialmente cuestiones de esta índole, ya que obviamente no es lo mismo que en el caso de detectarse

una irregularidad el ocupante ilegítimo sepa que puede ser condenado a pagar por lucro cesante una renta de mercado o que lo desconozca.

Por todos estos motivos he creído oportuno compartir el contenido de esta sentencia con todos vosotros ya que entiendo puede ser de gran interés para nuestro ámbito profesional.

Martí Gassiot Garriga
Administrador y Abogado

Locales sujetos a prórroga forzosa: No es posible la subrogación por varios descendientes en la posición del arrendatario fallecido

Referente a la regulación de la subrogación por fallecimiento en el TR LAU de 1.964, el artº 60 de la LAU de 1964, establece que por el hecho de la muerte del arrendatario del local de negocio ocurrida vigente el contrato, aunque sea por prórroga legal, el heredero sustituirá en todos sus derechos y obligaciones al arrendatario fallecido.



JOAQUIN MARTÍ MARTÍ

Ahora bien, si son varios los herederos que además regentan el negocio de forma conjunta ¿pueden subrogarse todos en la posición del arrendatario fallecido?. Si ello fuera posible, al fallecimiento de uno de los herederos subrogados, el arriendo continuaría en favor de otro heredero, y así hasta el fallecimiento de todos.

El supuesto se ha planteado y resuelto en la STS de 11 de mayo de 2010, y su doctrina fija criterio jurisprudencial.

El supuesto de hecho se refiere a la pretensión de subrogación de una Comunidad de Bienes formada por varios hermanos y la viuda del arrendatario en la posición arrendaticia de un local de negocio suscrito bajo los

efectos del TR LAU de 1.964 y, en consecuencia sometido a la prórroga forzosa.

La pretensión del arrendatario era la de pretender que, en relación a los arrendamientos de locales de negocio, en caso de fallecimiento del arrendatario, si éste deja varios herederos, automáticamente, todos ellos ocupen por subrogación el puesto que tenía aquél, salvo que se acredite que existía un acuerdo entre los herederos del arrendatario fallecido para que fuese uno solo de ellos el que se subrogara en el arrendamiento.

En el supuesto de hecho, la subrogación pretendida por el arrendatario era la de considerar que al fallecimiento del arrendatario (padre) se produjo la subrogación de la Comuni-

dad de Bienes, por lo que al fallecimiento de la madre (y viuda del arrendatario) continuaría operando el arrendamiento en favor del resto de herederos que conforman la Comunidad de Bienes.

Doctrina del Tribunal Supremo en Sentencia de 11 de mayo de 2010.

Para el Alto Tribunal, se produjo, efectivamente, una subrogación en la posición del arrendatario por parte de su viuda, quien continuó con el arriendo hasta su fallecimiento.

Esa primera subrogación estaba amparada por los preceptos del TR LAU de 1964 y por la LAU 1994. Además esos mismos preceptos reconocen la posibilidad de que el arrendamiento gire en la forma asociativa (en este caso Comunidad de Bienes). En concreto, esa posibilidad de que la



viuda desempeñara la actividad en la forma asociativa viene amparada por el artº 31.1 del TR LAU 1964.

Así pues, la subrogación estaba justificada y el ejercicio de la actividad en forma de Comunidad de Bienes no podía considerarse cesión o traspaso in consentido.

DIVERGENCIAS INTERPRETATIVAS

La DT Tercera la LAU de 1994 lo que dispone es que en los arrendamientos cuyo arrendatario sea una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieren transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley (es decir finalizan el 31 de diciembre de 2014.).

Ahora bien, ante esta regulación, las Audiencias Provinciales se habían mostrado en desacuerdo al interpretar la citada DT, y así como algunas sentencias mantenían que aunque la citada disposición hable de un solo descendiente del fallecido (en singular) podían subrogarse en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 varios descendientes si no se ponen de acuerdo (en este sentido SSAP de Barcelona de Sección 13.ª, 28 de abril de 2000, RA n.º 960/98, Navarra, Sección 2.ª, 3 de mayo de 2000, RA n.º 244/99, Navarra, Sección 1.ª, 18 de marzo de 2003, RA n.º 44/03, Bizkaia, Sección 5ª, 24 de marzo de 1998, RA 581/98), otras Audiencias Provinciales habían dictado sentencias que interpretaban literalmente la citada disposición y habían proclamado que sólo podía subrogarse un único descendiente del arrendatario fallecido y que en ningún caso podía operar la subrogación a favor de va-

«La subrogación estaba justificada y el ejercicio de la actividad en forma de Comunidad de Bienes no podía considerarse cesión o traspaso in consentido»

rios (SSAP Barcelona, Sección 4.ª 21 de julio de 1999, RA 441/98, Barcelona, Sección 13.ª, 3 de mayo de 2000, RA n.º 320/98, Asturias, Sección 1ª, 20 de enero de 2005, RA 450/04).

Para el Tribunal Supremo y ante la diversidad de sentencias, debe interpretarse la citada DT 3ª de la LAU en el sentido de que cuando concurren los requisitos establecidos en ella, sólo podrá subrogarse en el arrendamiento de local de negocio un único descendiente del arrendatario fallecido, siempre que éste continúe la actividad desarrollada en el local, y no cabe que la subrogación se opere en favor de varios descendientes conjuntamente aunque todos ellos participen en la actividad desarrollada por el

causante como arrendatario de local de negocio.

Para el Alto Tribunal la norma menciona literalmente al «descendiente» en singular, de donde se sigue que impone la concurrencia de uno de los descendientes sobre los demás con la consiguiente carga, cuyo cumplimiento es necesario para el ejercicio de la subrogación, de ponerse de acuerdo entre ellos cuando varios o todos ellos participen en la actividad desarrollada en el local de negocio arrendado.

LIMITACIONES A LA SUBROGACIÓN

Para el TS la LAU considera el caso en que el titular del negocio desarrollado en el local es una persona física y no prevé la existencia de una pluralidad de partícipes en la actividad desarrollada. La LAU, de este modo, introduce limitaciones a la subrogación frente al régimen de la LAU 1964. Estas limitaciones, consistentes en que solamente se admite la subrogación en favor del cónyuge o, en su defecto, de «un descendiente» del arrendatario que continúe la actividad

Conclusión

Por lo expuesto, el Tribunal Supremo entiende que, en el supuesto enjuiciado, al fallecimiento de la viuda, al resto de herederos (hijos) les es de aplicación la DT 3ª de la LAU y la extinción del contrato de arriendo a los veinte años de entrada en vigor de la LAU.

En definitiva se fija como doctrina jurisprudencial que la DT tercera 3 de la LAU debe interpretarse en el sentido de que, cuando concurren los requisitos establecidos en ella, sólo podrá subrogarse en el arrendamiento de local de negocio un único descendiente del arrendatario fallecido, siempre que éste continúe la actividad desarrollada en el local, y no cabe que la subrogación se opere en favor de varios descendientes conjuntamente aunque todos ellos participen en la actividad desarrollada por el causante como arrendatario del local de negocio.

la subrogación estaba justificada y el ejercicio de la actividad en forma de Comunidad de Bienes no podía considerarse cesión o traspaso in consentido.

Para el Tribunal Supremo y ante la diversidad de sentencias, debe interpretarse la citada DT 3ª de la LAU en el sentido de que cuando concurren los requisitos establecidos en ella, sólo podrá subrogarse en el arrendamiento de local de negocio un único descendiente del arrendatario fallecido, siempre que éste continúe la actividad desarrollada en el local,

Por lo expuesto, el Tribunal Supremo entiende que, en el supuesto enjuiciado, al fallecimiento de la viuda, al resto de herederos (hijos) les es de aplicación la DT 3ª de la LAU y la extinción del contrato de arriendo a los veinte años de entrada en vigor de la LAU.

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 13 Ene. 2010, rec. 2668/2004

Interpretación de la DT Tercera, 3 LAU en relación con la sucesión en el arrendamiento de local de negocio.

La DT Tercera LAU dispone, como una de las modificaciones aplicables a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de su entrada en vigor la consistente en que «[l]os arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley.»

