

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 154 - octubre 2010 www.cgcafe.es

INFORME:
COMUNIDAD DE BIENES VERSUS
COMUNIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LA REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES
Y SU NUEVO TRATAMIENTO EN EL IVA

ÚLTIMA HORA:
EL CONSEJO GENERAL,
MIEMBRO DE PLENO DERECHO
DE UNIÓN PROFESIONAL



Jesús Flores

profesor de Derecho Civil en la Universidad Rey Juan Carlos

«Las administraciones públicas europeas parecen no saber muy bien qué decisión adoptar en relación con los profesionales encargados de gestionar su patrimonio inmobiliario»



¿Sabía que...?

Para los clientes de Schindler, ahorrar energía es fácil.

Al comprar una nevera o una lavadora nueva, la clasificación de eficiencia energética de un producto es esencial para el cliente. ¿Por qué no aplicar esto también a los ascensores?

Basándose en la directiva VDI 4707, Schindler clasifica ya sus ascensores con la «etiqueta energética», apoyando así el esfuerzo de sus clientes por desarrollar y mantener edificios energéticamente eficientes.

Ser sostenibles contigo. Hoy y hacia el futuro.



VDI 4707 Etiqueta de eficiencia energética



Schindler

Carta del Presidente

Queridos/as compañeros/as:

Quando ya tenía redactada esta carta, y la Revista está completamente cerrada, nos llega la noticia de que el pasado 28 de septiembre, Unión Profesional, la Organización que aglutina a los Consejos Generales de los Colegios Profesionales, admitió al Consejo General, como uno de sus miembros de pleno derecho. Tiempo habrá, en el próximo número, de ampliar esta anhelada noticia, pero no me he resistido a aprovechar esta ocasión para avanzar este importante anuncio. Permitidme ahora que vuelva al contenido inicial del escrito que tenía previsto para el número que ya tienes en tus manos.

Por el Ministerio de Vivienda, la Plataforma Social para el fomento de la rehabilitación, la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios y viviendas (RHÉ+), cuyo objetivo básico es compartir la responsabilidad de facilitar y fomentar las obras de rehabilitación del parque residencial existente en España, ahorrando energía, mejorando su accesibilidad y potenciando el mantenimiento, la generación y la formación del empleo en esta específica actividad, con el compromiso de todos los sectores y administraciones implicados en la rehabilitación, la accesibilidad y eficiencia energética del parque residencial ya construido.

A esta Plataforma, creada el día 7 del pasado mes de julio, se adhirió este Consejo General, firmando el Compromiso de Adhesión, dado que la defensa de los intereses de los consumidores conlleva que estemos presentes en todos los foros que se consideren de trascendencia para los administrados y su patrimonio inmobiliario. No cabe duda que los compromisos adquiridos entre el Ministerio de Vivienda y los diferentes organismos, públicos y privados, que han firmado la adhesión, redundará en el beneficio económico, social y energético de los ciudadanos, en un momento de crucial importancia por la situación económica que atravesamos y la necesidad de adecuar los edificios al objeto, no sólo de preservar el medio ambiente, básicamente, por el ahorro energético y la utilización de energías alternativas, sino por el importante ahorro económico que esto puede suponer para cada uno de los propietarios de los mismos.

Tenemos, los administradores de fincas, la responsabilidad profesional de mejorar la eficiencia energética de los edificios y viviendas por nosotros administrados, conociendo y aplicando las mejoras tecnológicas sobre una parte importante del parque inmobiliario de nuestro país, con más de 12 millones de vivien-



das que superan los treinta años de antigüedad, y que presentan severas carencias en su aislamiento término y acústico, en su eficiencia energética y en su accesibilidad y habitabilidad, incapaces de generar el confort al que tienen derecho los ciudadanos en sus hogares. Y esto, sin olvidar, además, el importante desarrollo económico y social que supondrían las obras que comentamos, y que generaría, según el Ministerio de Vivienda y en un momento en que padecemos una elevadísima tasa de desempleo, cincuenta puestos de trabajo por cada millón de euros empleados.

Con la creación de esta Plataforma, el Gobierno Central, las Comunidades Autónomas que se han sumado a la misma, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), sindicatos, asociaciones patronales, colegios profesionales, entidades financieras, entre otros, se comprometen a facilitar y fomentar la rehabilitación de viviendas. Entre los compromisos recogidos destaca el pago de las ayudas públicas en el plazo de dos meses desde la finalización de la obra, y su actividad estará basada en la colaboración interinstitucional y con el sector privado y apoyada en la creación, desde este sector, de una red de Oficinas Técnicas de ayuda a los ciudadanos.

Sin embargo, todo esto no será posible si desde las Administraciones Públicas no se mejoran, por ejemplo, los tiempos de la concesión de licencias para comenzar las obras de rehabilitación, y no se facilita una mayor agilización en la gestión de las ayudas a la rehabilitación y fondo perdido o préstamos para la financiación de las obras que tiene estipulado el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y los Planes de Vivienda de las Comunidades Autónomas, ya que el retraso en la percepción de dichas ayudas, puede llegar a hacer inviable una rehabilitación de viviendas en las que tantas esperanzas sociales y económicas se han puesto.

Esperemos que, con la colaboración de todas las organizaciones que han firmado la Adhesión a la Plataforma Social para el fomento de la rehabilitación, la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios y viviendas, entre los que nos encontramos, se pueda conseguir el objetivo no sólo de generar una mayor riqueza económica en nuestro país, sino la no menos importante de ofrecer unos hogares con la máxima confortabilidad a nuestros ciudadanos.

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

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

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

Sumario

FOTOS: MIGUEL A. GARCÍA COLLADO
FOTO DE PORTADA: MIGUEL Á. GARCÍA COLLADO



INFORME: COMUNIDAD DE BIENES VERSUS COMUNIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En el presente Informe, su autor, Fernando Hipólito, analiza las consecuencias jurídicas de la configuración del garaje como local con propiedad por cuotas, referidos a la comunidad y copropiedad. Para el autor, la comunidad es una especie de cotitularidad, que recae sobre las cosas y los derechos reales, por lo que es preciso que el derecho ostentado por un titular en la comunidad sea distinto del derecho que dicho titular podría ejercer directa y únicamente, ya que si hubiera identidad, existiría un concurso de derechos. Analiza, también, los derechos de los copropietarios sobre su cuota, la pluralidad de derechos de uso y disfrute, y la existencia separada de la comunidad, entre otros.. **Pág. 24**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

10

Noticias Colegiales

16

Entrevista

JESÚS FLORES, Profesor de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid.

20

Propiedad Horizontal

Recursos hídricos del inmueble y estacionamiento de vehículos eléctricos.

28

Arrendamientos Urbanos

Duración de contratos de viviendas y la denegación de prórroga por necesidad en arrendamientos sujetos a la lau 29/1994.

46

Nuevas energías

Aislando los edificios.

50

Jurisprudencia
y Consultas

54

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

LA REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES Y SU NUEVO TRATAMIENTO EN EL IVA

La rehabilitación y renovación de edificaciones ha sufrido un notable cambio normativo en lo que a su tratamiento fiscal se refiere, desde el pasado 14 de abril de 2010, en virtud del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril de 2010, de medidas para el impulso de la recuperación y desempleo, que viene a modificar en diversos aspectos la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA. José Luis Luceño expone, en este artículo, cómo pueden las comunidades de propietarios acogerse a dicha normativa para la rehabilitación de sus edificios. **PÁG. 42**

LOS EFECTOS DEL ESTADO CIVIL DEL ARRENDATARIO

Joaquím Martí resuelve la cuestión relativa a si el arrendatario en el contrato de arrendamiento, al amparo de la LAU de 1964, es el marido que suscribe el contrato, o realmente, son arrendatarios los dos cónyuges, por cuanto el arrendamiento se suscribió para destinar la vivienda al hogar familiar. **PÁG. 34**

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**



La ministra de Vivienda preside el acto de constitución

Creada la Plataforma Social RHÈ+ para el fomento de la rehabilitación

Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General, firma el Compromiso de Adhesión a dicha Plataforma



Beatriz Corredor y Miguel Á. Muñoz, firmando el Compromiso de Adhesión a la Plataforma.

Con esta colaboración, el Consejo General se compromete a difundir entre sus Colegios Territoriales y sus colegiados/as, la información facilitada por el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas, al objeto de fomentar la generación de obras de rehabilitación y la mejora de la accesibilidad y el ahorro energético en sus edificios y viviendas.

Con la creación de ésta Plataforma, el Gobierno Central, Comunidades Autónomas, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), sindicatos, asociaciones patronales, colegios profesionales, entidades financieras, entre otros, se comprometen a facilitar y fomentar la rehabilitación de viviendas. Entre los compromisos recogidos destaca el pago de las ayudas públicas en el plazo de dos meses desde la finalización de la obra, y su actividad es-

tará basada en la colaboración interinstitucional y con el sector privado y apoyada en la creación, desde este sector, de una red de Oficinas Técnicas de ayuda a los ciudadanos

La ministra de Vivienda, **Beatriz Corredor**, presidió el acto de constitución y Adhesión de la Plataforma Social para el fomento de la rehabilitación, la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios y viviendas (Plataforma RHÈ+), que se celebró en Madrid, el pasado día 7 de julio, y a la que asistió, en representación del Consejo General, su presidente, **Miguel Á. Muñoz Flores**.

La ministra manifestó, en dicho acto, que «*hoy estamos todos de acuerdo en que un futuro más sostenible está en estrecha relación con un modelo urbano que prime la*



La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, con los representantes de las distintas instituciones que forman parte de la Plataforma Social RHÈ+.

regeneración de la ciudad consolidada y la rehabilitación de viviendas, edificios y barrios, con hogares menos contaminantes y energéticamente más eficientes, y, por supuesto, más confortables para quienes los habitan».

Beatriz Corredor destacó, además, que el Gobierno impulsa ésta nueva forma de hacer ciudad en línea con los planteamientos de la Estrategia Europa 2020 y con la Agenda Urbana Europea. Se trata de fomentar no sólo la sostenibilidad de la edificación desde el punto de vista energético, sino también desde el punto de vista económico. Así, la ministra ha recordado el *«inmenso campo de actividad económica y de generación de nuevos empleos que ofrecen la regeneración urbana y la rehabilitación, ya que, por cada millón de euros invertidos, se generan más de cincuenta puestos de trabajo».*

Beatriz Corredor puso, también, como valor fundamental, el objetivo de esta Plataforma RHÈ+ respecto a los ciudadanos, a los que han de facilitarse todas las herramientas para que puedan conocer y actuar en base a lo establecido en esta Plataforma. Sobre esta cuestión explicó qué, para que sea una realidad, *«necesitamos poner a disposición de los agentes económicos y sociales instrumentos de gestión ágiles y eficaces, para que faciliten a los ciudadanos el proceso de gestión y tramitación de las obras y la obtención de las ayudas públicas».*

En este sentido, se refirió a las oficinas de rehabilitación,

creadas ya en muchas ciudades, financiadas con la colaboración de todas las administraciones y que pueden ser complementadas desde el sector privado. Para **Corredor**, estas oficinas juegan un papel fundamental como punto de encuentro entre los técnicos, las empresas y los ciudadanos, facilitando una asistencia directa, personal y cualificada.

Las administraciones e instituciones económicas, profesionales y sociales, además del Ministerio de Vivienda que se han adherido a la Plataforma RHÈ+, son las siguientes: Ministerios de Industria, Turismo y Comercio (IDAE) y de Sanidad y Política Social (CEPAT), Comunidades y Ciudades Autónomas, la Federación Española de Municipios y Provincias, las organizaciones sindicales CCOO y UGT, las patronales CEOE y CEPYME, la Unión de Profesionales y Trabajadores Autónomos (UPTA), los Colegios Oficiales de Arquitectos y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, la Confederación Nacional de la Construcción, las Federaciones de MCA-UGT y FECOMACCOO, la Fundación Laboral de la Construcción, la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción, el ICO, la Asociación Española de Banca y la Confederación Española de Cajas de Ahorro, la Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, los Colegios de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, el CERMI y el Consejo de la Juventud.



Clausura del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios en la Universidad de Burgos

El pasado día 3 de Septiembre, se celebró en Burgos la Jornada de clausura del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios en su modalidad on-line, en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos, a la que asistió **José M^a Gual**, director de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas del Consejo General, en representación de **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General.

Previamente a este acto, los miembros de la Comisión Mixta, formada por el presidente del Colegio de Burgos y Soria, **Sergio Javier Carrasco**; el presidente de honor de dicho Colegio, **Sabiniano Delgado**; y los codirectores del Curso de la Universidad de Burgos, **José Luis Peña** y **José María García Moreno**, se reunieron con el director de la Escuela de Administradores de Fincas, **José M^a Gual**, y con el resto de los presidentes de los Colegios Territoriales asistentes al acto, a fin de agradecer su colaboración con el curso y presentar el informe académico del mismo, además de informar sobre la situación actual y de futuro de estos estudios inmobiliarios.

A continuación se celebró el Acto Académico de Clausura con la intervención magistral de **Carlos Carvajo**, profesor de Economía de la Universidad de León, quién hizo un exhaustivo análisis de la fiscalidad actual de la vivienda.

Posteriormente, intervino el presidente del Colegio de Burgos y Soria, **Sergio Carrasco**, quién manifestó qué, en el éxito de este curso, «ha sido determinante la colabora-



Los alumnos graduados posan junto a los presidentes de varios colegios y los coordinadores de la Universidad.

ción de los Colegios de Administradores de Fincas, logrando que un total de ciento cincuenta y dos alumnos procedan de veintiséis provincias españolas».

Terminadas las distintas intervenciones, se procedió a la entrega de las becas y diplomas a los cincuenta alumnos que este año superaron el Curso, y que les fueron impuestas por los distintos presidentes o representantes de los Colegios de Administradores de Fincas de España presentes en el acto.

IN MEMORIAN

JORDI VIDAL I BORIS

El pasado día 2 de septiembre fallecía en la ciudad de Gerona Jordi Vidal Boris, Miembro de Honor del Consejo General, y que fué, además, el presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Gerona durante muchos años, ejerciendo allí una encomiable labor, que redundó en un mayor reconocimiento social de la profesión de Administrador de Fincas.

Quienes trabajaron junto a él a lo largo de sus años de actividad laboral, recuerdan a una gran persona que fué, igualmente, un reconocido y prestigioso profesional de la administración de fincas, como ha quedado reflejado en sus múltiples actos colegiales y en sus fructíferos trabajos institucionales en pos del merecido reconocimiento oficial de nuestra Corporación Profesional.