Como pone de manifiesto la parte recurrente, las Audiencias Provinciales se han mostrado en desacuerdo al interpretar la citada DT Tercera, 3 LAU 1994, pues, mientras algunas sentencias mantienen que aunque la citada disposición hable de un sólo descendiente del arrendatario fallecido, en singular, podrán subrogarse en los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 (como el que nos ocupa) varios descendientes si no se ponen de acuerdo, otras Audiencias Provinciales interpretan literalmente la citada disposición y señalan que solo podrá subrogarse un único descendiente del arrendatario fallecido y no varios

Esta Sala considera que debe fijarse doctrina que la DT tercera.3 LAU debe interpretarse en el sentido de que, cuando concurren los requisitos establecidos en ella, sólo podrá subrogarse en el arrendamiento de local de negocio un único descendiente del arrendatario fallecido, siempre que éste continúe la actividad desarrollada en el local, y no cabe que la subrogación se opere en favor de varios descendientes conjuntamente aunque todos ellos participen en la actividad desarrollada por el causante como arrendatario de local de negocio.

En efecto, la norma menciona literalmente al «descendiente» en singular, de donde se sigue que impone la concurrencia de uno de los descendientes sobre los demás con la consiguiente carga, cuyo cumplimiento es necesario para el ejercicio de la subrogación, de ponerse de acuerdo entre ellos cuando varios o todos ellos participen en la actividad desarrollada en el local de negocio arrendado. La LAU considera el caso en que el titular del negocio desarrollado en el local es una persona física y no prevé la existencia de una pluralidad de partícipes en la actividad desarrollada. La LAU, de este modo, introduce limitaciones a la subrogación frente al régimen de la LAU 1964. Estas limitaciones, consistentes en que solamente se admite la subrogación en favor del cónyuge o, en su defecto, de «un descendiente» del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local, obedecen a un propósito restrictivo (puesto de manifiesto en la exposición de motivos de la LAU). Este propósito se concreta no sólo en excluir de la subrogación al círculo más amplio de personas que se hallaban comprendidas en el artículo 60 LAU 1964 (se contemplaba al heredero, aun cuando no fuera descendiente, y también al socio), sino también en impedir que varios herederos puedan continuar la actividad mediante su participación en comunidad o sociedad. En el artículo 60 LAU 1964 se utilizaba la expresión «el heredero» y la jurisprudencia había admitido bajo su vigencia que la subrogación podía producirse en favor de varios herederos, pues entendía que impedir la participación de varios herederos podría comportar un obstáculo injustificado a la continuación del negocio por los inmediatos sucesores del primitivo titular por una razón ajena a la órbita del contrato arrendaticio cuando la división del caudal hereditario, dada su composición y características, hiciera imposible la continuación de la actividad por uno solo de los herederos. Estos razonamientos, sin embargo, no son aplicables a la regulación de la LAU, toda vez que ya no se llama a quienes resultan ser titulares del derecho hereditario, sino, de manera expresamente limitada, a uno de los descendientes del arrendador.

3. Se fija como doctrina jurisprudencial que la DT tercera.3 LAU debe interpretarse en el sentido de que, cuando concurren los requisitos establecidos en ella, sólo podrá subrogarse en el arrendamiento de local de negocio un único descendiente del arrendatario fallecido, siempre que éste continúe la actividad desarrollada en el local, y no cabe que la subrogación se opere en favor de varios descendientes conjuntamente aunque todos ellos participen en la actividad desarrollada por el causante como arrendatario de local de negocio.

desarrollada en el local, obedecen a un propósito restrictivo (puesto de manifiesto en la exposición de motivos de la LAU).

Este propósito se concreta, para el Alto Tribunal, no sólo en excluir de la subrogación al círculo más amplio de personas que se hallaban comprendidas en el artículo 60 LAU

«Para el TS, la LAU considera el caso en que el titular del negocio desarrollado en el local es una persona física y no prevé la existencia de una pluralidad de partícipes en la actividad desarrollada»

1964 (se contemplaba al heredero, aun cuando no fuera descendiente, y también al socio), sino también en impedir que varios herederos puedan continuar la actividad mediante su participación en comunidad o sociedad. En el artículo 60 LAU 1964 se utilizaba la expresión «el heredero» y la jurisprudencia había admitido bajo su vigencia que la subrogación podía producirse en favor de varios herederos, pues entendía que impedir la participación de varios herederos podría comportar un obstáculo injustificado a la continuación del negocio por los inmediatos sucesores del primitivo titular por una razón ajena a la órbita del contrato arrendaticio cuando la división del caudal hereditario, dada su composición y características, hiciera imposible la continuación de la actividad por uno solo de los herederos. Estos razonamientos, sin embargo, no son aplicables a la regulación de la LAU, toda vez que ya no se llama a quienes resultan ser titulares del derecho hereditario, sino, de manera expresamente limitada, a uno de los descendientes del arrendador.

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



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.

Responsabilidad, transparencia y garantías financieras

La Responsabilidad Social Corporativa y la Responsabilidad Social Empresarial pueden definirse como la contribución voluntaria a la mejora social, económica y ambiental por parte de las empresas, generalmente con el objetivo de mejorar su situación competitiva y su valor añadido. La Responsabilidad Social Corporativa y Empresarial van más allá del cumplimiento de la leyes y las normas, dando por supuesto su respeto y su estricta ejecución.

JAVIER BURGUETE IRIGOYEN

Hay una sutil diferencia en el significado de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) y de Responsabilidad Social Corporativa (RSC), en la medida en que distinguen entre la empresa y la corporación, entendiéndose que esta última incorpora a todas las organizaciones, empresariales o no independientemente de su tamaño, aunque para muchos, ambas expresiones significan lo mismo.

Recientemente, en un artículo publicado en la revista de la Cámara de Comercio de Navarra, firmado por Ana Carmen Irijalba, técnica de la Fundación Centro de Recursos Ambientales de Navarra (CRANA) y coordinadora del equipo que ha elaborado la metodología InnovaRSE, una empresa empieza a desarrollar acciones de RSE cuando adquiere compromisos voluntarios para generar buenas prácticas pero más allá del cumplimiento normativo.

Desde hace años, muchísimas empresas y empresarios contribuyen a la mejora social, económica y ambiental, llegando mucho más allá de lo que establece la estricta normativa legal, tanto en sus fabricados como en el aspecto comercial o en el laboral, es decir, en todos los órganos productores de la empresa. A esta mejora no se le había llamado de ninguna forma y es, desde hace una década, cuando a este margen de mejora o suplementario sobre el aspecto legal se le ha llamado Responsabilidad Social Empresarial o Corporativa.

SISTEMA DE GESTIÓN ÉTICA

Algunos autores señalan el origen del movimiento de la RSC-RSE en los años setenta, pero es desde los años noventa cuando este concepto ha ido cobrando fuerza y evolucionando constantemente y, en esta primera década del siglo XXI, su desarrollo ha sido espectacular, hasta tal punto que ya se ha establecido una Norma de Empresa SGE21 que supone el primer Sistema de Gestión Ética y Socialmente Responsable que permite, voluntariamente, alcanzar una certificación..

Es en Barcelona, en el año 1999, cuando un amplio grupo de profesionales, empresas, académicos, etc..., crearon un foro multidisciplinar, FORÉTICA, donde todos sus socios colaboraron en el fomento de una gestión responsable. Unos de sus primeros frutos fue la elaboración de la Norma de Empresa SGE21.

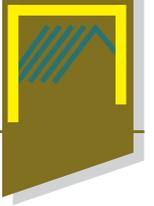
El concepto RSE se va introduciendo en diversas empresas. Son muchas las que lo conocen, se lo creen y lo aplican. Sin embargo son bastantes más las que realizan buenas prácticas por convencimiento de la empresa, pero no llaman RSE, ni consideran que tienen un valor añadido para la política empresarial. Suelen ser acciones aisladas como el patrocinio de actividades deportivas o una política de conciliación familiar.

Podemos recordar cómo desde los años 90 se ha ido implantando en muchas empresas el "horario laboral flexible". Los trabajadores cumplen to-

dos ellos un mismo horario mínimo juntos en la empresa y, para el resto de la jornada, tienen flexibilidad para entrar y salir hasta cumplir con el horario empresarial y pueden compatibilizar su horario laboral con el familiar. En fechas actuales, hay empresas en la que ciertos empleados, conectados a través de Internet, trabajan desde sus propios domicilios sin necesidad de desplazarse físicamente todos los días a la empresa. Horario compatible con la conciliación familiar. Todo esto es una RSE en el ámbito laboral.

RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL

Para ANA CARMEN IRIJALBA, la Responsabilidad Social Empresarial consiste en avanzar hacia un nuevo modelo de empresa que haga compatible hacer negocios con poner en práctica los valores éticos. Es absolutamente legítimo que una empresa gane dinero y cree riqueza, pero no es lo mismo crear riqueza a costa de cualquier cosa que hacerlo respetando una serie de valores en el ámbito económico, social y ambiental. Si el empresario cree en esto se traducirá en su manera de hacer empresa y sociedad. Será una empresa competitiva y más justa. Supone cambios en el planteamiento de objetivos y en el modo de hacer negocios: antes se perseguía incrementar beneficios, en la actualidad, crear valor a largo plazo; antes la finalidad era crecer, ahora crecer de manera sostenible; antes se buscaba satisfacer al cliente, ahora satisfacer a los grupos de interés;



antes había que cumplir la ley, ahora, introducir mejoras voluntarias

Si aplicamos a nuestra profesión de Administradores de Fincas y queremos ir más allá del estricto cumplimiento normativo, incorporando una Responsabilidad Social Corporativa, RSC, debemos facilitar unas Garantías Financieras a nuestras Comunidades, lo que en palabras de Ana Carmen Irijalba, una Corporación es socialmente responsable cuando se compromete a ir más allá de lo exigido. Podemos llegar tan lejos donde te lleven tus sueños

GENERAR CONFIANZA Y TRANSPARENCIA

La posibilidad de ofrecer avales a las Comunidades de Propietarios creará, en nuestra gestión, a largo plazo, una confianza y una transparencia que es lo que actualmente carecemos y lo que tratamos de conseguir. Esta confianza y esta transparencia en nuestra gestión creará un crecimiento de nuestros despachos de manera estable y un "label" de calidad. Conseguiremos satisfacer el interés y proporcionar tranquilidad a los consumidores, destino final de nuestras gestiones y, todo ello, introduciendo en nuestra gestión un valor añadido. El que no nos lo demanden no quiere decir que un día, posiblemente no muy lejano, se legisle en este sentido: la obligatoriedad de avalar el dinero que recibimos de nuestros clientes (actualmente CEPI ya exige para sus asociados una garantía financiera mínima de 25.000 € por colegiado). Recuerdo, a este respecto, que la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, aprobada el 23.11.2009, la llamada "Ley Paraguas", en su art. 21 menciona que: "Se podrá exigir a los prestadores de servicios, en norma con rango de ley, la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que puedan provocar en la prestación del servicio en aquellos casos en que los servicios que presten presenten un riesgo directo y concreto para la salud o para la seguridad del destinatario, o para la seguridad financiera del destinatario. La prestación profesional del Administrador de

Fincas tiene que tener la calidad necesaria que satisfaga al cliente y, aún más, que se anticipe a la adopción de medidas que, aún no siendo exigibles en un momento determinado, serán novedades obligadas en un futuro inmediato. La responsabilidad es la mentalidad de querer hacer las cosas lo mejor, no solamente bien.

Estamos comentando que nuestra labor debe estar fundamentada en la profesionalidad y en la transparencia. Hemos conocido recientemente que el Tribunal de Defensa de la Competencia ha acordado llevar a cabo una información reservada como diligencia previa a la incoación del correspondiente expediente, si procediese, en su caso, a un Colegio Profesional en relación al cobro de honorarios de un colegiado por la emisión del certificado expresivo de deudas. Esto es una consecuencia de la falta de transparencia en nuestra labor profesional.

NECESIDAD DE UN CONTRATO ESCRITO

La gran mayoría de los profesionales de la administración de fincas no tenemos firmados contratos por escrito de nuestro compromiso con las Comunidades. Hemos llegado a un acuerdo verbal por nuestra gestión y los honorarios que vamos a cobrar y, como mucho, existe una acta de la Comunidad en la que se acuerda el nombramiento del profesional como administrador de la Comunidad. No tenemos contratos por escrito, no tenemos detallado cual es el cometido de nuestro compromiso en la administración del inmueble, no tenemos detallado qué gestiones entran dentro de nuestro compromiso en la administración, no tenemos detallado qué gestiones no están incluidas, etc. etc. Han aparecido nuevas tramitaciones en modificaciones legales, en nuevos decretos, en órdenes ministeriales, etc., en definitiva, en nuevas legislaciones, como por ejemplo, en la última modificación de la L.P.H. con la certificación de cargas. Como no existe nada detallado por escrito de la labor comprometida por el profesional en la administración del inmueble, todas las nuevas exigencias que viene promulgándose en las distintas legislaciones que deben cumplimentarse,

¿deben considerarse como una obligación más del profesional, administrador del inmueble, como incluida en su labor con la Comunidad? Por falta del contrato escrito, con especificación de la labor del administrador, nos llegan estos problemas. Son fuentes de litigio y son fuentes de desconfianza y nosotros debemos generar confianza y transparencia.

RESPONSABILIDAD Y COMPROMISO

He conocido, contratos por escrito, formulados por administradores con Comunidad de Vecinos, contratos que se limitan a especificar el nombramiento como tal, los honorarios acordados, su actualización, la forma de pago de los gastos comunitarios, generales o extraordinarios y la entrega de cuentas en el caso de cesación del administrador (podéis repasar, entre otros, el modelo de contrato incluido en la agenda del Consejo). Nada se especifica sobre la labor al que el profesional se compromete. Debemos mejorar también esta parcela. Hemos de confeccionar formularios adecuados y los más completos posibles. He comentado, en otro artículo, el reto que tenemos con la velocidad: Todo tiene que ser más rápido, más ágil, hay que ir más deprisa. Tenemos y debemos pararnos a pensar. Más vale perder un minuto en la vida y repasar todo lo que estamos haciendo. No todo lo que hemos hecho hasta ahora es correcto. Debemos corregir aquello que no hemos hecho bien, buscando el momento en que una coyuntura favorable nos posibilite la modificación. La responsabilidad es más que un compromiso, no nacemos con ella, adquirimos con la madurez, es saber siempre lo que hay que hacer y debemos conocer lo que tenemos que hacer, sin dejar atrás tus principios.

Profesionales del ayer con esperanzas del ayer, pero vosotros y yo, queridos lectores, debemos pensar en el mañana, pues el mañana nos pertenece y el mañana debemos empezar a hacerlo hoy. Hoy es el mañana por el que te preocupabas ayer.

Javier Burguete Irigoyen
Presidente del Colegio de Navarra.

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

Se requiere unanimidad para el cambio del sistema de reparto de los gastos derivados del cambio del sistema de calefacción

**TS, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de abril de 2010
Recurso 2569/2005. Ponente: ROMAN GARCIA VARELA.
SP/SENT/505032**

«... La Audiencia confunde la mayoría exigible para el establecimiento de un servicio de interés general con la necesaria unanimidad que se requiere para modificar el modo de participación en los gastos, que en el presente caso aparece fijado en los Estatutos de la Comunidad, y que atiende al coeficiente de participación. No cabe duda de que, conforme a lo dispuesto en el artículo 9, regla 5ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, la primera pauta que ha de tenerse en cuenta para distribuir los gastos comunes es la referida al coeficiente o cuota de participación, y, si bien tal forma de distribución puede ser alterada (artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal), ello exige la conformidad

de todos y cada uno de los propietarios, al suponer una alteración de la cuota de participación prevista en el título. Por ello, la sentencia recurrida se opone a la jurisprudencia de esta Sala sentada en las sentencias citadas por la recurrente, especialmente en las de fecha 30 de abril de 2002 y 19 de julio de 2000, pero también en otras más recientes (SSTS 3/12/2004, en recurso nº 3126/1998 y 24/01/2008 en recurso 4878/2000)....Procede manifestar que para variar el modo de contribución a los gastos comunes establecida en el título constitutivo debe existir acuerdo unánime de los copropietarios, no siendo suficiente la mayoría de 3/5, por lo que debe declararse la nulidad del acuerdo contenido en el punto segundo del orden del día, adoptado en la Junta General Extraordinaria de la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PASEO000 NUM000" de Zaragoza celebrada el 3 de junio de 2003, respecto de la distribución de los gastos a acometer para el cambio del sistema de calefacción. ...».

CONSULTAS

**Oposición en el monitorio
SP/CONS/71210**

Desde luego si el moroso no impugnó la aprobación de cuentas y tampoco la liquidación de la deuda, en la forma y plazos del art. 18 LPH, creemos que toda la oposición que pueda hacer en el juicio que corresponda después del monitorio (ordinario o verbal, según la cuantía) está condenada al fracaso, así como su petición de revisión de dichas cuentas y nombramiento de un perito, toda vez que ello sólo cabe en el proceso de impugnación, considerándose que ahora se está fuera de tiempo y lugar.