Como él mismo manifestó en el acto de su nombramiento como Miembro de Honor del Consejo General, ha sido un presidente que ha intentado que su Colegio fuera y cumpliera lo mejor posible todas las actividades encaminadas al beneficio de su profesión, manifestando que todo lo que había hecho como presidente del Colegio de Gerona y miembro del Consejo General, era lo que le correspondía hacer por la responsabilidad que ambos cargos conllevaban, y de cara a los administradores de fincas colegiados.

Desde aquí, y en nombre del Consejo General, su Junta de Gobierno, y de los Colegios de Administradores de Fincas de toda España, nuestro agradecimiento a Jordi Vidal Boris, por toda la labor desarrollada en su larga trayectoria profesional al servicio de nuestra Corporación, en la que ha dejado una huella imborrable.

Descanse en paz.





Jesús Flores,

vinculado a nuestra profesión a través de la Secretaría Técnica del Colegio de Madrid, presenta la primera Tesis Doctoral sobre el

“ADMINISTRADOR DE FINCAS Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: ANÁLISIS DE SU RELACIÓN JURÍDICA”



Jesús Flores, presentando su Tesis Doctoral ante el Jurado Calificador de la Universidad

El pasado día 18 de junio tuvo lugar, en el salón de grados de Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid, la defensa de la tesis doctoral titulada “*Administrador de Fincas y Comunidad de Propietarios: análisis de su relación jurídica*”, presentada por el abogado y también profesor de esa Universidad **Jesús Flores Rodríguez**, vinculado durante años al Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y, en la actualidad, colaborador del Consejo General. La tesis ha sido dirigida por el profesor **José Pérez de Vargas**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid.

Se trata de la primera vez que se aborda en España monográficamente, la figura del Administrador de Fincas desde un punto de vista científico, en el marco de la relación contractual que mantiene con la comunidad de propietarios en cada una de sus fases, desde su nombramiento y la formalización del contrato, hasta la extinción de la relación y sus consecuencias, con especial atención

a las funciones que desempeña.

Al acto asistió el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que lo es también del Colegio de Madrid, **Miguel Á. Muñoz Flores**, así como destacados miembros de las Juntas de Gobierno de diferentes Colegios Territoriales, compañeros, colaboradores y amigos.

La tesis doctoral, defendida por el profesor **Flores**, mereció la calificación de “sobresaliente cum laude por unanimidad”, por un tribunal presidido por **José Manuel González Porras**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba, a quien acompañaron como vocales **Juan Miguel Osorio Serrano**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Granada; **Domingo Bello Janeiro**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de La Coruña; **José González García**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Jaén; y, actuando como secretaria del tribunal, **Eva Jordá Capitán**, profesora titular de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos.



MADRID

Universidad de Alcalá de Henares Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas Curso 2009/2010: Acto de Clausura

El pasado 29 de junio el Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el Acto de Clausura del Estudio Propio de Grado en Administración de Fincas correspondiente al Curso 2009/2010.

El director del Estudio, **Tomás García Luis**, fue el encargado de abrir el acto de entrega de diplomas a los «verdaderos protagonistas del éxito del Curso», los alumnos. Desde que comenzara en 2007 la nueva edición de los Estudios en Administración de Fincas, la consolidación del mismo ha encontrado su máximo exponente en la matriculación de un cada vez mayor número de alumnos, pasando de 21 a 76 estudiantes en el Curso 2009/2010. «Se trata, además, de la primera Promoción de un Estudio que ha sentado las bases de una formación compleja y multidisciplinar, caracterizada por una generosa política de becas», afirmó **García Luis**.



La nueva promoción de administradores de fincas, tras la entrega de los diplomas correspondientes, acompañados por el presidente del Colegio de Madrid, Miguel Á. Muñoz, y los miembros de la Universidad de Alcalá presentes en el acto.

La relación laboral del empleado de fincas urbanas

Seguidamente a la apertura del Acto de Clausura, **Pilar Morgado**, coordinadora general del Estudio Propio, presentó a la conferenciante invitada, la profesora de Derecho del Trabajo **Remedios Menéndez**, quien defendió con acierto la ponencia «La relación laboral del empleado de fincas urbanas».

En su intervención, **Menéndez** realizó una breve síntesis de las relaciones contractuales de naturaleza laboral que tienen lugar en las fincas urbanas. Para ello, se aproximó al empleado de fincas urbanas desde el ordenamiento jurídico-laboral. Tras resumir los antecedentes históricos de estos trabajadores, explicó el vigente régimen jurídico laboral del empleado de fincas urbanas deteniéndose especialmente en la delimitación de su ámbito subjetivo y las peculiaridades de esta relación laboral (o prestación de servicios). Así, intentó dar respuesta a varios interrogantes: ¿cuál es la naturaleza de los servicios prestados por el cónyuge del portero de la finca? o ¿cuál sería la responsabilidad de la comunidad de propietarios si el empleado sufre un accidente mientras presta un servicio determinado a un comunero?

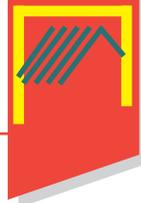
Entrega de diplomas

Asimismo, el presidente del Colegio Profesional de Adminis-

tradores de Fincas de Madrid y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Miguel Á. Muñoz**, agradeció a la Universidad de Alcalá de Henares la confianza que, desde un primer momento, depositó en estos Estudios, que se han convertida en referencia de la profesión, «porque los administradores de fincas queremos tener los conocimientos necesarios para ejercer, queremos ser los mejores profesionales del ámbito inmobiliario, queremos ofrecer un servicio de calidad, queremos crear puestos de trabajo y queremos ser reconocidos socialmente».

Por su parte, **Alfonso M. García**, decano de la Facultad de Derecho, respondió a las muestras de agradecimiento con unas breves reflexiones sobre el significado de este acto de entrega de diplomas: «lo importante no es sólo el esfuerzo que se manifiesta en el Estudio, sino sobre todo la necesidad de una formación permanente». Y es que, «es importante ubicar los estudios en el contexto actual, porque de la crisis saldrán los profesionales mejor formados», destacó el decano.

El vicerrector de Postgrado y Educación Permanente de la Universidad de Alcalá de Henares, **Juan Ramón Velasco**, fue el encargado de clausurar el Curso 2009/2010, no sin antes participar junto con los compañeros de mesa en la entrega de los diplomas y becas acreditativos a los alumnos que han finalizado con éxito sus estudios durante el presente año académico.



MÁLAGA

Día del Administrador en el Colegio de Málaga

El Día del Administrador es la cita anual para la celebración de pertenencia a la profesión y para el homenaje de agradecimiento a todos los que la hacen posible y a los que colaboran con ella.

El 18 de junio tuvo lugar el Día del Administrador en Málaga, que coincidió con dos asambleas de colegiados: la cuadragésimo séptima Asamblea General Extraordinaria, en la que se aprobaron las modificaciones introducidas en el Estatuto del Colegio en adaptación a la Ley Ómnibus, y la cuadragésimo octava Asamblea General de Colegiados, en la que se realizó un repaso por la labor desarrollada por el Colegio a lo largo del pasado año 2009, y se presentaron los proyectos y directrices para el nuevo periodo del año 2010, siendo aprobados todos los puntos expuestos.

Concluida la Asamblea, el colectivo se dio cita en la tradicional cena de hermandad, a la que asistieron representantes del Ayuntamiento de Málaga, Colegios Profesionales, de la Universidad de Málaga y diferentes empresas. Igualmente, el acto contó con los máximos representantes de la profesión en el ámbito nacional y autonómico: el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, y el presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**.

Finalizada la cena, el presidente del Colegio, **Marcelo Cambló**, hizo entrega de una biznaga de plata conmemorativa a aquellos colegiados que cumplen veinticinco años en el ejercicio profesional este año 2010. Los homenajeados fueron: **Miguel Rojas, Rafael Madrigal, Diego Jiménez, An-**



Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General, y Francisco González Palma, asesor jurídico del Colegio de Málaga.



Marcelo Cambló, presidente del Colegio de Málaga, durante el acto de apertura del Curso.

gel Izquierdo, Gabriel Santiago y Francisco García. Además, se agradeció la labor del asesor jurídico del Colegio, **Francisco González Palma**, quien recibió la Medalla de Plata al Mérito Colegial por la labor desempeñada como jurista a lo largo de los numerosos años en los que ha colaborado con la entidad colegial, y por el excelente desempeño de sus funciones en la asesoría que realiza para los colegiados.

Acto seguido, el Colegio ensalzó la labor de **Justo Agustín Rodríguez**, mediante la entrega de una Placa de agradecimiento. Este abogado, graduado social y titulado mercantil, ha participado en todos los números de la revista del Colegio de Málaga, “*El Administrador*”, en la que actualmente cuenta con una sección propia en la que analiza diferentes cuestiones laborales y jurídicas.



Universidad de Málaga

Un nuevo curso del Título Propio de Estudios Inmobiliarios

La decimotercera promoción de Estudios Inmobiliarios va a dar comienzo en la Universidad de Málaga. Han pasado ya trece años desde que el Colegio de Administradores de Fincas y la Universidad de Málaga se propusieran el proyecto común de crear, en esta provincia, unos estudios que permitieran una formación especializada en todos los ámbitos necesarios para el profesional Administrador de Fincas en el desarrollo de su labor: las materias jurídicas

se unen a las financieras y a aquellas que analizan la propiedad horizontal, los arrendamientos, los contratos de obras y servicios o la deontología.

Este proyecto, siempre renovado y adaptado a la demanda de la sociedad, y que se puede cursar también vía on-line, vuelve a abrir sus puertas a todos los que deseen participar de esta experiencia de especialización profesional.

IN MEMORIAN

ENRIQUE MENDOZA CARABALLO

Enrique Mendoza Caraballo, ex presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada y miembro Honorífico del mismo, falleció el pasado 15 de agosto a los 81 años de edad.

Enrique Mendoza se colegió en el año 1971 y fue presidente del Colegio de Granada desde 1998 hasta 2008, y, entre los numerosos logros conseguidos durante sus diez años de presidente destaca, entre otras, la inauguración de la actual sede del Colegio de Granada, celebrada en 2001.

Como miembro del Consejo General, participó en todas aquellas iniciativas encaminadas al logro de una profesión mucho más consolidada, aportando todo su conocimiento profesional y esfuerzo para la consecución de los objetivos fundamentales que consolidaran la permanencia y garantizaran el futuro de los profesionales de la administración de fincas.

Desde las páginas de nuestra Revista queremos recordar la figura de un magnífico compañero, y, en nombre del Consejo General, su Junta de Gobierno y de los Colegios de Administradores de Fincas de España, nuestro agradecimiento y reconocimiento a una gran persona y un gran profesional.



Descanse en paz.

91 110 87 90 / 673 929 199



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

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

El valor de la experiencia

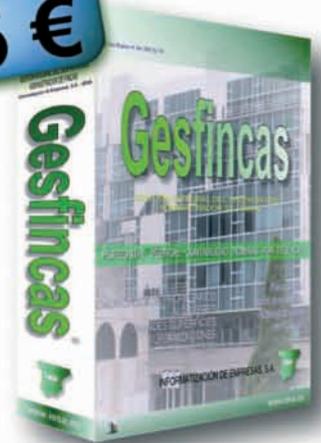
Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

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 €



ISO 9001



Certificado Nº 6937



iesa@iesa.es
www.iesa.es



Jesús Flores

Profesor de la
Universidad Rey Juan
Carlos de Madrid

«Pocas normas de nuestro ordenamiento jurídico, vistas desde la perspectiva de su medio siglo de vigencia, son merecedoras de un juicio tan favorable como la Ley de Propiedad Horizontal»

LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL HA CUMPLIDO CINCUENTAS AÑOS, Y HA SIDO DESPUÉS DE TANTO TIEMPO CUÁNDO JESÚS FLORES RODRÍGUEZ, PROFESOR DE LA UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS DE MADRID Y COLABORADOR DE ÉSTE CONSEJO GENERAL, HA PRESENTADO LA ÚNICA TESIS DOCTORAL REALIZADA EN NUESTRO PAÍS, DÓNDE SE ANALIZA, CIENTÍFICAMENTE, LA RELACIÓN CONTRACTUAL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. ESTA TESIS DOCTORAL, TITULADA “ADMINISTRADOR DE FINCAS Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS”, ES UN EXCELENTE TRABAJO, EL PRIMERO Y ÚNICO HASTA EL MOMENTO, SOBRE EL TEMA EN CUESTIÓN, Y HA MERECIDO LA CALIFICACIÓN, POR PARTE DEL TRIBUNAL CALIFICADOR DE DICHA UNIVERSIDAD, “SOBRESALIENTE CUM LAUDE POR UNANIMIDAD”.

JESÚS FLORES, VINCULADO DURANTE AÑOS AL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID, CONSIDERA QUE «POCAS NORMAS DE NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO, VISTAS DESDE LA PERSPECTIVA DE SU MEDIO SIGLO DE VIGENCIA, SON MERECEADORAS DE UN JUICIO TAN FAVORABLE COMO LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL». CONSIDERA, IGUALMENTE, QUE EL ÉXITO DE LA LEY HA CONSISTIDO EN LA FACILIDAD DE SU ADAPTACIÓN A LA REALIDAD SOCIAL DEL TIEMPO EN QUE HA DEBIDO SER APLICADA, Y, EN SU CRITERIO, POSIBLEMENTE SEA ÉSTE EL FACTOR QUE JUSTIFICA LA SUPERVIVENCIA DE LA LEY, EN SUS ASPECTOS SUSTANCIALES, A LO LARGO DE ESTOS ÚLTIMOS 50 AÑOS.



¿Qué aspectos de la LPH considera que deberían de sufrir una modificación? ¿O es más partidario de una nueva norma que legisle la propiedad horizontal?

No soy partidario de la redacción de un nuevo texto legal, sino de su adaptación en función de las necesidades que la sociedad vaya demandando en cada momento. Es lo más sensato. La Ley de Propiedad Horizontal ha sufrido importantes reformas desde que tuvo lugar su publicación en 1960, pero en lo sustancial continúa vigente.

La opinión técnico-jurídica de los Administradores de Fincas debe ser tenida en cuenta, como ocurre en otros Estados. Por poner un ejemplo, una Orden Ministerial del año 1987 creó en Francia la “Comisión sobre Propiedad Horizontal” (“Commission relative à la copropriété”), actualmente integrada por un magistrado, un profesor de derecho, un notario, un abogado, los presidentes de las más importantes federaciones y confederaciones de administradores de bienes franceses, agentes inmobiliarios, promotores y constructores, así como de las compañías aseguradoras del sector de la construcción. A ello hay que añadir la presencia de los directores generales competentes en esta materia del Ministerio de Justicia y del de Vi-



vienda respectivamente. La comisión tiene como misión fundamental identificar los problemas a los que se enfrenta la aplicación de esta Ley, por su importante impacto social, y proponer las mejores soluciones para resolverlos. Las resoluciones emitidas y publicadas por esta comisión –casi una treintena hasta la fecha- son de una calidad jurídica incontestable, y, de hecho, se comportan como auténticas fuentes del Derecho a las que la jurisprudencia de aquel país es especialmente sensible.

¿Qué problemas jurídicos surgen, principalmente, en la relación contractual que se establece entre el Administrador y la comunidad desde su nombramiento hasta la extinción por su remoción, renuncia u otras causas diferentes?

En realidad, los problemas a los que se enfrenta el Administrador cuando es nombrado por la comunidad de

«No soy partidario de la redacción de un nuevo texto legal sobre PH, sino de su adaptación en función de las necesidades que la sociedad vaya demandando en cada momento. Es lo más sensato»

propietarios son muchos. Desde el nombramiento surge una relación contractual con todos sus posibles beneficios e inconvenientes. Ahora bien, por destacar alguno, de entre todos los motivos de finalización de la relación, en la práctica se repiten de forma constante dos, por lo que éstos merecen una especial atención en mi trabajo: la remoción o cese libre del Administrador por la junta de propietarios, y su renuncia o dimisión al frente de la comunidad de forma unilateral. A este respecto, la mera pérdida de la confianza, como causa de revocación del mandato en estos casos, debe apoyarse en datos objetivos que la justifiquen, no en meras especulaciones o en la simple enemistad con el profesional. Como regla general, el daño irrogado al Administrador se concretará en la falta de percepción de la remuneración durante el periodo que medie entre el cese y la fecha prevista de finalización del plazo de duración del contrato, lo que se conoce como periodo diferencial.

¿Algún otro problema más que pudiera ser destacado, además de los mencionados anteriormente?

Podríamos añadir otro destacado problema. Cuando el nombramiento de Administrador recae sobre una persona distinta de los propietarios, el artículo 13.6 de la Ley de Propiedad Horizontal exige, tras su reforma por la Ley 8/1999, que acredite “cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida”. Este precepto no introduce

una mera recomendación relacionada con la calidad del servicio, sino un requisito de derecho necesario. Por tanto, si esa condición no se cumple (porque la cualificación profesional no existe, o, aún existiendo, no tiene reconocimiento legal), se estaría vulnerando una norma de Derecho imperativo cuya infracción debe conducir a la declaración de nulidad radical e insubsanable del acuerdo de nombramiento del Administrador. Ocurre lo mismo que cuando se nombra como presidente a una persona que carece de la condición de propietario (analogía-identidad de razón). En uno y otro caso faltará un requisito básico para que el nombramiento del cargo sea eficaz: la condición de propietario para ser presidente, o el requisito de cualificación profesional reconocida legalmente para ser Administrador.

¿Cómo debe actuar el Administrador, en términos generales, cuando se produce su remoción, renuncia u otros motivos diferentes de extinción de la relación?

Extinguida la relación contractual, el Administrador asume un conjunto de importantes actividades, entre las que destaca la rendición de cuentas y la restitución de la documentación, fundamentalmente.

En este trámite, el Administrador carece, en la actualidad, de derecho a retener la documentación entregada por la comunidad para desempeñar sus funciones, forzando, de este modo, el pago de las indemnizaciones, reembolsos, o, incluso, los honorarios aún no satisfechos, cualquiera que sea el momento y la causa de extinción de la relación. La entrega se realizará en su domicilio profesional, o en la sede de la comunidad, dependiendo de donde “se halle la cosa depositada”. La justificación para denegar ese derecho de retención se encuentra en el hecho de que los documentos recibidos por el Administrador tras su nombramiento (libros, datos personales, escrituras, pólizas, licencias, etc.), no son “las cosas que son objeto del mandato” a las que se refiere el artículo 1730 del Código civil, es decir, el resultado del encargo. Son sólo los medios o instrumentos necesarios para llevar a cabo la gestión proporcionados en su momento por la comunidad de vecinos.

En su tesis analiza, entre otras, la naturaleza jurídica de la relación que une al Administrador con la comunidad de propietarios, considerada, mayoritariamente, como un contrato de mandato “sui generis”.

¿Con qué problemas se enfrenta el profesional ante este tipo de relación? ¿Es la más adecuada?

Hasta fechas relativamente recientes la doctrina se inclinaba por mantener tesis mixtas: el Administrador propietario constituiría un supuesto de contrato de mandato gratuito, mientras el Administrador profesional ajeno a la comunidad debía considerarse como un arrendamiento de servicios.

A mi juicio, no nos hallamos ante un contrato de arrendamiento de servicios en ambos casos, sino ante un mandato. En esa dirección abunda la más reciente jurisprudencia y la doctrina más moderna de forma mayo-

TESIS DOCTORAL SOBRE EL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



El presidente del Tribunal, José M. González Porras, durante su intervención tras la presentación de la Tesis Doctoral.

Su autor es Jesús Flores. Y es el primer trabajo que, en nuestro país, se realiza sobre la figura del Administrador de Fincas y las Comunidades de Propietarios. A la pregunta sobre las razones que le llevaron a elaborar éste exhaustivo trabajo, el autor lo resume con las siguientes palabras:

«Pese al gran interés práctico de esta figura, aún no se había abordado con la profundidad exigida, de forma monográfica, la relación contractual que une al Administrador con la comunidad de propietarios. Ello ponía de manifiesto la conveniencia de realizar un trabajo de investigación sobre este tema, así como su oportunidad, al coincidir con el 50 aniversario de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y, por tanto, con la institucionalización del cargo de Administrador tal y como lo conocemos en la actualidad».

El trabajo de investigación del profesor Flores comienza con una aproximación a su historia, a la evolución que ha experimentado el régimen de administración de la copropiedad por apartamentos desde sus orígenes hasta nuestros días, dedicando especial atención a cómo se regula esta figura en el Derecho

comparado. La tesis aborda, seguidamente, la naturaleza jurídica de la relación que une al Administrador con la comunidad de propietarios, considerada, mayoritariamente como contrato de mandato sui generis. Se analizan, a continuación, todas y cada una de las competencias que asume el Administrador del inmueble, ya sean de gestión o de representación, con especial atención a las nuevas funciones que actualmente debe desarrollar y que no se encuentran contempladas en el texto de la LPH, así como la responsabilidad civil contractual que asume en su desempeño.

Son, asimismo, objeto de estudio las diferentes modalidades de Administrador profesional, persona física y jurídica, y los problemas que ha planteado en este ámbito la publicación de la Ley de Sociedades Profesionales. A este respecto, también hay que tener en cuenta que la comunidad puede haber nombrado a varios Administradores de un despacho para realizar una misma gestión, o que el Administrador puede nombrar un sustituto en determinadas situaciones, lo que plantea una problemática muy compleja y particular de cara a la exigencia de responsabilidad civil.

También se abordan los principales aspectos relacionados con el nacimiento del contrato, mediante su nombramiento por la Junta General de propietarios, por el promotor o, incluso, por el propio juez. Se trata de un momento especialmente delicado de cara a los derechos y deberes que asume no ya el propio Administrador, sino la comunidad de propietarios. Precisamente dedica, en este capítulo, una especial atención la formalización del contrato por escrito, a su contenido, a la protección de los derechos de los propietarios como usuarios de servicios profesionales y a la identificación de las posibles cláusulas abusivas. El Administrador debe ser especialmente cauteloso en este trámite si no desea que su contrato sea declarado parcialmente nulo.

La investigación concluye con el análisis de las causas de extinción de la relación contractual —el cese del cargo, entre las que sobresalen, por sus contundentes efectos, la remoción por la Junta (especialmente la que tiene lugar de forma injustificada y anticipada), la renuncia o desistimiento por el propio Administrador, y, por su novedad, el concurso o insolvencia del profesional.



ritaria, con alguna excepción. La discusión se ha centrado, fundamentalmente, sobre el Administrador profesional, pues parece existir un mayor consenso acerca del Administrador propietario como mandato gratuito.

El hecho de que el Administrador ajeno a la comunidad quede encuadrado entre las “profesiones liberales”, y medie una retribución como contraprestación a sus servicios, no transforma esa relación en un contrato de arrendamiento de servicios. La mera presencia de la profesionalidad y los honorarios no convierten, sin más, a la relación en arrendamiento. Para calificar la relación resulta mucho más razonable (y prudente) atender al “conjunto del contrato”, analizando previamente las funciones del Administrador. Se trata de determinar qué es lo que hace el Administrador, ante quién lo hace y cómo lo hace, para posteriormente, a la vista del conjunto de datos, calificar la relación.

En realidad, cuanto más profundizamos en la forma en que se resuelven buena parte de los problemas a los que se enfrenta la relación, más claramente resulta la

«Extinguida la relación contractual, el Administrador asume un conjunto de importantes actividades, entre las que destaca la rendición de cuentas y la restitución de la documentación, fundamentalmente»

necesidad de acudir, para su explicación, al contrato de mandato.

Otro aspecto que analiza es el difícil marco jurídico-administrativo del profesional de la administración de fincas, que resulta afectado por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, así como por la Ley Ómnibus 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas disposiciones para su adaptación a aquella Ley. ¿En qué aspectos fundamentales influyen dichas normativas sobre la actividad profesional del Administrador de Fincas?

Una cosa es la Organización Corporativa y otra muy distinta, la concreta actividad profesional que desarrollan los administradores de fincas. La calidad de la prestación del servicio es lo realmente importante de cara a la comunidad de propietarios, y en ello influye, decisivamente, la capacidad y competencia profesional del prestador, extremo del que debe ser informado de antemano el cliente, pues éste tiene derecho a conocer las características esenciales del servicio que se va a realizar.

El estatuto jurídico del Administrador de Fincas, que tiene carácter preconstitucional, se encuentra, en la actualidad, en una importante fase de cambios, transformación y adaptación a la Directiva de Servicios de 2006, que ha sido objeto de dos recientes e importantes normas. Por una parte, la Ley Paraguas 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que introduce importantes novedades acerca de la libertad de establecimiento, simplificación administrativa (ventanilla única) o la obligación que tiene el prestador de informar previamente a la formalización del contrato, o a la realización del servicio sobre las condiciones fundamentales del contrato; y, por otra, la Ley Ómnibus 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a aquella Ley, que también introduce algunas importantes reformas en relación con los colegios profesionales (por ejemplo, eliminando los baremos, directrices o recomendaciones de honorarios profesionales por los Colegios). Actualmente nos encontramos ante un compás de espera hasta que, a finales de este año, se publique lo que será la futura Ley de profesiones colegiadas o de profesiones cuya colegiación es obligatoria. La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Ómnibus dice que en el plazo máximo de doce meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno presentará un Proyecto de Ley que determine las profesiones para cuyo ejercicio es obligatoria la colegiación. En definitiva, habrá que esperar a esa fecha.

También analiza, en su tesis doctoral, las competencias que asume el Administrador, entre ellas, aquellas que pueden implicar la representación de la comunidad por su Administrador. ¿Cuáles serían y qué grado de responsabilidad conllevaría, en caso de incumplimiento de las mismas?



«La calidad de la prestación del servicio es lo realmente importante de cara a la comunidad de propietarios, y en ello influye, decisivamente, la capacidad y competencia profesional del prestador»

Ni todas las funciones que desarrolla el Administrador se refieren al ámbito puramente interno de la comunidad (pues, en determinados casos, también puede representar a la comunidad por voluntad de la Junta), ni todas las competencias que desempeña el presidente de la comunidad son de estricta representación (pues también puede gestionar internamente la comunidad). El grave inconveniente que surge de esta situación es la necesidad de garantizar el principio de unidad formal del órgano de administración frente a terceros. Ello exige determinar con precisión la naturaleza jurídica del cargo de Administrador, delimitar sus funciones frente al resto de cargos, y, por último, identificar las relaciones que el Administrador mantiene con el resto de órganos para evitar que dichas funciones se solapen en perjuicio de terceros o de la propia comunidad.

Lo cierto es que algunas de las funciones descritas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, y más claramente el artículo 21, entrañan la capacidad de intervenir en nombre de la comunidad frente a terceros. La capacidad del Administrador para representar a la comunidad de propietarios aparece claramente recogida en la Ley de Propiedad Horizontal en tres supuestos concretos: a) En el juicio monitorio de reclamación de cuotas a los propietarios morosos; b) Al disponer las reparaciones y medidas urgentes e inaplazables, lo que le permitirá contratar directamente con terceros; y c) Cuando esa atribución le ha sido conferida por la junta de propietarios.

Fuera de estos supuestos excepcionales, habrá que entender que la representación siempre corresponde al presidente. De este modo, si el Administrador carece de autorización de la junta, o aquélla es insuficiente, nos encontraremos ante un acto extralimitado, del que responderá en su propio nombre, salvo que su actuación sea ratificada por la comunidad, o se haya cumplido de manera más ventajosa para ésta. De otra parte, si aún existiendo autorización o competencia para el ejercicio de estas fa-

«Si el Administrador carece de autorización de la Junta, nos encontramos ante un acto extralimitado, del que responderá en su propio nombre, salvo que su actuación sea ratificada por la comunidad»

cultades, la gestión se lleva a cabo de forma inadecuada, con daño para la comunidad de propietarios, la responsabilidad que asumiría el Administrador es de naturaleza contractual y puede hacerse valer ante los tribunales.

¿Estamos mejor o peor regulados, como profesionales, que en el resto de la UE?

Las administraciones públicas europeas parecen no saber muy bien qué decisión adoptar en relación con los profesionales encargados de gestionar y conservar su valioso patrimonio inmobiliario. En la Unión Europea conviven dos sistemas claramente contrapuestos. Mientras que algunos Estados establecen un control administrativo de competencia mínima del profesional que habilita para el ejercicio de la actividad, en otros existe una completa desregulación y la ausencia de cualquier control. Frente al sistema colegiado español, en algunos de los Estados de la Unión la libertad de ejercicio profesional es absoluta (sin previo control de aptitud profesional o registro, como, por ejemplo, en Italia o Alemania), mientras que en otros Estados el control de idoneidad del profesional lo realiza directamente la propia administración pública (así, en Francia o Bélgica). Éstos exigen, además, importantes garantías para hacer frente a su responsabilidad frente al cliente. El paradigma de este interesante sistema es el francés, a través de la *carte professionnelle*, que debería ser el modelo a seguir.