**Reclamación de los daños sufridos en una plaza de garaje por elementos comunes
SP/CONS/71140**

Lo normal es reclamar a la Comunidad y una vez condenada, a falta de fondos propios, pedir al Juez una orden para el Presidente y/o administrador para que la recaudación de las cuotas futuras las ingrese en el Juzgado. Este sistema suele dar buen resultado.

Hay otra fórmula y es cumplir con los requisitos del art. 22 de la Ley de Propiedad Horizontal, concretamente demandar a todos los propietarios en relación a la cuota de participación, siguiendo los trámites de dicho precepto, entre ellos el requerimiento previo a cada uno de ellos. Sólo de esta manera será posible luego embargar los pisos, locales, garajes, etc. individuales, naturalmente por la parte proporcional.

Todo lo anterior es válido siempre que la obra se haya hecho por el propietario interesado y se estén reclamando cantidades concretas, pero no para hacer las reparaciones necesarias, pues ello supone un previo acuerdo, a favor o en contra, de la Junta de Propietarios. Así, nuestro criterio es que debe

requerirse al Presidente para hacer las reparaciones oportunas, aportando un informe técnico que acredite la necesidad y según el art. 10.1 LPH, si no hay contestación o la misma es negativa el perjudicado deberá llevarlas a cabo por su propia cuenta y con base en dicho dictamen hacer posteriormente la reclamación económica correspondiente, aplicando todo lo dicho en los dos párrafos primeros de esta contestación.

Si el interesado no puede realizar directamente las obras, entonces la demanda para la que se lleven a cabo debe dirigirse exclusivamente contra la Comunidad, siempre acreditando técnicamente la necesidad de la reparación y a tenor del art. 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Privación del derecho de voto por falta de pago de los recibos del ascensor del que está exento el propietario del local
SP/CONS/70835**

El problema se encuentra en que, a pesar de estar exonerado en el Estatuto, el afectado, propietario de local, no impugnó las actas donde se aprobaron unas derramas para obras extraordinarias del ascensor, habiendo transcurrido con exceso los plazos señalados en el art. 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal. Desde nuestro punto de vista, presentar ahora un juicio ordinario declarativo para que se dicte Sentencia exonerando al propietario de la obligación de pagar está fuera de lugar, pues en el fondo se estaría haciendo lo mismo que con la impugnación, pero de forma extemporánea.

Quizás y con todas las reservas, se podría impugnar ahora la última Junta, al parecer celebrada recientemente, donde se le impide el voto por ser moroso, con los argumentos de que esta deuda es improcedente, aunque en buenos términos procesales nos encontramos con el mismo problema, es decir, impugnar fuera de plazo.



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



EL NUEVO PROPIETARIO RESPONSABLE DE LA PARTICIPACIÓN EN EL ABONO DE LA INDEMNIZACIÓN IMPUESTA A LA COMUNIDAD POR RESPONSABILIDAD CIVIL

Pregunta

Con fecha de 31 de Enero de 2007 se produce un siniestro. Con posterioridad a esa fecha y en el mes de mayo se vende uno de los pisos. En julio se dicta Sentencia condenando a la comunidad de propietarios al abono de una indemnización en concepto de responsabilidad civil por daños causados a un tercero, pero antes de la venta.

El nuevo titular de la vivienda: ¿se debe hacer cargo de un hecho acaecido antes de comprar la vivienda?; o ¿debe ser el anterior titular del piso quién se debe hacer cargo?

Respuesta

El nuevo titular de la vivienda se debe hacer cargo de las consecuencias derivadas del hecho acaecido antes de comprar la vivienda. Hay que tener en cuenta que las obligaciones nacen para quién, en cada momento, sea titular del piso o local, por lo que son denominadas por la generalidad de la doctrina como Procter Rem.

En tal sentido, debe partirse de la regla general establecida en el art.3 LPH, en cuya virtud la "cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad".

Es decir, desde que se ingresa en la comunidad como propietario no sólo se asumen los posibles beneficios, sino las cargas o responsabilidades por la razón de vivir en comunidad. La compraventa no sólo trasmite a los compradores el pleno do-

«El nuevo titular de la vivienda se debe hacer cargo de las consecuencias derivadas del hecho acaecido antes de comprar la vivienda»

minio de la parte privativa -vivienda-, sino también la copropiedad aneja e inseparable en los elementos comunes del edificio, con todas las obligaciones y derechos que a ello son inherentes.

Así las cosas, el propietario, en el momento en que deja de serlo por venta de la vivienda, pierde cualquier derecho o crédito que se genere sobre la propiedad transmitida, al igual que ocurre con los débitos u obligaciones que se constituyan a partir de ese momento.

En definitiva, será el nuevo propietario el que deba responder de la participación en el abono de la indemnización impuesta a la comunidad por responsabilidad civil.

PLAZO DE ARCHIVO Y CUSTODIA DE LA DOCUMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Pregunta

¿Durante cuánto tiempo es obligatorio guardar la documentación de una comunidad en relación a facturas y presupuestos ya realizados?

Respuesta

La LPH hace referencia a la obligación de conservar las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

En efecto, establece el art. 19.4 LPH la obligación del Secretario-Administrador de custodiar y conservar dicha documentación de la comunidad, durante el plazo de 5 años. Nótese que dicho precepto sólo se refiere en sentido estricto a “convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones”.

Ahora bien, aún cuando pueda parecer que dicho plazo es aplicable a todos los supuestos, existen otros documentos a los que no sólo alcanzará el deber de conservar durante dicho plazo, sino que este plazo puede ser distinto, pues habrá que estar a cada caso concreto.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que, dado que el plazo de prescripción de las obligaciones contractuales es de 15 años (art.1964 CC), habrá documentación que será conveniente guardar durante este tiempo (por ejemplo, un contrato ya finalizado o una determinada factura o presupuesto de cierta importancia, como la de la instalación o reparación importante del ascensor, obras estructurales en cubiertas, fachadas, patios, etc., por si acaso fuera necesario realizar alguna reclamación). Por tanto, habrá que valorar el dato de la importancia económica de la factura o presupuesto ya realizado, guardando sólo los de entidad durante esos 15 años, pudiendo destruir aquellos que sean realmente nimios (por ejemplo, los de cambio de un cristal, reparación de cerradura, etc.).

Respecto a los libros obligatorios, y conforme a normas tributarias, junto con sus soportes documentales, deberán conservarse durante el plazo en que subsiste el derecho de la administración a exigir la deuda tributaria, normalmente cinco años (Artículo 64 ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria).

En relación con la documentación laboral, se podría tomar en consideración el plazo de las reclamaciones, es decir, un año para reclamaciones económicas, y 20 días en caso de despido improcedente (art.59 del Estatuto de los Trabajadores).

Ahora bien, la Seguridad Social también exige unos plazos concretos, y así considera una infracción no conservar durante 4 años los documentos que acreditan el cumplimiento de las obligaciones en materia de afiliación, altas, bajas o variaciones de datos, o los registros o soportes informáticos en que se hayan transmitido; los documentos justificativos de la inscripción del empresario; el documento de asociación para la protección de las contingencias profesionales y, en su caso, de la opción por la cobertura de la prestación económica por incapacidad temporal; el documento de afiliación; los partes de alta y baja, y las comunicaciones de variaciones de datos. Asimismo, habrá de conservarse durante igual plazo, so pena de igual infracción, copia de los documentos de cotización, debidamente diligenciada por la oficina recaudadora, durante ese plazo mínimo de 4 años, salvo que transmita dicha documentación por medios informáticos, en cuyo caso se conserva sólo el boletín de cotización. También alcanza dicho plazo a los recibos justificativos del pago de salarios (nóminas). Esto es, los recibos de salario expedidos se deben archivar y conservar por las empresas, junto con los boletines de la cotiza-

ción de la Seguridad Social, durante ese período mínimo, a fin de permitir las comprobaciones oportunas (art. 21 del RD Legislativo 5/2000 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social).

Por tanto, habrá que estar a cada caso concreto y, en caso de duda, deberá ser la comunidad la que resuelva en virtud de un acuerdo mayoritario, si guardarla o destruirla.

DERECHO DE VOTO DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS. PAGO DERRAMAS.