En mi opinión, desde el punto de vista de la libertad de circulación de profesionales en toda la Unión, no resulta coherente que a los administradores de inmuebles europeos se le exijan unos requisitos administrativos de aptitud profesional, capacidad, habilitación, adscripción o registro notablemente diferentes, dependiendo del lugar en que desarrolle su actividad, como también ocurre con los seguros, cauciones o garantías que, obligatoriamente, debe ofrecer el profesional a sus clientes.

Este disperso y asistemático escenario debe ser objeto de una reordenación común para toda la Unión, sobre la base de la exigencia de unos requisitos mínimos de cualificación que debe reunir el prestador del servicio profesional.

Desde el Consejo General agradecemos a Jesús Flores la inestimable colaboración que, con su importante trabajo de ahora, su Tesis Doctoral, como por sus muchos años de trabajo en la Secretaría Técnica del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, y, actualmente, como colaborador del Consejo General, ha prestado a los administradores de fincas colegiados y al Consejo General, que ha redundado, como todo buen trabajo profesional, en el más profundo conocimiento de la profesión, sus problemas y sus posibles soluciones.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista



Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !



Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

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

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



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

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

Imprescindible ser administrador colegiado.



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



Recursos hídricos del inmueble y estacionamiento de vehículos eléctricos



VICENTE MAGRO SERVET

Sin embargo, lo cierto y verdad es que en esta situación, lo que realmente resolvería la tremenda disparidad de criterios que existe en la LPH es la aprobación de una nueva normativa, en la que ya lleva tiempo trabajando el Consejo General, para consensuar un texto final que de salida a las muchas dudas que ahora se derivan de la aplicación práctica de la actual legislación.

Pues bien, la reforma que finalmente se introdujo en la LPH por la Ley 19/2009, lo fue en el Art. 17., al modificarse el contenido del apartado 3º, que queda como sigue:

“El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior, que tengan por finalidad mejorar la

eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del Título Constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios”.

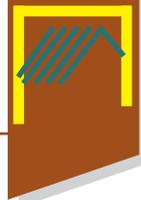
No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo para la adopción del acuerdo, bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el apartado anterior.

Lo cierto es que se ha utilizado el texto de la Ley 19/2009 para introducir modificaciones en la LPH, y se ha perdido un precioso trámite parlamentario para poder realizar algunas modificaciones de la LPH, que era preciso llevar a cabo y que plantea una gran disparidad de criterios entre las Audiencias Provinciales. No obstante lo cual y pese a diversas peticiones de que así fuera, se optó en el Parlamento por mantener sólo la adición de este apartado con respecto a las materias que más tarde comentaremos.

Si se trata de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privativo, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido íntegramente por él o los interesados directos en la misma.

Los acuerdos sobre mejoras energéticas e hídricas en los edificios

Lo primero que hay que señalar es que, dado que en la Ley 19/2009 se hizo constar que las modificaciones del Art. 17 afectaban a los apartados 3ª y 4ª de la Ley, en principio no se entendía porque se hacía mención de que se redactaba el apartado 4º cuan-



«Se trata de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de vehículos eléctricos para uso privativo, y siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación»

do en su contenido era idéntico al apartado 3º anterior, pero es que la modificación sólo afectaba al número del apartado, no a su contenido, que permanece inalterable.

Es decir, que, en primer lugar, se introduce una modificación del sistema de adopción de acuerdos, para añadir la mecánica a seguir cuando tengan que adoptarse acuerdos en las comunidades que afecten al sistema de mejorar la eficiencia energética o hídrica de los inmuebles. Y, en segundo lugar, la modificación precisa para determinar cómo se pueden instalar en los aparcamientos los sistemas de carga eléctrica de los vehículos eléctricos.

La modificación que se introduce en el apartado 3º se refiere al establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado 2º del Art. 17 LPH, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, como ya mencionó la ministra en el Congreso de los Diputados. Y ello se introduce para evitar que se pueda entender que el acuerdo deba adoptarse por unanimidad al afectar, en muchos casos, al Título Constitutivo, por lo que se evita que la oposición de una minoría se pueda entender un obstáculo para su aprobación.

El sistema de adopción de acuerdo, en este caso, es doble y se circunscribe a un “quórum” de 3/5 de propietarios y de cuotas de participación, pero siempre y cuando se adopte para que sea sufragado por todos los comuneros: es decir, en interés público de la comunidad, ya que si se adopta para intereses privativos de algunos propietarios tan sólo el “quórum” exigido se reduce al tercio en su

doble mayoría de propietarios y de cuotas de participación, por lo que en la convocatoria del acuerdo en el orden del día habrá que precisar a qué supuesto de los dos contemplados en el apartado 3º del Art. 17 LPH se refiere la propuesta que se sujeta a votación. Bien por alcanzar los 3/5 y ser obligatorio para todos porque todos van a recibir el servicio, o bien para alcanzar el teórico por afectar sólo a algunos comuneros.

Sea como fuere, es importante, pues, que los propietarios conozcan de antemano a qué supuesto se refiere la convocatoria para conocer si les afecta o no, y, en consecuencia, estar interesados en asistir o en delegar su voto si no pueden acudir ese día a la

junta, pero quieren que conste de forma expresa su opinión por medio del voto, bien presencial o bien representado.

Votación para los acuerdos especiales

Sin embargo, si se quería haber introducido una reforma que permitiera que se adoptaran estos acuerdos, se ha incurrido en una gravísima omisión en la redacción de este apartado 3º, ya que el legislador ha olvidado que ya se introdujo una reforma importante en el nº 1 del Art. 17 LPH para permitir que los acuerdos sometidos a acuerdos especiales fueran adoptados.

Instalación de conexiones eléctricas en las plazas de garaje para vehículos eléctricos

La nueva implantación del vehículo eléctrico ha llevado al legislador a aprovechar esta Ley 19/2009 para adicionar en ella un párrafo en el apartado 3º para permitir que los propietarios que adquieran estos vehículos no tengan problemas para poder conectarlos en sus plazas de garaje con la conexión oportuna específica que es preciso instalar para hacer la recarga diaria de energía, de ahí que hayan incluido el régimen legal para su instalación en los aparcamientos de las comunidades de propietarios.

Para permitir que esta entrada del vehículo eléctrico sea posible, el legislador incluye un párrafo para que la oposición de algún comunero no sea obstáculo para que un comunero pueda comprarse un vehículo de estas características y que pueda recargarlo en su plaza de garaje, y que sólo se le va a exigir que comunique a la comunidad su decisión de instalar un punto de recarga sin precisar, en modo alguno, una respuesta por la comunidad de propietarios en sentido positivo o negativo. Con ello, ya se permite que los propietarios puedan recargar su vehículo en su comunidad de forma diaria.

Entendemos que la cuestión no va a ser tan fácil en cuanto a que las comunidades de propietarios no puedan opinar nada cuando un comunero les traslade que va a proceder a la instalación de una conexión para enchufar su vehículo eléctrico, ya que, en muchos foros de debate sobre esta reforma, estamos planteando que la comunidad sí que tendrá algo que decir cuando, para proceder a la instalación de este sistema, se afectan elementos comunes, o para no permitir que el sistema de la conexión sea cualquiera, ya que lo más correcto sería homologar estos sistemas para evitar que las instalaciones eléctricas en las comunidades sean distintas en sus conexiones.

También deberá procederse a una conexión con un contador de carácter privativo, ya que es obvio que el coste de estos gastos corre a cuenta del comunero, por lo que entendemos que, en cualquier caso, la comunidad está legitimada para que se convoque una junta extraordinaria o se aproveche la ordinaria para fijar los criterios a los que deben ajustarse los propietarios que desean instalar una conexión de vehículos eléctricos. Quizás sería lo mejor para evitar arbitrariedades en la instalación de estos servicios.



Nos estamos refiriendo al párrafo 4º que se introdujo en el 1 del Art. 17 LPH que para permitir la adopción de acuerdos, que reza como sigue:

“A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, quiénes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción”.

Vemos que lo que se pretendió con esta acción es que, como muchos ausentes, nada manifiestan cuando se les comunican los acuerdos, si se adoptó el acuerdo sobre los contenidos del nº 1 del Art. 17 LPH por mayoría simple, pero se exigían 3/5, es posible esperar a los 30 días naturales desde la notificación del acuerdo para que los ausentes que no se opongan se sumen a la mayoría alcanzada y, entonces, se evalúa si con los votos positivos de los ausentes que no se oponen es posible alcanzar los 3/5. Una vez conseguido esto, habrá que enviar otra acta a los propietarios para comunicarles si finalmente se adoptó, o no, el acuerdo. Este sistema vemos que permite que este tipo de acuerdos sometidos a quórum especiales se puedan alcanzar por la falta de oposición de muchos comuneros.

Ahora bien, el problema para que se puedan adoptar los acuerdos ahora incluidos en el nº 3 del Art. 17 LPH por la Ley 19/2009, es que no se ha hecho mención a la aplicación del párrafo 4º del nº 1 del Art. 17 LPH al apartado 3º, y esta omisión supone que las comunidades de propietarios van a tener “dos velocidades” a la hora de adoptar acuerdos en estos casos. Así, con respecto a los del nº 1, se podrán alcanzar con mayor facilidad, ya que no es preciso que se consiga el “quórum” en la misma junta, sino que se podrá estar a la espera de la actitud que adopten los ausentes, ya que su pasividad en oponerse al acuerdo se convertirá en voto favorable.

Sin embargo, existirán mayores dificultades a la hora de adoptar los acuerdos del nuevo apartado 3º del Art. 17 LPH, ya que estos deberán alcanzarse en la misma junta, sin que tenga operatividad alguna la actitud que adopten los ausentes en estos casos, ya que el quórum es especial de doble mayoría, tanto de no propietarios como de cuotas de participación.

«Es importante que los propietarios conozcan de antemano a qué supuesto se refiere la convocatoria para conocer si les afecta o no, y, en consecuencia, estar interesados en asistir o en delegar su voto»

Los acuerdos y la adopción de acuerdos

Ello obligará a los administradores de fincas a ser especialmente cautelosos en los casos en los que se vaya a someter un acuerdo de los fijados en el nº 3 de la junta de propietarios, ya que el sistema de su adopción es bien distinto a los comprendidos en el nº 1, ya que si bien en estos casos se tienen en cuenta los ausentes para permitir la adopción del acuerdo, siendo irrelevante si van o no van a la junta, en estos casos tiene gran relevancia que acuda a la junta, bien personalmente, bien por representación, el mayor número de comuneros, ya que de no alcanzarse allí los 3/5, el acuerdo no se entenderá aprobado al no poder sumarse los ausentes, como sí que se hace en los casos del nº 1 antes visto.

Señalar, también, que si lo que se aprueba es el sistema de afectación privativa de estas mejoras energéticas, el quórum es más reducido, de 1/3, pero con los mismos problemas que estamos exponiendo. Por otro lado lo que no se acaba de entender es porqué si se trata de una afectación privativa, a algunos comuneros se requiere un quórum especial para su

aprobación sin permitirse, por ejemplo, que lo pagaran aquellos que quieran disfrutar de esta mejora energética.

En todo caso, la aprobación, en éste último caso, no afectará a quienes no hubieren votado, expresamente, a favor del acuerdo alcanzado, ya que se aplica el mismo supuesto de repercusión de costes establecido en el nº 2 del art. 17 LPH, que señala que:

“La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubiesen votado expresamente en la junta, a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los actos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común”.

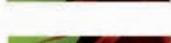
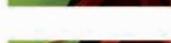
En definitiva, se trata de que los ausentes, los que se abstienen o los que votaron en contra de la adopción de este acuerdo, no serán afectados por la adopción del acuerdo en cuanto se refiera a la mejora privativa; de ahí que, como hemos manifestado, sea importante que el Administrador delimite, claramente, el tipo de acuerdo que se va a adoptar. Ello debe ser así entendido, por cuanto tanto el quórum para aprobar el acuerdo como la determinación del sistema de costes será distinto, ya que sólo en la segunda modalidad antes contemplado no afectará el pago a ausentes, propietarios que se abstienen y los que votan en contra.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia
Provincial de Alicante

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



Comunidad de bienes versus comunidad en la Propiedad Horizontal

La cuestión que analizamos en el presente informe, es la de una comunidad de propietarios de local destinado a garaje, de dos edificios colindantes, constituida sin formalismos notariales ni registrales como comunidad de propietarios de la LPH y funcionando como tal, a pesar de las dos comunidades de los edificios. En principio, existe una vocación preferente en la aplicación del Código Civil, quedando la LPH como supletoria para los aspectos no regulados por aquél cuerpo legal.

En cambio, la mancomunidad de una piscina, por ejemplo, cuyo disfrute es anejo inseparable de cada vivienda o local, sigue al bien principal (vivienda o local), articulándose su funcionamiento a través de las correspondientes comunidades de viviendas y locales ya formadas.

Vamos a tratar, en primer lugar, las consecuencias jurídicas de la configuración del garaje como local con propiedades por cuotas, por aplicación de la regulación del Título III, Libro II del Código Civil (“De la Comunidad de Bienes”), referidos a la comunidad y copropiedad. La Comunidad es una especie de cotitularidad, que recae sobre las cosas y los derechos reales. Es preciso que el derecho ostentado por un titular en la comunidad sea distinto del derecho que dicho titular podría ejercer directa y únicamente: si hubiera identidad existiría un concurso de derechos.

¿COMUNIDAD DE BIENES O CONDOMINIO?

El condominio es una especie de comunidad aplicada al derecho de propiedad. Es “el derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiritual de una cosa, no dividida materialmente”. No es un derecho real distinto del dominio, sino un estado de relaciones entre la cosa y los dueños igual al dominio, con la diferencia de que existe una pluralidad de titulares y la indivisión de los bienes de que se trate.

El Código Civil confunde los términos de comunidad y copropiedad y en la rúbrica “de la comunidad de bienes” se refiere realmente al condominio, definiéndolo en el art. 392 diciendo: “hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias perso-

«El condominio no es un derecho real distinto del dominio, sino un estado de relaciones entre la cosa y los dueños igual al dominio, con la diferencia de que existe una pluralidad de titulares y la indivisión de los bienes de que se trate»

nas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título”.

La jurisprudencia, resumida acertadamente en la STS de 1 de febrero de 1947 establece:

1º.- Que la copropiedad es una variación accidental del dominio, que permite, con unidad de objeto, la simultaneidad de varios sujetos.

2º.- Que su esencia consiste en que cada propietario lo sea de cuotas abstractas o ideales de la cosa, sin corresponderle una parte material concreta y determinada con exclusión de las restantes.

DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE SU CUOTA.

Se concretan en el derecho pleno de los copropietarios sobre la parte ideal de la cosa que se les atribuye, conforme al art. 399 del Código Civil. Según este precepto, todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir a otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Sin embargo, el derecho de disposición de sujeta a dos limitaciones:

1ª. Que el efecto de la enajenación o de la hipoteca, con relación a los condueños, estará limitado a la porción que al enajenante o hipotecante se adjudique en la división, al cesar la comunidad (art. 399).

2ª. El retracto de comuneros, que corresponde a los demás copropietarios cuando uno de ellos enajena a un extraño la parte que le corresponde en la comunidad. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común (art. 1.522)

En cuanto a la división de la cosa común, el Código Civil favorece el ejercicio de la acción para dividir la cosa común (art. 400), pero en el caso que contemplamos no podría hacerse porque la cosa resultaría inservible para el uso a que se destina, además de ser esencialmente indivisible (arts. 401 y 404 C. Civil).

SUBCOMUNIDAD: UNA COMUNIDAD DENTRO DE OTRA COMUNIDAD

Cabe la posibilidad de que exista una comunidad dentro de otra, lo que se daría con mayor frecuencia en los edificios de uso múltiple, originando una subcomunidad, que, como afirmaba José Luis Albácar López, es una figura escasamente estudiada por la doctrina tanto científica como jurisprudencial y que plantea algunos intere-

Regulación del condominio en el Código Civil

1.3.1. Derechos de los copropietarios sobre la cosa común.

1º.- Derecho al uso. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, con tres limitaciones: 1ª Disponer de ellas conforme a su destino; 2ª No perjudicar el interés de la comunidad; 3ª No impedir a los coparticipes utilizarlas según su derecho. Conforme al art. 394 C. Civ. "cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los coparticipes utilizarlas según su derecho".

2º.- Participación en beneficios y cargas. La participación será proporcional a las respectivas cuotas de cada uno, que se presumirán iguales mientras no se pruebe lo contrario. Para hacer efectivo el principio de distribución de las cargas, se establece que todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común; sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio (arts. 393 y 395).

3º.- Régimen de administración. Para la administración y mejor disfrute de la cosa común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. Se trata de una mayoría de participaciones (no de personas). En defecto de mayoría, o cuando ésta fuese gravemente perjudicial a los interesados, se establece un sistema de recurso jurisdiccional.

4º.- Alteraciones en la cosa común. Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos (art. 397). Se exige, pues unanimidad para la alteración. La doctrina entiende por tal una transformación de la esencia de la cosa, que tiene carácter definitivo, frente a las simples transformaciones en el uso y aprovechamiento, que son transitorias, pudiendo volver la cosa a su primitiva utilización, considerándose éstas como "actos de administración".

5º.- Derecho a la reivindicación. No lo prevé el Código Civil, pero la jurisprudencia ha declarado que cualquiera de los copropietarios puede reivindicar la cosa común, pronunciándose la sentencia que da lugar a la reivindicación en beneficio de todos.

santes problemas, lo cual no impide que esta realidad haya sido paladinamente reconocida por la jurisprudencia, que incluso ha declarado que "no resulta ilógico ni desorbitado que se puedan establecer tantas comunidades parciales como portales tiene un bloque" (STS 16 febrero 1971), tal división, por los problemas que entraña, es-

«Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo enajenarla, cederla o hipotecarla, salvo si se tratare de derechos personales»

tá sometida a una disciplina estricta que hace necesaria e imprescindible su consagración formal.

Cómo ha establecido Alberto Pérez Ureña, las comunidades de propietarios responden a un esquema rígido que nace de la concurrencia de un derecho singular y exclusivo sobre un espacio delimitado y otro derecho de copropiedad con los demás condueños

«Cabe la posibilidad de que exista una comunidad dentro de otra, lo que se daría con mayor frecuencia en los edificios de uso múltiple, originando una subcomunidad, que es una figura escasamente estudiada por la doctrina tanto científica como jurisprudencial»

del que deriva la cuota de participación. Su esencia se halla en la inseparabilidad de sus elementos y en la concatenación de sus derechos, debido a que todos recaen sobre un todo orgánico en el que no es indiferente su separación, habiendo impuesto la realidad de los llamados "edificios múltiples" la necesidad de crear subcomunidades inspiradas por la finalidad específica de una parte del edificio, garajes, galerías comerciales, etc.

Se admite, con apoyo normativo en los arts. 3, 5 y 9 LPH y 392, 396 CC, la posibilidad de la coexistencia fáctica y actuación jurídica de las comunidades parciales, propias y exclusivas de cada edificio, portal o escalera, y la general o extensa que afecta a toda una urbanización o edificio con varios portales, pero sometidas todas ellas al régimen de la LPH. Como pone de manifiesto Delgado Truyols "nuestra legislación no contiene ninguna norma que impida la existencia de una comunidad dentro de otra, y esa posibilidad es también aplicable a la PH, como forma especial de comunidad".

PLURALIDAD DE DERECHOS DE USO Y DISFRUTE

Es interesante la regulación de los supuestos de una pluralidad de derechos de uso y disfrute en relación con el art. 394 CC que establece que "cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, no impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho". Lo cual nos plantea si cabe entender un derecho al "uso solidario" por parte de todos los partícipes en derechos de uso y disfrute (usufructuarios parciales

JURISPRUDENCIA

TS Sala 1ª, S 16-2-1971, nº 80/1971. Pte: González-Alegre y Bernardo, Manuel.- EDJ 1971/218

La Sala declara que atendiendo al carácter privado de las relaciones existentes ente los condueños, debe prevalecer el principio de la autonomía contractual, por lo que no han de tener el concepto de gastos generales los que por pactos han sido excluidos para individualizarlos entre propietarios de diferentes pisos y locales de negocio, respecto a cosas o servicios sobre los que por razón de sus mas directas relaciones se han constituido comunidades parciales, cual en el supuesto de autos, y con arreglo a los Estatutos por los que se rige la Comunidad se establecen en relación a cada uno de los siete portales y porteros que integran el bloque.

TS Sala 1ª, S 4-3-1996, nº 176/1996, rec. 2440/1992. Pte: Barcala Trillo-Figueroa, Alfonso.- EDJ 1996/980 - F.J.

DECIMOTERCERO "La facultad que concede el art. 394 CC sobre el servicio de las cosas comunes a cada partícipe, se encuentra condicionada a que el servicio o uso sea conforme a su destino y no sea perjudicial al interés comunitario;.... el uso de los copartícipes según su derecho, implica, en principio, un uso solidario y no en función de la cuota indivisa de cada uno, lo que no puede entenderse de modo absoluto y para todo supuesto, sino que será siempre que lo permita la naturaleza de la cosa común, lo que no ocurre, como en este caso, cuando se trata de una vivienda o chalet, pues el uso indiscriminado y promiscuo del mismo por todos los condueños, aunque sea con carácter temporal, hasta que se lleve a efecto la disolución de la comunidad, supondrá la creación de una fuente previsible de conflictos y discordias que ninguna norma jurídica puede propiciar o fomentar". Habría, asimismo, de tenerse en cuenta la doctrina sentada en la sentencia de 23 de Marzo de 1.991, que reitera la anteriormente expuesta: "Si bien el artículo 394 del Código Civil no condiciona el uso de la cosa común por cada condueño nada más que a que dicho uso no impida a los copartícipes usarla según su derecho, lo que, en principio, implica un uso solidario y no en función de la cuota indivisa de cada uno, ello no puede entenderse de modo absoluto y para todo supuesto, sino que será siempre que lo permita la naturaleza de la cosa común, lo que no ocurre cuando el uso indiscriminado y promiscuo del mismo por todos los condueños (que, además, están enemistados), aunque sea con carácter temporal hasta que se lleve a efecto la disolución de la comunidad, supondría la creación de una fuente previsible de conflictos y discordias, que ninguna norma jurídica puede propiciar o fomentar"

TS Sala 1ª, S 17-6-1998, nº 585/1998, rec. 904/1994. Pte: O'Callaghan Muñoz, Xavier.- EDJ 1998/7839. F.J

Cuarto... "La sentencia de instancia, por tanto, infringió los artículos 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4 de la Ley Hipotecaria al pretender imponer a los demandados un régimen de propiedad horizontal que nunca existió; el artículo 1.271 del Código civil al entender que el objeto cierto sobre el que recayeron las compraventas no era divisible; el artículo 396 del Código civil al estimar aplicable el régimen de propiedad horizontal a un supuesto de comunidad ordinaria, con distinta normativa; y el artículo 348 al aceptar limitaciones al derecho de propiedad improcedentes, pues la Comunidad ordinaria de los artículos 392 y ss. del Código civil no puede acordar limitaciones al derecho de propiedad de terceros".

con nudo propietarios múltiples, por ejemplo), si no existe tal uso solidario o si solamente hay excepciones y el tratamiento compensatorio de los derechos de los no usuarios.

Es cierto que el art. 394 CC no condiciona el uso de la cosa común para cada condueño salvo que dicho uso no impida a los copartícipes usarla según su derecho lo que en principio, dice el TS, implica un uso solidario, lo que según la sentencia de 23 marzo 1991 EDJ 1991/3192, no puede entenderse de un modo absoluto y para todo supuesto, sino que será siempre que lo permita la naturaleza de la cosa común; y esto ocurre cuando se trata de una vivienda, en que el uso indiscriminado por todos los condueños supondría la creación de una previsible fuente de conflictos y discordias. En estos casos, resulta preciso compensar la pérdida del derecho de uso in natura por un resarcimiento o, en su caso, el desalojo de la vivienda para darle el aprovechamiento que se decidiera conforme al art. 398 CC de ordinario, constituir un alquiler cuya renta se reparta entre los condueños.”

EXISTENCIA SEPARADA DE LA COMUNIDAD

Para que se les reconozca una existencia separada de la comunidad general, es necesario que concurren en la subcomunidad los presupuestos contenidos en el art. 3 LPH, relativos a que sus miembros sean, a la vez, propietarios exclusivos de un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, y copropietarios, junto con los demás componentes de la subcomunidad, de los restantes elementos, pertenencias o servicios comunes.

Como admite la doctrina, la existencia de subcomunidades puede contemplarse en el Título Constitutivo de la propiedad horizontal otorgado por el promotor-constructor antes de proceder a la venta de los diferentes elementos privativos, pero también puede acordarse la constitución de una o más subcomunidades, unánimemente por los copropietarios, en el momento del otorgamiento del título, o en un acuerdo posterior.

Incluso, tras la Ley 8/1999, de reforma, las subcomunidades tendrán la naturaleza que determine su título constitutivo; no basta el acuerdo de voluntades para que se genere una específica comunidad reglada. La autonomía de la voluntad sin las formas externas ad solemnitatem no genera per se un estatuto específico. En principio, a dichas comunidades parciales les serían

de aplicación los preceptos de la LPH, en lo no regulado por el Código Civil. La defensa de aquellos intereses comunitarios que por extravasar los propios y exclusivos de cada edificio o

portal afecten a la generalidad las asumirá la comunidad en su conjunto.

Conclusiones y propuestas

Se formulan las siguientes reglas de funcionamiento:

- 1ª.- El garaje de dos edificios configurado como locales independientes, es un local más, (dedicado a garaje) de las fincas que integran cada uno de los dos edificios.
- 2ª.- Constituye una copropiedad del Código civil, no de la LPH, por lo que sólo hacia fuera le es aplicable la LPH, con el coeficiente asignado a cada uno de los locales de garaje.
- 3ª.- Cada una de las plazas de garaje tiene su coeficiente. Cada uno de dichos espacios de garaje debe funcionar, en la práctica, como Copropiedad o condominio independiente, autorizándose ambos mutua y recíprocamente a realizar, a su exclusiva cargo, las obras de mantenimiento, estudio y posible ampliación (si es factible y así se aprueba) del gálibo de 1ª. planta, renovación de firme, pintura, elementos de iluminación y protección contra incendios, etc. que apruebe cada Copropiedad por mayoría de cuotas, sobre la base de un proyecto técnico que debe ser conocido y aprobado por ambas Copropiedades.
- 4ª.- La representación la ostentará el Presidente de la Comunidad de cada edificio, si es propietario de plaza de garaje, pasando al Vicepresidente, en otro caso y a un propietario asistente a la Junta, en el supuesto de que ninguno de los anteriores sea propietario de plaza de garaje.
- 5ª.- La Junta General Ordinaria será anual y coincidente con la del edificio, a continuación y con independencia de la misma. Su convocatoria y régimen de acuerdos se ajustarán la L.P.H, excepto para las obras no urgentes o manifiestamente necesarias, en que regirán las mayorías de cuotas del Código Civil.
- 6ª.- La Administración de cada copropiedad de garaje se ejercerá por el Administrador de la correspondiente Comunidad. La derrama de los gastos de administración se haría aplicando un coeficiente corrector al alza (un 10 %, en principio) sobre el que le correspondería a cada plaza (por los gastos especiales de recaudación de cuotas, expedición de recibos y presupuestos); y este incremento se deduciría de la cuota de las viviendas (si incluye la gestión del garaje), ya que algunos propietarios de viviendas, pueden no serlo de plazas de garaje. La derrama se haría lo mismo que la de las viviendas, con una provisión y una liquidación. La provisión debería hacerse girando un cargo mensual a cada Comunidad, que producirá el correspondiente asiento en los ingresos mensuales. Las facturas de gastos comunes pueden hacerse con doble factura (una para cada copropiedad por el porcentaje que represente su número de plazas sobre el total de ambos garajes).
- 7ª.- Para los asuntos comunes específicos del garaje pueden reunirse los copropietarios titulares y resolver por mayoría de asistentes los asuntos rutinarios y por mayoría de cuotas los referentes a obras o los que impliquen desembolsos adicionales a los aprobados en presupuesto, sin la limitación de un voto por titular.
- 8ª.- Regirá con carácter supletorio la L.P.H, en lo no regulado por el Código Civil, por lo que cada Presidente asumiría los asuntos ordinarios referentes a las plazas de su Comunidad, procediendo a la exigencia del respeto al contenido de la copropiedad, y fundamentalmente el de las zonas comunes.
- 9ª.- El Presupuesto del garaje se redactará sobre la base del precedente del año anterior por los dos Administradores de las respectivas Comunidades, incorporándose como anexo al de cada Comunidad.
- 10ª.- A partir del momento en que se acuerde el presente sistema de gestión, se liquidarían cuentas entre ambas copropiedades, transfiriéndose los saldos existentes, incluso la provisión para obras, en función de las plazas que integren cada una de ellas.