Pregunta

Los propietarios deudores : ¿Tienen derecho al voto? ¿Debe leerse un listado en la misma Junta, que contenga una relación de los mismos? ¿Cómo debe realizarse tal comunicación? ¿Se consideran también morosos, aquellos propietarios que no han efectuado el pago de todas las derramas producidas?

Respuesta

La LPH, en su redacción de 1999, ha dispuesto que los propietarios que, en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad, podrán participar en sus deliberaciones, si bien no tendrán derecho de voto (art.15.2 LPH).

La convocatoria, por escrito, que se envíe a los vecinos, debe contener una relación de los propietarios morosos que indique la cantidad que adeuda cada uno. Es decir, el procedimiento adecuado es que la relación de morosos debe comunicarse a cada uno de los vecinos junto con la convocatoria, y no leerse en la misma junta.

«El procedimiento adecuado es que la relación de morosos debe comunicarse a cada uno de los vecinos junto con la convocatoria, y no leerse en la misma junta»

En efecto, el art.16.2 LPH determina la exigencia previa de la constancia en la convocatoria de la junta de la relación de propietarios deudores con la comunidad de propietarios, con el fin de advertirles de la aplicación de la privación del derecho de voto del art.15.2 LPH. Por tanto, el momento en el que se determina la posible privación es el del inicio de la junta de propietarios, tal y como establece literalmente el art.15.2 LPH, a tenor del cual «los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad...».

A los efectos de la calificación como moroso produce el mismo efecto el impago de una cuota o recibo ordinario, como de una derrama, gasto o recibo extraordinario. Así, un propietario que se ha negado a efectuar el pago del recibo extraordinario entra en el concepto de moroso a que se refiere el artículo citado al hablar de “todas las deudas venci-



das con la comunidad", sin excepción, incluidas por tanto las derivadas de derramas extraordinarias.

FALTA DE FIRMA DEL PRESIDENTE EN EL ACTA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Pregunta

Un presidente es nombrado por turno rotatorio, pero no asiste a la Asamblea.

El Administrador redacta el acta y solo falta la firma del Presidente porque el Vicepresidente ya la ha firmado. Al notificarle al Presidente, por correo certificado, dicho nombramiento, se pone éste en contacto con la Administración para informar de que va a ir a firmarla; no obstante no se presenta, transcurriendo cuatro meses desde la celebración del nombramiento.

¿Qué validez tienen esa acta y los acuerdos adoptados en la misma, si solo aparece la firma del vicepresidente y del Administrador, pero no del presidente? ¿Se debe convocar otra reunión y nombrar a otra persona? ¿Puede el Vicepresidente únicamente, con el acta sin firmar, asumir las funciones del Presidente?

«Se pronuncia la doctrina mayoritaria en el sentido de que la ausencia de las firmas requeridas, no implica la nulidad de los acuerdos adoptados»

Respuesta

El acta no tiene un valor constitutivo del acuerdo. Los acuerdos son válidos si se producen de conformidad con lo establecido en la LPH sin necesidad de que dicha voluntad quede documentada en el acta. Si bien el acta no tiene un valor constitutivo, eso no significa desconocer su importante valor probatorio. Lo cierto es que no se trata, tampoco, del único medio probatorio admitido por la ley para demostrar la voluntad comunitaria.

Con arreglo a este último criterio, se pronuncia la doctrina mayoritaria en el sentido de que la ausencia de las firmas requeridas, no implica la nulidad de los acuerdos adoptados. La ausencia de las firmas supondría el incumplimiento de un requisito formal o de un elemento confirmatorio de las declaraciones emitidas. Todo esto significa que la omisión de alguna circunstancia formal del acta no le priva de validez.

EMPRESA HOMOLOGADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN CON EL N° 1680



TECNISAT
TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Sarría, 50 - 28028 Madrid
 Telfa.: (91) 386 45 99 / 386 10 23
 316 73 50 / 378 88 96
 Fax: (91) 386 39 68
 E-mail: Tecnisat@tecnisat.com
 Web: www.tecnisat.com
 Tienda virtual web: www.tecnisat.es

10 Canales de comunicación a su servicio

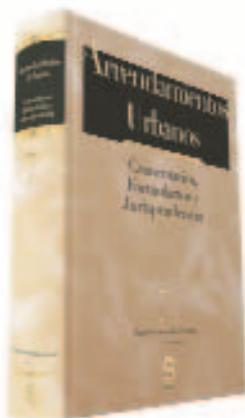
DIGITAL+	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO
<p>CANAL+</p>  <p>televisión digital terrestre</p>  <p>Amiata</p> 	<ul style="list-style-type: none"> · ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS · TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATÉLITE · ADAPTACIONES AL SATÉLITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, 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>hispasat</p> <p>NOKIA</p> <p>PHILIPS</p> <p></p> <p>Televés</p>

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

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



Arrendamientos Urbanos Comentarios, Formularios y Jurisprudencia



7.ª edición
1.152 páginas

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 fundamentadas con la **jurisprudencia más reciente**, de la que se ofrecen todos los extractos literales.

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

Propiedad Horizontal Comentarios, Formularios y Jurisprudencia



9.ª edición
1.104 páginas

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 los Audiencias**, especialmente relevante durante el último año, en cuestiones referentes al abono de gastos de instalación de ascensor por todos los propietarios, al quórum necesario para el cerramiento de la finca y al 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

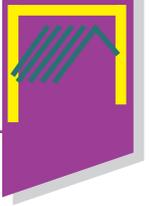
en los productos adheridos a través de nuestra

tienda On-Line

15% a suscriptores

www.sepin.es/tienda





MEMENTO ADMINISTRATIVO 2010

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 109,29 € 1892 páginas



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

MEMENTO EXPERTO OPERACIONES VINCULADAS. ASPECTOS FISCALES Y CONTABLES

Ediciones Francis Lefebvre, 2010

p.v.p. (con IVA) 51,48 € 230 páginas



El Memento Experto le permitirá dominar de forma rápida y segura las consecuencias tanto contables como fiscales resultantes de la realización de operaciones vinculadas, aportándole una visión muy clara y precisa, con todo el rigor técnico que requiere esta materia.

La obra contiene más de 80 supuestos prácticos relativos a operaciones vinculadas donde se analizan las consecuencias y aspectos contables como la definición de operación vinculada,

supuestos de vinculación, los distintos métodos de valoración, los ajustes valorativos o su contabilización.

MEMENTO EXPERTO REFORMA DEL PROCEDIMIENTO LABORAL

Ediciones Francis Lefebvre, 2010

p.v.p. (con IVA) 43,68 € 300 páginas



Este Memento Experto le ayudará a entender y aplicar correctamente la reforma del proceso laboral, que entra en vigor el 4 de mayo de 2010 y que surge a raíz de la implantación del nuevo modelo de oficina judicial. La obra analiza todas las consecuencias y cuestiones que pueden derivarse de la distribución de competencias entre el juez y el secretario, eje central de la reforma.

LA VALIDEZ DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO Y SU EFICACIA EN SEDE PROCESAL

Andrés Jaime Bennasar, 2010

p.v.p. (con IVA) 32,00€ 338 páginas



Este libro –actualizado con las últimas reformas procesales para implantar la nueva oficina judicial– analiza la situación del documento electrónico en el ordenamiento jurídico, su naturaleza, validez y eficacia.

Asimismo, el autor estudia la prueba pericial tecnológica, su reconocimiento judicial y las reglas de valoración. Para finalizar, se examina el contrato electrónico, su complejidad, la normativa específica que lo respalda y su prueba,

la concurrencia de la firma electrónica y las disposiciones que conectan este ámbito con la protección de los consumidores o usuarios. Todo ello, desde un punto de vista tanto teórico como práctico, apoyado en numerosas resoluciones judiciales.

MANUAL PRÁCTICO DE DERECHO CIVIL

Fernando Toribios Fuentes y M.ª José Velloso Mata, 2010

p.v.p. (con IVA) 57,00€ 646 páginas



La Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial –y, en menor medida, la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios– ha supuesto una reforma en profundidad de nuestro Derecho Procesal.

Gracias a la experiencia de sus autores, este libro no sólo le ofrece un visión panorámica de los grandes problemas que plantea la aplicación de esta ley por los Tribunales sino que aborda todas esas cuestiones con un perfecto dominio de la materia, relacionándolas con otras ramas del Derecho y ofreciendo soluciones a los problemas que se plantean.

La obra se completa con unos formularios y unos esquemas procedimentales.

COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL

Director: Andrés Domínguez Luelmo, 2010

p.v.p. (con IVA) 172,00€ 2300 páginas

Un amplio elenco de cerca de 70 expertos comentan cada uno de los artículos del Código Civil; sin duda, el código que afecta a las relaciones más comunes de todos los ciudadanos, porque la mayoría de los litigios y conflictos que se plantean en la práctica siguen resolviéndose con arreglo a disposiciones que se contienen en este Código Civil.

Los Comentarios se han realizado con un enfoque multidisciplinar –teórico y práctico– que facilite el conocimiento y la aplicación del Código Civil a todos los profesionales del Derecho. Para lograrlo, se realiza una exposición breve, pero rigurosa, del contenido de su articulado, recogiendo las opiniones de los autores y ofreciendo una exhaustiva y actualizada jurisprudencia de cada una de las cuestiones que suscita su aplicación práctica. Incluye referencias bibliográficas y un detallado índice de voces que facilita su manejo, así como la localización de los preceptos e instituciones cuyo estudio y aplicación interesen en cada caso.



JUBILACIÓN PARCIAL, CONTRATO DE RELEVO Y JUBILACIÓN FLEXIBLE

Iván Antonio Rodríguez Cardo, 2010

p.v.p. (con IVA) 42,00€ 468 páginas

Este libro aborda todos esos problemas que afectan a la jubilación parcial del trabajador asalariado (que deberá acreditar una edad de 60 ó 61 años, una antigüedad mínima y un período de carencia superior al exigido por la jubilación ordinaria así como el consentimiento imprescindible del empresario, al reducirse la jornada del interesado –entre un 25 y un 75 por 100, como regla general– y la contratación de un relevista, cuando el jubilado parcial no haya cumplido la edad ordinaria de jubilación), el propio contrato de relevo (quizá, su obligación más característica) y la jubilación flexible (menos polémica por que su incidencia práctica también es menor); su régimen jurídico y la necesidad de un desarrollo reglamentario, específico para la jubilación parcial y acorde con la actual coyuntura socioeconómica.





EL DESPIDO. CUESTIONES PRÁCTICAS, JURISPRUDENCIA Y PREGUNTAS CON RESPUESTA

Alfonso González González, 2010

p.v.p. (con IVA) 35,00 € 480 páginas



La actual situación económica está provocando que las empresas se adapten y reestructuren con arreglo a esta nueva –y compleja– coyuntura, provocando una reducción de costes que incide, directamente, en las plantillas de trabajadores, con los consiguientes despidos, individuales y colectivos; lo que ha supuesto un relevante aumento de la litigiosidad en esta materia.

Cada capítulo incluye la jurisprudencia más relevante dictada por el Tribunal Supremo y una relación de las preguntas más frecuentes que las partes se plantean durante la tramitación de todo el proceso de despido, obteniendo una respuesta clara y precisa que incluye el criterio jurisprudencial que resuelve la cuestión planteada.

GUÍA PRÁCTICA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, 4ª EDICIÓN

Vicente Magro Servet, 2010

p.v.p. (con IVA) 73,00 € 1456 páginas



En 2006 se actualizó la obra para que, transcurridos cinco años de la entrada en vigor de la LEC.

Y ahora en 2010, cuatro años después de la actualización, de nuevo se afronta la cuarta edición de esta obra ante las tres reformas que se han producido por virtud de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la LEC para la implantación de la Oficina judicial; la Ley Orgánica 1/2009, de 3

de noviembre, y la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler, que modifica en aspectos importantes toda la temática referida al juicio de desahucio.

Se ha procedido a una actualización de los formularios en base a la correspondiente de las propias reformas que se han llevado a cabo en la LEC y que muchas de ellas tienen una gran importancia en la presentación de las demandas que exigen de una actualización.

GUÍA PRÁCTICA DE LA NUEVA OFICINA JUDICIAL

Julio Banacloche Palao (Coordinador), 2010

p.v.p. (con IVA) 65,00 € 624 páginas



El libro pretende analizar los cambios introducidos por la Ley Orgánica 1/2009 y la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, publicadas en el BOE con fecha 4 de noviembre, y dirigidas a la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

Para ello, los autores enfocan su comentario, más que en el análisis pormenorizado de cada uno de los preceptos modificados, en el estudio

sistemático y selectivo de las materias reformadas, consideradas globalmente, si bien ello sin perjuicio de considerar, con el máximo detenimiento, aquellos cambios que sí van a conllevar una alteración del procedimiento.

COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Gallego Brizuela, 2010

p.v.p. (con IVA) 50,00 € 88 páginas



Esta obra le ofrece un completo abanico de respuestas a las dudas que suscita la práctica cotidiana, ofreciendo una panorámica que abarca la realidad viva de las comunidades de vecinos. A través de más de 400 respuestas, este libro compendia una selección de las más interesantes cuestiones.

Un índice analítico permite la búsqueda de las consultas por temas y un anexo legislativo ofrece la normativa esencial que regula las comunidades de propietarios.

LAS REFORMAS EN LAS ACCIONES ARRENDATICIAS

Susana San Cristóbal Reales, 2010

p.v.p. (con IVA) 26,00 € 272 páginas

La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler, y de la eficiencia energética de los edificios, con las reformas que incorpora a las acciones arrendaticias, pretende que el propietario, usufructuario, o cualquier persona con derecho a poseer, alquile su inmueble, al facilitar procesalmente el cobro de rentas u otras cantidades debidas, y al propiciar un desahucio por falta de pago o por expiración del plazo más ágiles, a los que se pueden acumular una reclamación de rentas, salvaguardado a la par los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe.



Reformas, que son el objeto principal de esta obra, en la que se trata también el juicio de desahucio por precario, considerando que la obligación de pago de rentas se mantiene hasta la efectiva entrega de la posesión aún después de expirado el contrato de arrendamiento como contraprestación por el uso.

FORMULARIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL (EXTRAJUDICIALES Y JUDICIALES)

Sergio Vázquez Barros, 2008

p.v.p. (con IVA) 69,90 € 844 páginas

Teniendo en cuenta la vinculación de las obras habidas, propiedad horizontal, compraventa y arrendamientos, el autor con estos formularios intenta que el usuario tenga en sus manos los elementos imprescindibles para llegar a elaborar el documento (público o privado) que interese a las partes satisfaciendo a los intereses propios, pero sin perjuicio de que los mismos se puedan ajustar a situaciones distintas, en función de lo acordado por las partes intervinientes.



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

Jordi Estalella del Pino, 2ª edición 2009

p.v.p. (con IVA) 35,00€ 320 páginas

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



GUÍA PRÁCTICA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA

Ángel Mª de Sancha Bech, 2010

p.v.p. (con IVA) 110,00€ 192 páginas

Con el presente trabajo se pretende dar respuesta a las preguntas que a diario se formulan los agentes intervinientes en el proceso de la promoción y edificación de la vivienda con algún tipo de protección. Desde Bancos, Ayuntamientos, Notarios, promotores, gestores y adquirentes de la vivienda protegida, simplificando y unificando todas las respuestas que los intervinientes o usuarios de viviendas protegidas puedan requerir.

De un parque de viviendas aproximado de 25 millones de unidades en toda España un 12% aproximadamente de ellas tienen algún tipo de protección, pero nos encontramos con 17 legislaciones diferentes, con este Manual hemos profundizado en todas ellas, siguiendo una sistemática resumida y esquematizada.





MANAGEMENT JURÍDICO

Francisco Misiego Blázquez, 2009
p.v.p. (con IVA) 21,90 € 123 páginas



Esta obra, quizás la primera sobre management jurídico no es un libro de gestión económica y organizativa de un despacho. En el encontrara materias como la motivación de equipos, el liderazgo, la retención del talento y otras materias centradas en las dirección y gestión de equipos escritas por un abogado y para abogados. Es un libro con toda la riqueza conceptual pero ameno y divertido.

El autor nos da su opinión sobre como afecta la crisis y los cambios normativos que se introducirán a partir del 2010 en las profesiones relacionadas con el derecho.

Aunque va dirigida fundamentalmente a abogados, es de aplicación para cualquier profesional del derecho como pueden ser Notarios, Registradores, Procuradores y Gestores Administrativos.

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.

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 € 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 € 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.

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.



LEY CONCURSAL Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

4ª ed. 2010
 Gómez Gil, M.A.; Gómez Lucas, M.A.; Márquez Carrasco, R.; Suárez Robledano, J.M.