Fernando Hipólito Lancha
Abogado



Duración de contratos de viviendas y la denegación de prórroga por necesidad en arrendamientos sujetos a la LAU 29/1994

Partiendo de la base de lo que figura en el Libro del que soy autor (7ª Edición de Arrendamientos Urbanos) y aceptando la invitación del Consejo General de Administradores, vamos a analizar some-

ramente el tema de la duración de los contratos y la posible denegación de prórroga, en los arrendamientos de vivienda posteriores al 1 de enero 1995, es decir, sometidos a la LAU.



«Cuando el arrendador encuentra a un arrendatario que paga la renta de mercado correctamente y cumple con las demás obligaciones, el arrendamiento es prorrogado casi sin fin»

DANIEL LOSCERTALES FUERTES

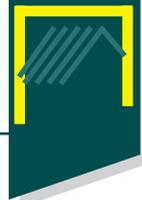
La denegación de prórroga es el único cambio sustantivo de la Ley 19/2009 para los arrendamientos urbanos posteriores al 1º de enero 1995, en cuanto a «viviendas» se refiere. El legislador siempre quiso dar una cierta estabilidad a estos contratos, fijando un mínimo de duración, buscando un término medio entre la «prórroga forzosa» del T.R. de 1964 y la total libertad de pactos del R.D. Ley

2/85, de ahí el art. 9 de la LAU, que marca un mínimo de cinco años, si así lo desea el arrendatario. Desde luego se puede decir, con independencia de la regla legal aplicable, que cuando un arrendador encuentra a un arrendatario que paga la renta de mercado correctamente y cumple con las demás obligaciones, el arrendamiento es prorrogado casi sin fin, como ha ocurrido con más del 90% de los que se firmaron en base al citado Decreto "Boyer", como sabemos los

profesionales por experiencia directa, y sigue ocurriendo con los actuales contratos de viviendas concertados bajo la normativa de la LAU.

LIBERTAD DE PACTOS DE DURACION Y DERECHO DE PRÓRROGA

Respetando las normas del precepto, en estos arrendamientos las partes pueden perfectamente fijar la duración que estimen oportuna, aunque el arrendador tiene que saber que el



arrendatario goza de la facultad de llegar hasta los cinco años mínimo, aún cuando el contrato sea de tiempo inferior, mediante las prórrogas anuales, salvo que luego se produzca un supuesto legal de "denegación de prórroga".

MÍNIMOS Y MÁXIMOS

Con esa facultad antes mencionada, nada impide que el contrato se firme por tres meses o cualquier otro plazo, no tiene por que ser por un año, como parece es el criterio común y habitual, sin perjuicio del derecho de prórroga antes mencionado.

Tampoco hay la menor cortapisa legal para que el contrato se formalice por cinco años o plazo superior de forma directa, es más, en algunas ocasiones resulta aconsejable que se haga por más de 5 años, por lo

«Tampoco hay la menor cortapisa legal para que el contrato se formalice por cinco años o plazo superior de forma directa, es más, en algunas ocasiones resulta aconsejable que se haga por más de cinco años»

Requisitos de la denegación de prórroga

La Ley no establece fórmula o requisitos concretos, al contrario de lo que se sigue exigiendo en los arts. 62 y siguientes del TR 1964 para los contratos anteriores al 1 de enero de 1995; de ahí que será suficiente remitir al arrendatario un requerimiento fehaciente (basta un burofax con acuse de recibo y certificado de texto) con indicación de la persona que tiene la necesidad y el motivo de la misma, aportando ya un principio de prueba, donde se conceda un plazo para el abandono de la vivienda, que objetivamente sea suficiente para ello, considerando por nuestra parte que habría que conceder un mínimo de un mes, que es el plazo de cortesía que establece el art. 704.1 de la LEC. Pasado el mismo, con o sin contestación del arrendatario, cabe llegar a un acuerdo entre las partes o bien, caso de negativa, acudir de inmediato a la vía judicial, reiterando que corresponde al juicio ordinario, conforme al art. 249.1.6.º LEC, por reserva en razón de la materia. Con la correspondiente demanda habrá que acreditar la necesidad mediante la oportuna prueba documental, pues en otro caso el rechazo de la petición será casi seguro, reiterando lo dicho anteriormente, que, a tenor de jurisprudencia consolidada, «necesidad», no es lo mismo que «comodidad» o «conveniencia».

menos de esta forma los derechos y obligaciones están equilibrados, encontrándose en igualdad de condiciones el arrendador y el arrendatario y sin que el plazo quede al arbitrio de una de las partes, con renovaciones anuales, pues el desistimiento daría lugar a las indemnizaciones correspondientes del art. 11 de la LAU.

PRÓRROGAS ANUALES

Como se viene diciendo, la prórroga tendrá lugar, siempre que el contrato

sea inferior a cinco años, con carácter anual y por la sola disposición del arrendatario. De ser su decisión en sentido contrario, el requisito exigido es el de avisar con treinta días de antelación su deseo de no renovar.

¿Qué pasa si se ha firmado un contrato por tres meses? Pues que llegado el primer vencimiento pasa a tener una duración anual en virtud de la prórroga y si al final quedan sólo nueve meses, antes de cumplir los cinco años, ese será el período de la última renovación, con la salvedad



de lo que a continuación se expone.

¿Podrá pactarse que las prórrogas serán de dos años u otro periodo diferente? La contestación es afirmativa, aunque matizando que siempre que ello no perjudique para nada los derechos del arrendatario. Por ejemplo, sería discutible la cláusula en la cual, partiendo de que la duración fijada sea de tres o cuatro años, se haga constar que las prórrogas serán por idéntico plazo, pues entonces se está obligando a un periodo total superior y privando de la prórroga anual que establece el apartado 1 de este precepto en favor del arrendatario, aunque también es defendible la postura contraria en el sentido de que si cabe contratar por tiempo superior a cinco años desde un principio, a la misma duración se puede llegar en dos o tres

Derecho de retorno de la vivienda arrendada

Este precepto ha querido ser una copia del artículo 68 del T.R. de 1964, de aplicación para los contratos anteriores al 1 de enero de 1995, pero hay diferencias que se deben reseñar, pues dicha norma exige que el arrendatario lleve a cabo la acción dentro de los tres meses siguientes al término del plazo que el arrendador tiene para ocupar la vivienda obtenida por denegación de prórroga (otros tres meses), mientras que este artículo 9, concediendo el mismo período para la ocupación, con nueva duración de otros cinco años, luego no establece período concreto para la acción del arrendatario. ¿Quiere decir que hay que aplicar la prescripción de quince años del art. 1964 del Código Civil? Pues en principio sí, a pesar de que la nueva ocupación sería sólo de otros cinco años, aplicando la regla general de la Disposición Adicional Décima de la LAU, respetando en lo demás las condiciones contractuales anteriores.



prórrogas. En cualquier caso, parece más favorable que el arrendatario disponga de la facultad de renovaciones anuales.

AUSENCIA DE PLAZO O INDETERMINADO

En los nuevos contratos de viviendas, el arrendatario lo único que tiene que preocuparse es de comprobar la renta y, en su caso, de las prohibiciones de uso que puedan encajar en el art. 1124 del Código Civil, pues en todo lo demás le protege la Ley, de tal manera que por grande que fuera la habilidad que tuviera el arrendador para redactar el documento, o por muchas condiciones que quiera exigir, la norma jurídica marca unos límites imperativos, de los que no es posible salir, con declaración de nulidad, conforme el art. 6 LAU.

Dentro de la protección al arrendatario, el art. 9 de la LAU establece que la ausencia de pacto en cuanto a la duración, o de constar aquella expresión de «indefini-

da», que por otra parte siempre ha sido considerada nula al ser contraria al artículo 1543 del Código Civil, la duración será anual con el derecho de prórroga hasta los cinco años.

DENEGACIÓN DE PRÓRROGA POR NECESIDAD PROPIA Y DE OTROS FAMILIARES O CÓNYUGE

La gran novedad de la actual redacción del precepto, con base en la reforma reciente, es que se añade a la necesidad del propio arrendador la que pueda existir en relación con sus familiares de primer grado (padres o hijos, conforme el art. 918 del Código Civil), por consanguinidad o adopción, además del cónyuge en los supuestos de Sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Una cuestión dudosa es si en el propio contrato se tienen que indicar también las posibles causas de necesidad, algo que no tiene sentido porque no se adelantan las circunstancias que pueden darse en el transcurso del

«Bastará con que en el documento contractual se indique que no habrá prórroga si el piso lo necesita el propio arrendador, los padres, hijos o cónyuge para que la cláusula sea válida»

SERVICIO DE PROTECCION DE DATOS

PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**"Las denuncias sobre protección de datos
crecieron un 75% en 2009"**

(Fuente ABC | MADRID Jueves, 03-06-10)

65€*

Por Comunidad
y Alta

Su despacho
por

0€*



**"Servicio recomendado
por el Consejo General
de Colegios de
Administradores de Fincas de
España"**

Auditoria y Control, además le ofrece los
siguientes servicios:

- [Protección de datos adaptado a AA.FF.]
- [Consultoría en protección de datos]
- [Peritaje]
- [Análisis forense de sistemas informáticos]
- [Auditoria en sistemas de información]

La ley de protección de datos es de obligado cumplimiento

Las empresas y comunidades de propietarios tienen la obligación de estar adaptadas a la Ley Orgánica de Protección de Datos (L.O.15/1999, 13 de Diciembre).

El incumplimiento de esta ley puede acarrear inspecciones por parte de la Agencia Estatal de Protección de Datos (AEDP) y, en su caso, procedimientos sancionadores.

Adapte hoy su despacho y las comunidades que administra a la LOPD.

La adaptación de sus comunidades por 65€/tramitación: Precio pactado con los Colegios, 40% más barato que la competencia aproximadamente.

**El alta de sus comunidades por 65€* cada una
y la adaptación de su despacho a ii coste 0€* !!**

*Dando de alta 25 o más comunidades. Para menos de 25 comunidades, consúltenos para obtener un presupuesto personalizado.

Ventajas

- Tramitación rápida y personalizada: No gaste 20 ó 30 minutos de su valioso tiempo en tramitar cada alta de sus comunidades. En 4 o 5 minutos podrá dar de alta una comunidad contactando con su asesor personal.
- Amplia experiencia en despachos de AA.FF. y comunidades: Cientos de administradores y miles de comunidades nos avalan.
- **Servicio presencial en todo el territorio español:** Desplazamos personal especializado, altamente cualificado y certificado a su despacho.

Servicios

- Análisis previo y alta de ficheros en la AEPD
- Redacción del documento de seguridad para su despacho
- Implantación de medidas de seguridad
- Auditorias periódicas y presenciales
- Asistencia permanente por consultores especializados
- Asistencia al responsable de seguridad
- Emisión de certificado de adaptación con número de registro y sello de calidad.



**¿Están sus clientes tranquilos con el uso
que hace de sus datos personales?**

Cumpliendo la LOPD, sus clientes tendrán la garantía, tranquilidad y confianza de que se respetan sus datos personales y la privacidad e integridad de los mismos.

www.auditoria y control.com

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





tiempo futuro. Nuestro criterio es negativo, ya que bastará con que en el documento contractual se indique que no habrá prórroga si el piso lo necesita el propio arrendador, los padres, hijos o cónyuge para que la cláusula sea válida, aunque, naturalmente, llegado el momento, habrá que justificar esa «necesidad», que, conforme la doctrina existente, tiene que ser todo lo contrario a «comodidad» o «conveniencia». Pero, a decir verdad, esta postura personal no ha tenido respaldo unánime en la jurisprudencia, que está dividida al respecto, la mayoría a favor de que bastará la mención genérica de necesidad, pero otras Sentencias se inclinan por el requisito de indicar ya en el contrato la causa posible de denegación de prórroga, lo que evidentemente ofrecerá mayor seguridad al arrendador.

Esta modificación legal, de incluir a los familiares de primer grado y al cónyuge, había sido pedida por la mayor parte de la doctrina científica (este autor compareció junto con otros expertos en la Comisión de Vivienda del Congreso), pues es una forma más, aunque quizás insuficiente, de conseguir animar al arrendador a poner en el mercado de alquiler un piso sin miedo a que luego no pueda recuperarlo si él mismo, sus padres, hijos o cónyuge lo necesitan antes del vencimiento. Otra cosa es que, por desgracia, al corresponder al juicio ordinario (art. 249.1.6.º LEC), es muy posible que el proceso, incluyendo la posible apelación, deje sin efectos prácticos este precepto cuando sólo falten alrededor de dos años para su vencimiento final.

DIVORCIO, NULIDAD Y SEPARACIÓN

Hay que señalar que parece insuficiente que cuando se habla del cónyuge sólo se haga mención al divorcio o nulidad, de tal forma que la necesidad no aparece si lo que se produce es solamente la separación. No tiene justificación excluir esta situación para que aparezca la causa de denegación de prórroga, pues es evidente que, al separarse, cada uno de los cónyuges tiene necesidad de vivienda.

Por último, es conveniente hacer una importante aclaración y es que,

«La nueva redacción del art. 9.3 de la LAU que estamos comentando, establece que el arrendatario tiene derecho a exigir los posibles gastos de desalojo, y hay que considerar que también los de traslado a la nueva vivienda»

aunque se den todas las circunstancias, sólo cabe denegar la «prórroga» cuando la necesidad se produce y el contrato se ha hecho por tiempo inferior a cinco años y por imperativo legal es prorrogado anualmente hasta llegar al máximo obligado o al superior pactado, de tal forma que si de entrada se indica que el arrendamiento tiene esos cinco años, o más, no cabe

requerir al arrendatario para comunicar la necesidad, pues habrá que esperar al vencimiento del contrato.

PRÓRROGA CONSECUENCIA DE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN POR EL ARRENDADOR AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO

Cuando llegan los cinco años previstos en el repetido art. 9.3 de la LAU, si el arrendador no lleva a cabo la denuncia del contrato con un mes de antelación se produce la prórroga prevista en el art. 10 por anualidades hasta otros tres años. Pues bien, en esos vencimientos anuales entendemos que igualmente cabe plantear la denegación de prórroga, siempre que la previsión se haya contemplado en el contrato inicial.