624 páginas • 58€

Actualizada conforme a la Ley 13/2009 de la Oficina Judicial y a la Ley 4/2010 para la ejecución en la UE de resoluciones judiciales de decomiso.



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.



LEY DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL Y LEY DEL JURADO

18ª ed. 2010
 González-Cuellar Serrano, N.; López Barja de Quiroga, J.; Paz Rubio J.M.; Puente Segura, L.; Rodríguez Ramos, L.

1.468 páginas • 64€

Con Jurisprudencia, Concordancias y Comentarios. Actualizada a la Ley 13/2009, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial y a la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.



LEY DE LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

9ª ed. 2010
 Garberí Llobregat, J.; Buitrón Ramírez, G.

984 páginas • 60€

Actualizada a la legislación de reforma para la implantación de la nueva Oficina Judicial.

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%.

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

JOSÉ ORDEIG

Director General de Mutua de Propietarios

“Afrontamos el futuro con la confianza que nos dan nuestros 175 años de historia”

Mutua de Propietarios conmemora este año su 175 aniversario, siendo la aseguradora más antigua de España. La Mutua nació el 30 de abril de 1835, en el Saló de Cent del Ayuntamiento de Barcelona, fruto del impulso de una incipiente sociedad civil de la época que quería proteger sus propiedades. Desde su inicio, la sociedad civil ha sido motor y centro de la evolución de la compañía.



A lo largo de estos 175 años, la Mutua se ha caracterizado por ser una empresa innovadora. Lo fue en el momento de su propio nacimiento, ya que su planteamiento era poco menos que revolucionario para la España de la primera mitad del XIX. Ahora, como entonces, trabaja con el objetivo de aportar a la sociedad soluciones en materia de prevención en el ámbito del patrimonio inmobiliario.

El planteamiento estricto con el que nació Mutua de Propietarios en 1835 no es el mismo en la sociedad actual. Sin embargo, la empresa ha sabido reinventarse para ofrecer una respuesta a las nuevas necesidades relacionadas con la seguridad de los bienes inmuebles.

Según palabras de su Director General, Josep Ordeig, “la virtud de la Mutua es que ha sabido captar antes que nadie las necesidades de la gente. De ahí que productos como “Mutua Alquiler”, o aquellos dirigidos a comunidades de propietarios, dan respuestas y cobertura desde nuestra especialización en el ámbito inmobiliario, lo que nos ha permitido concentrar siempre esfuerzos en la misma dirección”.

En esta misma línea, Josep Ordeig opina que “a pesar de nuestros 175 años, los que integramos el equipo de dirección y empleados de Mutua de Propietarios presumimos con argumentos de tener un espíritu joven, abierto a las posibilidades que nos ofrece la tecnología y receptivos a las necesidades que nos plantean los mutualistas y colaboradores”. Este espíritu, y una permanente curiosidad, se han convertido, para el director general de la Mutua, “en el motor que alimenta nuestra alma empresarial, dotándole de dinamismo y juventud. Pues bien, nuestra curiosidad, nuestra voluntad de aprender y servir a la sociedad está hoy más viva que nunca, aunque somos conscientes del privilegio y la responsabilidad de ser herederos de una iniciativa que camina hacia los 200 años de vida con paso firme y decidido”.

Otro de los rasgos de identidad de Mutua de Propietarios es la voluntad de estar muy cerca de colaboradores y mutualistas. Herencia, sin duda, del espíritu que alumbró su creación. La Mutua cuenta con una amplia red de colaboradores y técnicos de probada eficacia capaces de hacer llegar una respuesta rápida y satisfactoria cuando se les requiere. La voluntad de servicio es algo inherente a una compañía aseguradora.

Por eso, hay una clara apuesta por los mediadores y los administradores de fincas. Josep Ordeig opina que “son dos perfiles que con su profesionalidad y cercanía pueden ofrecer

nuestros productos con el aval de su especialización. Queremos dar a conocer nuestra compañía a administradores de fincas porque creemos que ellos son los que mejor pueden valorar nuestra especialización en un ámbito que compartimos”.

Esta filosofía, impregnada ya en la historia de la Mutua, no esconde la incógnita del futuro. Dice Josep Ordeig que “no sabemos lo que nos deparará el futuro. Pero los profesionales de Mutua de Propietarios estamos expectantes y preparados para poder asumir nuevos retos y exigencias. Confiamos en nuestra preparación y en la voluntad de servicio de una aseguradora acostumbrada a una evolución continua y provechosa”.

Los 175 años de experiencia permiten a la Mutua mostrar con orgullo la historia y aportar el valor añadido de una larga tradición. Es por ello que no ha querido que una efeméride como ésta pase desapercibida. A lo largo del 2010, Mutua de Propietarios celebrará una serie de actos para conmemorar sus 175 años de historia. Se darán cita en ellos, y en ciudades como Barcelona, Madrid, Valencia, Sevilla, Zaragoza o Lleida aquellos representantes institucionales o protagonistas del sector empresarial del país, así como los colaboradores y trabajadores de la compañía, que han contribuido, en un momento u otro de su historia, a que la compañía sea, a día de hoy, la decana del mundo del seguro en España.

Esta efeméride, así como los actos que se celebrarán, cuenta con el apoyo de un Comité de Honor, constituido por personalidades políticas, empresariales y profesionales, cuya Presidencia de Honor ha sido aceptada por S. M. el Rey Juan Carlos I.

“La presencia de estos personajes en nuestro Comité de Honor no es baladí”, afirma Josep Ordeig, “sino que es el resultado de 175 años de historia que, de poco servirían esto a nuestra entidad si no hubiera hecho siempre gala del espíritu innovador con el que nació y que la ha acompañado desde el principio, y más que nunca ahora que la tecnología provee a todos los sectores de nuevos avances a un ritmo insospechado hace apenas una década”.

El director general de Mutua de Propietarios concluye que “no podemos dejar de reseñar nuestra solvencia, cualidad sin la que no hubiera sido posible en modo alguno llegar adonde hemos llegado y en las condiciones en las que lo hacemos, y que nos permite afrontar el futuro con la confianza que sólo una solidez como la nuestra puede dar”. Estos son los mimbres del pasado y las bases del futuro.



SCHINDLER

Alargar la vida de los ascensores

Más que un artículo de lujo, hoy en día los ascensores y escaleras mecánicas son un artículo de primera necesidad. Así, cada vez son más las fincas que incorporan un equipo de transporte vertical, ya que son conscientes de que, además de incrementar el valor añadido de la misma, mejoran considerablemente la calidad de vida de sus inquilinos. Además, los edificios de obra nueva ya no se conciben sin la instalación de ascensores y su posterior mantenimiento.

Dicho mantenimiento es el servicio más indicado a la hora de alargar la vida útil de un ascensor. En este sentido, Schindler cuenta con contratos de mantenimiento que se adaptan a las necesidades de cada cliente y apuesta por servicios preventivos como mejor método para garantizar la seguridad de un ascensor. Cabe destacar que en España la legislación sobre ascensores es una de las más exigentes y obliga a la realización de revisiones mensuales de forma que Schindler dispone de listas de chequeo que contemplan la revisión mensual de los elementos de seguridad del ascensor.

Medidas eficaces

La reparación o sustitución de aquellas piezas que lo necesitan, se configuran como las medidas más eficaces a la hora de garantizar, en todo momento, los niveles de seguridad tanto de los usuarios como del propio edificio. Aunque no son los únicos. La mejora continua, mediante la constante prestación de servicios fiables, sigue siendo la clave que mantiene a Schindler

como una de las empresas más consolidadas del sector. Asimismo, Schindler realiza formación intensiva y auditorías periódicas a sus técnicos para asegurar una perfecta ejecución de las tareas previstas.

Más allá de estos aspectos, y además de la incorporación de lo último en tecnología, es fundamental que existan otros servicios cuando se trata de asegurar el correcto funcionamiento de ascensores o montacargas. Por ello, en Schindler contamos con un Centro de Control Schindler 24 horas (24 horas al día, 365 días al año), un canal de comunicación directa tanto con el cliente como con el viajero que diariamente utiliza los sistemas de ascensores.

El Centro de Control Schindler 24 horas permite, mediante la llamada del usuario, reportar cualquier avería o mal funcionamiento de las instalaciones, que es reportada al correspondiente técnico para la rápida resolución de la incidencia.

Por otro lado, Schindler dispone de otras prestaciones como es el caso de la Telealarma. Estos dispositivos utilizan la red telefónica para conectar el ascensor directamente con el Centro de Control, y evitar así el riesgo de quedar encerrado en una cabina por un tiempo prolongado sin recibir rescate.

La existencia tanto del Centro de Control como de la Telealarma genera una sensación de total confianza y tranquilidad en los usuarios, pero hay que recordar la importancia de que el propietario de la instalación mantenga la línea telefónica en perfecto estado operativo.

ARREGUI

Portales de diseño

Los portales y zonas comunes de las viviendas no son tan "clásicos" como lo eran hace unos años. Entonces ¿por qué seguir limitándonos a placas aburridas y meramente informativas? En nuestras casas nos encargamos de que todo esté coordinado, de que "pegue". Las butacas hacen juego con el sofá, que a su vez hace juego con el color de la pared. ¿Por qué no nos preocupamos de la misma manera de nuestros portales y zonas comunes? Arregui presenta las nuevas colecciones de señalización; Fantasy y Elements donde se juntan color y frescura; y por otra parte, la elegante colección Arregui Welcome.

Fuimos los primeros en desarrollar una colección de mobiliario específica para portales y espacios comunes, Arregui Welcome: bancos, bancadas, mesas, papelera, etcetera. Al mismo tiempo, diseñamos una gama de buzones con los mismos acabados y colores para mantener la consonancia en un mismo espacio. La colección Arregui Welcome de señalización es la continuación de nuestra búsqueda por la armonía entre mobiliario, buzones y señales.

¿Quién dijo que las placas de las viviendas eran aburridas? La colección Fantasy es nuestra colección más alegre y divertida, con líneas geométricas, ondas, burbujas multicolor, espirales o efectos luminosos.

¿A quién no le gustaría ver todos los días agua o césped antes de entrar a casa? Madera, agua, piedra y césped son los cuatro elementos naturales que hemos elegido para nuestra colección Elements.

Para aquellos que prefieren un diseño sobrio y sencillo, ofrecemos la señalización corpórea. Las letras y números se producen de manera independiente en aluminio. Arregui también produce letras y números hechos con vinilo corte, es nuestra opción más económica para los lugares menos públicos.

Para mejorar y ampliar la difusión de nuestros nuevos productos, en Arregui hemos creado un nuevo grupo en Facebook. Esta página no solo facilitará la promoción de nuestros artículos, sino que dará la posibilidad a las revistas especializadas y de diseño a aportar su granito de arena, para mejorar nuestros productos y diseños. ¡Únete a la página!

Arregui. Polígono Ind. Ubegun 3B, 20810 Orío (Guipúzcoa)
T: +34 943 833 700 F +34 943 834 556. www.arregui.es



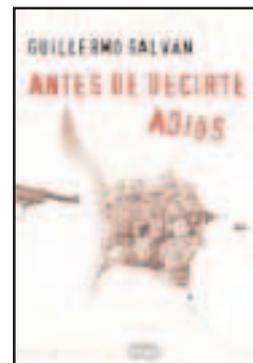


ANTES DE DECIRTE ADIÓS

AUTOR: GUILLERMO GALVÁN OLALLA

Novela policiaca y de suspense, con el trasfondo de la Guerra Civil. Trama minuciosa y de gran calidad. Ritmo vivo y fuerza narrativa de los personajes. Suspense manejado de forma magistral.

En los días previos al final de la Guerra Civil, Matías Cabedo, joven soldado recluido en el batallón disciplinario del Ejército Popular Republicano de Los Llanos, en Albacete, y acusado injustamente de quintacolumnista, recibe el encargo de viajar a Madrid, junto a otros tres soldados, un sargento y un teniente, con la misión secreta de recuperar el cadáver de Anselmo Carrachano, viejo profesor del presidente Azaña. Tras diversas vicisitudes, y en el camino de vuelta a Albacete, Matías descubrirá que el ataúd que transportan realmente no contiene el cadáver de Carrachano, momento en que será disparado y abandonado en la cuneta por el sargento del grupo. En 1961, Dimas Tallón, policía destinado en la madrileña Brigada de Extranjería recibe la petición de Mercedes Dávila, futura suegra de su hermano menor Rodrigo, de investigar la muerte de Matías Cabedo, conocida por ésta a través de una novela que relata el episodio vivido por Matías en Madrid, y que le ha sido entregada de forma anónima.



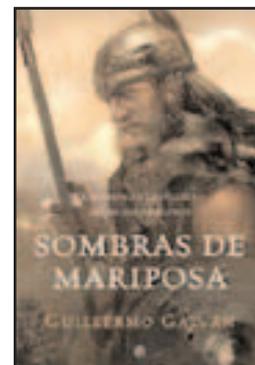
EDITORIAL: SUMA DE LETRAS
Nº Edición: 1ª
Año de edición: 2010
18,00 €

SOMBRAS DE MARIPOSA: LA EPOPEYA DE LEOVIGILDO, REY DE LOS VISIGODOS

AUTOR: GUILLERMO GALVÁN OLALLA

El año 572, el joven Wilya, hijo natural del difunto rey Liuva, es acogido en la corte visigoda de Toledo por su tío, el rey Leovigildo. Lisiado por un accidente infantil, Wilya se enfrenta a su inferioridad para alcanzar el sueño de convertirse en guerrero. A su pesar, participará en los turbulentos acontecimientos del reino: la rebelión del primogénito Hermenegildo, las campañas militares contra vascones, suevos y francos, la abjuración de Recaredo de la fe arriana y los levantamientos armados que esta decisión provoca. Todo ello le llevará a ser privilegiado protagonista en la creación del nuevo reino bendecido por la religión romana.

Esta apasionante novela, una verdadera epopeya goda, sumerge al lector en un tiempo casi olvidado en el que las intrigas palaciegas, las luchas de poder y los enfrentamientos entre pueblos y facciones religiosas estaban a la orden del día. Reyes astutos, guerreros feroces, monjes filósofos y mujeres valientes guían al lector por un mundo en el que todos los días se jugaba una partida por el honor y la vida.

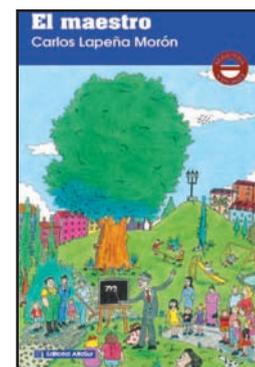


EDITORIAL: ALFASUR
Año de edición: 2003
11,90 €

EL MAESTRO

Autor: Carlos Lapeña Morón

Moisés es un maestro jubilado que, con la llegada del buen tiempo, acude cada sábado por la mañana al parque, para seguir dando clase a todas las personas que quieran asistir. Así, niños, jóvenes y adultos, participan en un peculiar curso de lengua y literatura a la sombra de un frondoso roble. Un escritor recién llegado a la ciudad se une al grupo de devotos alumnos, conocerá a los amigos de Moisés y recibirá, además, un encargo muy especial. El maestro es un homenaje a una profesión y a unos profesionales, tan importantes como cuestionados; es también una reflexión sobre la lengua y la literatura, dos materias que no tienen por qué ser aburridas, y es, cómo no, un taller de escritura en el que puede participar el lector, convirtiéndose, por tanto, en escritor. Carlos Lapeña, entre otros premios nacionales, ha conseguido el Premio Ala Delta de literatura infantil 1998.



EDITORIAL: SUMA DE LETRAS
Nº Edición: 1ª
Año de edición: 2010
18,00 EUROS



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



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.

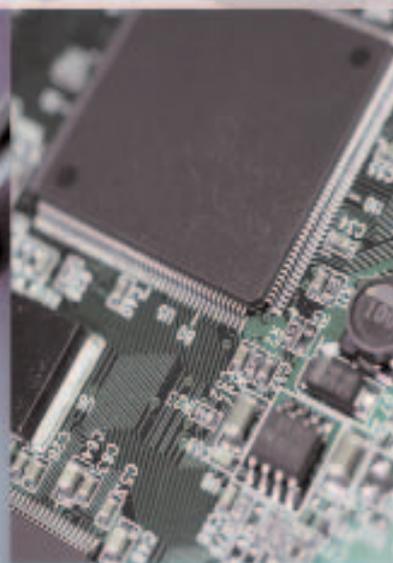
Nuestra capacidad nos permite hacernos cargo de cualquier instalación.

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