Daniel Loscertales Fuertes
Abogado

Indemnización a favor del arrendatario

La nueva redacción del art. 9.3 de la LAU que estamos comentando, establece que el arrendamiento tiene derecho a exigir los posibles gastos de desalojo y, aunque el precepto no lo diga expresamente, hay que considerar que también los de traslado a la nueva vivienda, pues obviamente son perjuicios que ha tenido que soportar el arrendatario, aunque éste tiene otra posibilidad concluyente y quizás de más fácil valoración, y es pedir la oportuna indemnización, concretamente la renta total del tiempo que faltaba para cumplir cinco años, siendo oportuno señalar que no deben contar otras cantidades que se haya comprometido a satisfacer, por ejemplo, gastos de comunidad o impuestos. La duda se encuentra en determinar si la cuantía a indemnizar se podría ampliar en caso de que el arrendamiento fuera por un plazo superior a dicho período, por ejemplo, siete años, mostrando la postura favorable porque el perjuicio ha sido mayor, interpretando la norma en sentido de mínimos y no de máximos, lo mismo que ocurre con la duración que el mismo precepto establece.

Impedimento de retorno por fuerza mayor de la vivienda

La repetida Ley 19/2009 ha añadido la excepción de que la casa no se pueda ocupar en el plazo citado por causa de «fuerza mayor», como ya tiene reconocido el TR 1964, es decir, que el arrendador, sus familiares en primer grado y el cónyuge tengan dificultades objetivas para entrar en la vivienda en dicho período, ya sea por necesidad de obras de adaptación o simplemente de restauración, que es lo normal, o por cualquier otro motivo que objetivamente resulte un impedimento para la ocupación del piso.

Esta causa de «fuerza mayor» debe ser justificada por la parte arrendadora, y si no resulta convincente para el arrendatario, éste podrá acudir al Juzgado con el objeto de exigir el retorno o la indemnización correspondiente.



Los contratos de arrendamiento sometidos al TR LAU 1964 y los efectos del estado civil del arrendatario

El presente artículo pretende resolver la cuestión relativa a si el arrendatario en el contrato de arrendamiento concertado bajo los efectos del TR de la LAU de 1964 es el marido que suscribe el contrato o, realmente, son arrendatarios los dos cónyuges por cuanto el arrendamiento se suscribió para destinar la vivienda al hogar familiar, e incluso pudo haberse concertado cuando el firmante ya estaba casado.



JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

Comenzamos este artículo valorando las distintas posiciones jurisprudenciales al respecto, contrapuestas, y de distintas AP, así como las resoluciones del TS sobre dicha materia legal.

LA JURISPRUDENCIA QUE PROCLAMA QUE AMBOS SON ARRENDATARIOS

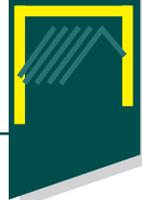
Sobre la incidencia en estos contratos de la época en que se suscribieron re-

sulta revelador el sentir de la AP de Barcelona, Secc. 13ª, en Sentencia de 6 de febrero de 2008, Ponente: Ilmo Sr. D. Joan Cremades Morant.

Para la Sección 13 de la AP de Barcelona, y para ese Ponente, en estos casos puede defenderse la existencia de un contrato concertado por el marido por sí y como representante de su esposa. En base a esta interpretación, la esposa devendría en arrendataria por lo que, aunque la titularidad formal del contrato correspon-

da al marido, atendida la fecha de celebración del contrato y siendo el matrimonio anterior al arrendamiento, la relación arrendaticia se ha de entender constituida a favor de ambos cónyuges y para la sociedad conyugal, de modo que no puede haber cese en el uso de la vivienda ni puede imponerse la necesidad de subrogación cuando la vivienda es ocupada por cualquiera de los miembros del matrimonio.

Continúa la citada Sección y Po-



nente proclamando su parecer cuando entiende que esa interpretación no es incompatible con el régimen de subrogaciones previsto en los artº 24, 58 y concordantes del TRLAU 1964, por cuanto esas normas son aplicables a la subrogación del cónyuge en la posición del contrato, cuando el matrimonio es posterior al arrendamiento y/o cuando el arrendamiento es posterior a la entrada en vigor de la citada Ley 14/1975, de 2 de mayo, o, finalmente, siempre que no pueda entenderse producida la existencia de una cotitularidad efectiva.

Mismo parecer asume la Secc. 7ª de la AP de Valencia en su Sentencia de 28 de mayo de 2008, Ponente Ilmo Sr. D. Cerdan Villalba.

Así pues, a resultas de la citada doctrina jurisprudencial, la firma del marido tiene unas consecuencias que alcanzan a la esposa por cuanto su firma lo es, no en nombre propio, sino en nombre de la unidad familiar y matrimonio.

LA JURISPRUDENCIA QUE ENTIENDE QUE LA ESPOSA SÓLO PUEDE OPTAR AL ARRIENDO POR SUBROGACIÓN EN LA PERSONA DEL MARIDO

Esta interpretación de los hechos y las circunstancias que rodeaban la suscripción de los contratos de arrendamiento no es asumida por otras Audiencias ni por otras Salas de la misma AP de Barcelona.

Así por ejemplo, está extendida la interpretación de la Secc. 4ª de la AP de Barcelona en la Sentencia de 26 de junio de 2008, Ponente: Ilmo Sr. D. Vicente Conca.

Esta Sección aplica una interpretación ciertamente extendida en la jurisprudencia que es la relativa a que tanto la ley actual como la de 1964, contemplaban como habitual una situación en que sólo uno de los cónyuges era el arrendatario. Ciertamente que podía pactarse que lo fueran los dos, pero en defecto de pacto en ese sentido, el arrendatario, antes y ahora, era el que firmaba el contrato. Y también antes y ahora (aunque con distinta regulación) se establecían unas previsiones legales para permitir que siguiera en el uso del domicilio familiar el cónyuge superviviente (artículo 58 TRLAU y

La doctrina jurisprudencial del TS en Sentencia de 3 de abril de 2009

A la vista de la disparidad de interpretaciones sobre el mismo hecho, podemos concluir que el TS se decanta por la de la “subrogación” en la Sentencia de 3 de abril de 2009 que vendrá a dejar sin efecto la doctrina del “coarrendamiento”.

El TS en Sentencia de 3 de abril de 2009, se hace eco de las diferentes y contrapuestas resoluciones en cuanto a la trascendencia jurídica del matrimonio en la posición jurídica del arrendatario.

Para el Alto Tribunal, la solución del problema planteado en ese recurso de casación debe partirse de una base jurídica indiscutible: el contrato de arrendamiento urbano se celebra entre dos personas, que adquieren la condición de arrendador y arrendatario, respectivamente, en la relación jurídica creada por el contrato. Los derechos y obligaciones que se generan con el contrato afectan exclusivamente a las partes y a sus herederos, tal como establece el art. 1257 CC. Esto no significa que, como consecuencia de los fines protegidos por la legislación especial de arrendamientos urbanos, no pueda producirse la sustitución de una de las partes del contrato por fallecimiento del titular, pero para ello se requiere que se cumplan los requisitos exigidos en la ley reguladora del arrendamiento y entre ellos, la comunicación al arrendador en la forma establecida en la ley, es decir, se debe aplicar el artículo 16 LAU, por remisión de lo prescrito en la DT segunda, LAU, B.

La resolución del TS en esta Sentencia de 3 de abril de 2009, lo es como continuación de las Ss TS de 11 diciembre 2001 y de 2 mayo 2008, por referirse a la problemática que se ha planteado sobre la relación del arrendamiento de vivienda con el régimen de bienes cuando se ha concluido por uno de los cónyuges constante matrimonio.

En definitiva, la polémica reflejada en el recurso de casación debe resolverse para el TS entendiendo que la subrogación en la posición del arrendatario forma parte del contenido del contrato de arrendamiento y no tiene relación con el régimen de bienes.

En el supuesto de esos autos, al no haberse subrogado la viuda del arrendatario en el periodo establecido en el art 16 LAU, aplicable en virtud de lo dispuesto en la DT 2, B LAU, el TS declara la inexistencia de subrogación y casa la sentencia recurrida resolviendo el contrato de arrendamiento. Desestima, por tanto, el criterio que hemos denominado de “coarrendamiento”.

Las razones que esgrime el TS en la repetida Sentencia y que se integrarán como fuente de derecho para estos supuestos son las siguientes:

1ª Los contratos producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos y por ello, las posiciones contractuales de cada uno de los cónyuges en los contratos de arrendamiento que hayan concluido no forman parte de la sociedad de gananciales, porque, además, se trata de derechos personales.

2ª El derecho a la subrogación por causa de muerte forma parte del contenido del contrato de arrendamiento, que es independiente del régimen de bienes que ostente el titular de la posición de arrendatario.

3ª La persona que tiene derecho a subrogarse de acuerdo en la posición del arrendatario es la que está determinada en la Legislación especial reguladora de este tipo de contrato, por lo que debe cumplir los requisitos establecidos en el art 16 LAU, aplicable en este caso en virtud de lo dispuesto en la DT 2, B LAU.



12, 15 ó 16 LAU). Ese tribunal, manifiesta en su Sentencia que, sin desconocer la existencia de otras opiniones distintas, es firme partidario de limitar el efecto subjetivo del contrato a los firmantes del mismo, sin perjuicio, obviamente, de la aplicación de las previsiones legales que extienden el alcance subjetivo del mismo a favor del cónyuge con determinadas circunstancias.

Interpretación a la que se suma la

SAP de Madrid, Secc. 13ª de 20 de diciembre de 2007, Ponente: Ilmo Sr. D. Cezón González.

SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES

Frente a esta diversidad de pareceres, resoluciones y fallos entre distintas Audiencias y Secciones de la misma Audiencia, resulta destacable el diferente criterio entre Ponentes de una misma Sección.

«La firma del marido tiene unas consecuencias que alcanzan a la esposa por cuanto su firma lo es, no en nombre propio, sino en nombre de la unidad familiar y matrimonio»

Así, la Secc. 13ª de la AP de Barcelona dicta la Sentencia de 6 de febrero de 2008 por el Ponente Ilmo Sr. D. Cremades Morant y de la que se ha hecho mérito en el apartado anterior, pero esa resolución es ciertamente distinta a la que la Ponente Ilma Sra. D. Isabel Carriedo Mompín utiliza en la SAP de Barcelona, Secc. 13ª de 5 de febrero de 2008, (un día antes de la del Ponente Cremades Morant).

En esta sentencia de 5 de febrero de 2008, para la citada Ponente, la polémica doctrinal y judicial aun se complica más si cabe cuando por los partidarios de la primera tesis se aborda el problema de determinar si esa naturaleza ganancial que afirman, impide la aplicación de la normativa de la legislación especial sobre subrogaciones, pues mientras unos siguen el

La suscripción por parte de los dos cónyuges como arrendatarios

La problemática de la cesión o subrogación no tiene efectos en los contratos de arrendamientos suscritos por ambos cónyuges de forma conjunta, hecho que determinará la cotitularidad del contrato de arriendo.

Para la jurisprudencia, la firma conjunta supone una vinculación negocial entre la parte arrendadora y los inquilinos, y de no pactarse lo contrario, dicha locación supone, necesariamente, la cesión del uso de la vivienda, en forma indistinta, para los dos arrendatarios, creándose, así, un incontrovertible vínculo de solidaridad entre ambos; de tal modo, que, en virtud de ese carácter solidario de la relación arrendaticia conjunta, los derechos y obligaciones de tales inquilinos corresponden íntegramente a cada una de ellos desde el nacimiento mismo del contrato.

Así lo viene entendiendo, pacíficamente, la doctrina jurisprudencial, desde la ya antigua STS de 11 de mayo de 1960.

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

criterio de estimar que tal carácter ganancial es incompatible con la citada normativa, lo que les lleva a afirmar que al fallecimiento de cualquiera de los cónyuges, el sobreviviente no tiene el carácter de subrogado, por el contrario otro sector, partiendo del hecho de que el precedente criterio lleva al absurdo de dejar sin contenido la normativa sobre subrogaciones contenida en la LAU, en cuanto sólo se aplicaría a los matrimonios no sujetos al régimen de gananciales, salva esa dicotomía entre ganancialidad y régimen de subrogación legal reputando que este último, contenido en la actualidad en los arts. 12, 15 y 16 de la vigente LAU, al igual que el precedente de la LAU del año 64, es independiente de la relación de comunidad interna del bien arrendado entre los cónyuges, en cuanto solo atiende al titular del derecho que resulta de la celebración del contrato.

En todo caso, para la citada Ponente, parece evidente que el fundamento de derecho positivo de tal tesis,

que son los artículos 96 y 1320 del Código Civil, no se inscriben dentro de la regulación de la sociedad legal de gananciales, sino al margen de la misma, con lo que el legislador parece, incluso desde el punto de vista sistemático, haber tratado por todos los medios de separar derechos sobre la vivienda habitual y régimen de gananciales en el ámbito que nos afecta, aunque su esfuerzo quizá no se haya visto recompensado totalmente con el éxito.

SUBROGACIÓN Y RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Del mismo modo, para la Ponente, y aquí es donde contraviene, o resuelve de forma distinta, al Ilmo Sr. D. Cre-

«El TS considera como primera subrogación la producida a favor de la esposa tras el fallecimiento del cónyuge, firmante del contrato»

mades Morant, si uno de los esposos no concierta el arrendamiento, ello no se traduce en que el otro cónyuge sea sin más coarrendatario; tendrá derechos en relación con ese inmueble --y entre ellos el que le establece la ley de subrogarse--, pero no será contratante en el arrendamiento.

En consecuencia, en la SAP de Barcelona, Secc. 13 de 5 de febrero de 2008, se proclama que no pudiendo considerarse a la hoy recurrente arrendataria por el simple hecho de estar casada con el arrendatario cuando éste se subrogó 1987 en los derechos arrendaticios al fallecimiento del anterior inquilino, dado que, reiterando lo dicho, la nueva LAU regula la subrogación arrendaticia al margen del régimen económico-matrimonial, (además de que tal interpretación solo se aplicaría a los matrimonios sujetos al régimen de gananciales) y dado que la D. T. 2ª apartado B), punto 6º no permite una tercera subrogación, procede ratificar la resolución contractual pretendida por la propiedad.



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

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

«El derecho a la subrogación por causa de muerte forma parte del contrato de arrendamiento, que es independiente del régimen de bienes que ostente el titular de la posición de arrendatario»

En esta postura jurisprudencial que desestima el coarrendamiento se encuentra también la STS de 2 de mayo de 2008, que considera primera subrogación la de la esposa casada a pesar de que en el supuesto de esos autos el contrato de arrendamiento se concertó en 1961 (y por tanto antes de la entrada en vigor de la Ley 14/1975).

La doctrina del TS apunta a desestimar el coarrendamiento por cuanto para el Alto Tribunal es evidente que la situación de preeminencia del marido y sumisión a él de la mujer existente en determinadas normas de nuestro ordenamiento jurídico, como la de Arrendamientos Urbanos de 1964, con la consiguiente limitación de la capacidad y autonomía jurídica de la mujer casada en la época del contrato -1961-, nada le impedía actuar como parte contratante con las necesarias autorizaciones, y la afirmación de que no se trata propiamente de un supuesto de subrogación, al ser la mujer coarrendataria junto con su esposo, que fue quien lo suscribió, forma parte de una contradictoria disputa doctrinal y judicial, sobre la aplicación o no de la normativa arrendaticia al fallecimiento de cualquiera de los cónyuges, especialmente relevante desde la instauración de un nuevo régimen matrimonial producido a partir de la Ley 7 de Julio de 1981, que ha sido resuelta antes y ahora al amparo de una interpretación y aplicación de la legalidad ordinaria, que corresponde a los Jueces y Tribunales y que resulta compatible con la igualdad jurídica y la prohibición de discriminación que la Constitución garantiza en su art. 14, que toma como referencia la titularidad que resulta del contrato y del régimen establecido tanto en el art. 58 de la Ley de 1964 como en el art. 16 de la vigente, y no el régimen econó-

mico matrimonial existente entre los cónyuges, junto con el cumplimiento de los requisitos exigidos para ello.

En base a ello, el TS considera como primera subrogación la producida a favor de la esposa tras el fallecimiento del cónyuge, firmante del contrato.

LOS CASOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO

Queda ahora por ver si esta doctrina jurisprudencial tendrá efectos en los casos de atribución del uso del hogar familiar a la esposa en los contratos sometidos al TR LAU de 1964 y que, a pesar de que sea arrendatario el marido, no se consideraba cesión o traspaso.

Así se ha pronunciado, antes de la STS de 3 de abril de 2009, la S de la AP de Barcelona, Secc. 13 de 19 de noviembre de 2008, Ponente Ilmo Sr. D. Cremades Morant, que recoge este criterio jurisprudencial.

Para el citado Ponente esa atribución no supone una cesión, cambio de arrendatario o subrogación legal en la titularidad arrendaticia (aunque así lo entiende un sector de las AAPP: con la atribución del uso al no titular, unido a la notificación de la voluntad de continuar, se produce - según dicho sector - una novación subjetiva en la titularidad arrendaticia) a favor del cónyuge no titular, sino una continuación en el uso, términos que utiliza el precepto (caracterizado por la "temporalidad", y de ahí que se considere que se trata de una mera comunicación a efectos de constancia), aunque exclusivo, pero sin perjuicio de permanecer como arrendatario el titular contractual, por lo que no resulta en absoluto aplicable el art. 114.5 TRLAU. Lo lógico sería considerar que se configura una "cotitularidad arrendaticia" - máxime cuando al concertarse el arrendamiento, eran convivientes, cuestión no controvertida en la instancia y que aparece por primera vez al formalizar el recurso - de hecho (terminología ya utilizada en la STS de 31.10.1986, y después, la de 6.10.1989) que, respecto de la acción ejercitada, funciona como litisconsorcio pasivo necesario (pensemos que el arrendatario contractual precisa para desistir del contrato del consentimiento del otro, y sigue como benefi-

«La problemática de la cesión o subrogación no tiene efectos en los contratos de arrendamientos suscritos por ambos cónyuges de forma conjunta, hecho que determinará la cotitularidad del contrato de arrendamiento»

ciario de una eventual adquisición preferente en supuestos de venta ex art. 25 LAU así como destinatario de situaciones de difícil solución, como la subrogación mortis causa; pero, a la vez, no podrá utilizar tales derechos, porque faltará el requisito de "habitar en la finca arrendada").

Consecuentemente, la Sala asume los razonamientos expuestos en la resolución recurrida. El incumplimiento de la notificación ex art. 15.2 LAU - que puede realizarse sin ningún requisito de forma - no es causa de resolución (no lo establece el precepto, aunque existen opiniones en contrario, con fundamento en el art. 1124 CC en relación con el art. 27.1 LAU; y no lo es porque no hay cesión ni subrogación, sino continuación en el uso), si bien, hasta que se produzca, el arrendador podrá desconocer al beneficiado con la atribución del uso o de la utilización exclusiva de la vivienda, hasta entonces familiar (es decir, el titular de la atribución del uso, asumirá las consecuencias de la falta de notificación, y el arrendador seguirá considerando al arrendatario original como único titular de la relación arrendaticia). Y en todo caso, el arrendador siempre podrá requerir, en cualquier momento, al beneficiario, a efectos de conocer quién es el verdadero usuario de la vivienda.

Esta tesis jurisprudencial, como vemos, vuelve a fijarse en el "coarrendamiento", y debe quedar a resultas, a nuestro entender, de la doctrina del TS en la Sentencia de 3 de abril de 2009 que lo excluye y deja sin efecto.

Joaquín Martí Martí
Profesor Colaborador Derecho Civil
Universidad de Barcelona



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 Eida Tel. 965383040
ASTURIAS SAGASTUMÉ 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** BUCOFI GRUP C/ Marina, 104 Barcelona Tel. 934254545 **CANTABRIA**
D.U.R. DISTRIBUCIONES Industria 77-A PE.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 Besanó Tel. 972233362 **GRANADA** SANTA CLOTILDE C/ Santa Clotilde, 31 Granada Tel.
958208200 **GUIPÚZCOA** CERRAJERÍA GOA C/ Prim, 20 San Sebastián Tel. 943470604 **HUELVA** JOSE GARCÍA E HIJOS 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** FERRETERÍA NODAL Av. Madrid, 19-21 bajo Lugo Tel. 982244612
MADRID ANTONIO MOTA C/ Canillas, 20 Madrid Tel. 914115311 FERRETERÍA ORTIZ "Multicentro" Pol. Ind. La Laguna Avda. La Recomba, 17 Leganés (M-50 Salida 53)
Tel. 916896206 "Seguridad" C/ Menorca, 31 Madrid Tel. 914008131 **MÁLAGA** BUZONES GAVILÁN C/ Tampa local, 7 Sector Eugenio Gross Málaga Tel. 952308003
MURCIA DOMINGO HERNÁNDEZ C/ Alhelies, 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



La rehabilitación de edificaciones y su nuevo tratamiento en el IVA

El RD Ley 6/2010 ha ampliado y concretado los requisitos para la aplicación a la rehabilitación de edificaciones del tipo reducido en el Impuesto sobre el Valor Añadido, asumiendo legalmente la doctrina administrativa elaborada por la Dirección General de Tributos y completando la modificación de esta materia iniciada con el RD Ley 2/2008. Asimismo, hasta fina-

les de 2012 permite la aplicación del tipo reducido a las obras de albañilería cuyos destinatarios sean personas físicas o comunidades de propietarios siempre que cumplan determinadas condiciones. Todo ello con el fin de reactivar el sector de la construcción y convertir la actividad de rehabilitación en una alternativa atractiva fiscalmente.

La rehabilitación y renovación de edificaciones ha sufrido un notable cambio normativo en lo que a su tratamiento fiscal se refiere desde el pasado 14 de abril de 2010, en virtud del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril de 2010, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el desempleo, que viene a modificar en diversos aspectos la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante LIVA).

JOSE LUIS LUCEÑO OLIVA

Dos son los tipos de obras beneficiados de un IVA reducido, -que en la fecha de aprobación del Decreto mencionado era el 7%-, y que desde el día 1 de julio de 2010 es del 8%. Serían:

- 1º) Las obras de rehabilitación de edificaciones.
- 2º) Las obras de albañilería.

¿Qué son obras de rehabilitación de edificaciones?

Según la nueva redacción del artículo 20.Uno.22º LIVA son obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnen los siguientes requisitos:

- a. Que el objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de las obras se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

La exigencia de este requisito no hace sino dotar de rango normativo a la doctrina administrativa reflejada por la Dirección General



de Tributos en Consultas Vinculantes de fecha 19 de febrero de 2008 (nº V2452-08) y 30 de marzo de 2009 (nºV0626-09) entre otras, y de esta forma se concreta cuantitativamente el requisito de la normativa anterior que expresaba que las obras debían tener por objeto "principalmente" la reconstrucción de la edificación.

- b. Que el coste total de las obras a

que se refiera el proyecto exceda del 25 % del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se des-



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**



contará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

Esta exclusión del valor del suelo vino determinada ya por el Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de abril de medidas de impulso a la actividad económica, y que venía a facilitar el cumplimiento de los requisitos a un mayor número de actuaciones de rehabilitación de edificaciones.

Según el primero de los dos requisitos, y esto constituye una de las aportaciones más importantes de la nueva normativa, se aplicará el IVA reducido a las obras análogas o conexas a las de rehabilitación siempre que las mismas cumplan los dos criterios cuantitativos citados anteriormente.

¿Qué son estas obras análogas o conexas a las de rehabilitación?

La nueva normativa detalla que se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:

- Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Se trata pues de obras muy vinculadas a modificaciones estructurales o de elementos sustanciales de la construcción (extensión de la superficie, reparación de fachadas, instalación de elevadores, eliminación de barreras arquitectónicas, etc...)

Por otro lado la Ley también procede a concretar que se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación, siem-

«La rehabilitación de edificaciones ha sufrido un notable cambio normativo en lo que a su tratamiento fiscal se refiere desde el pasado 14 de abril de 2010, en virtud del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril de 2010»

pre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

- Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- Las obras de rehabilitación energética.

Constituyen, pues, estas obras un complemento a las obras de rehabilitación, y permiten finalizarlas y otorgarles el oportuno acabado.

Reiteramos que todo lo definido anteriormente como obras de rehabilitación (conexas o análogas) determina la aplicación del tipo reducido de IVA, que, actualmente, es del 8%.

¿Qué son obras de albañilería?

Igualmente, la nueva regulación de IVA aprobada por el RD Ley 6/2010, extiende la tributación reducida en IVA (8% a partir de julio de 2010) además de a las obras de albañilería, a cualesquiera

obras de renovación o reparación de viviendas pero siempre que cumplan con los siguientes requisitos exigidos por el artículo 91.Uno. 2.15º LIVA:

- Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.
- Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 33 % de la base imponible de la operación.

Se facilita con estos requisitos la realización de obras de reforma por personas físicas con independencia del importe de la misma, y que difícilmente hubiesen podido, aún en el caso de tratarse de rehabilitaciones de edificaciones, cumplir los requisitos cuantitativos que impone la normativa y que hemos analizado en el apartado anterior.

Este tipo reducido tendrá una duración temporal limitada, será de aplicación desde la entrada en vigor del RD Ley 6/2010 (14 de abril de 2010) y hasta el 31 de diciembre de 2012.

Jose Luis Luceño Oliva
Abogado.

Conclusiones

La modificación de la normativa sobre rehabilitación de edificaciones aquí expuesta completa la reforma que sobre la base de la doctrina administrativa había iniciado el citado RD Ley 2/2008, de 20 de abril, intentando aportar mayor seguridad jurídica en cuanto al tema de los criterios cuantitativos para determinar cuándo nos encontramos ante una obra de rehabilitación de edificaciones.

Asimismo, dada la coyuntura económica actual, y la necesidad de reactivar el sector de la construcción, incluye la posibilidad de que a determinadas obras de albañilería contratadas por personas físicas o comunidades de propietarios, cuyo importe no serían susceptibles de incardinarse en el concepto fiscal de obras conexas a la rehabilitación de viviendas, puedan temporalmente (hasta el 31 de diciembre de 2010) aplicárseles el tipo reducido del IVA.

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



Aislando los edificios

Recientemente el Gobierno ha aprobado, mediante Decreto-Ley 6/2010 del 9 de abril, unas medidas para “El impulso de la recuperación económica y el empleo”. Entre otros, se contempla una normativa referida a obras de rehabilitación en fachadas, cubiertas e incluso en reformas de cocinas y baños. También, casi de pasada, el concepto de aislamiento de edificios.



JAVIER BURGUETE IRIGOYEN

Creo que estamos perdiendo la oportunidad de efectuar una serie de reformas (rehabilitaciones) en los inmuebles, al amparo de ésta “recuperación económica y el empleo” que, mediante subvenciones a las comunidades, se intensificase el aislamiento de los edificios y, por consiguiente, una reducción muy importante en la factura energética actual, no solamente una reducción en el tipo del IVA en las facturas correspondientes a estas actuaciones

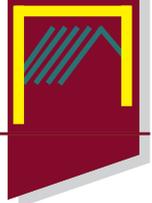
Constantemente estamos escuchando que, en España, el precio de la electricidad es barata en comparación con las de otros países. Las emisiones de CO2 de los edificios están bien identificadas, pero la prioridad de los diferentes gobiernos, el de ahora y los anteriores, se ha centrado en el transporte y en la in-

dustria, dejando de lado a los edificios.

No es arriesgado diagnosticar que el precio de la energía subirá irremediablemente. No estamos pagando el coste real de la electricidad, porque no es una medida popular, pero tendremos que hacerlo. Hemos de recordar que el 1º de Enero del 2010 ya tuvimos una subida de las tarifas eléctricas y para el próximo 1 de Julio, se avecina otra nueva subida. La Comisión Nacional de la Energía habla de un desfase cercano al 25% que el Gobierno no puede trasladar de golpe a los recibos domésticos. En España, es el Gobierno quien está asumiendo el famoso coste del déficit tarifario. ¿Qué haremos para rebajar la demanda? Consumir menos energía y, ¿cómo consumiremos menos energía manteniendo el mismo grado de confort? Aislando los edificios.

CULTURA DEL AISLAMIENTO

La cultura del aislamiento en los inmuebles ha estado muy vinculada a los sistemas de calefacción, por eso, la mayor cultura en el aislamiento de los inmuebles la tienen los países del norte de Europa, donde tienen el clima más frío. En España, deberíamos incluir, dentro del coste energético de las viviendas, los gastos de calefacción y de refrigeración. Los mayores apagones que hemos tenido en España han sido en verano, no en invierno. Tenemos una mínima cultura sobre el ahorro energético en calefacción, pero nula en la cantidad frigorías que despilfarramos en verano, porque los edificios están mal aislados. Un ejemplo lo vemos en nuestras viviendas: conectamos el aire acondicionado del salón, conseguimos enfriar el ambien-



te, apagamos el aparato y a los diez minutos volvemos a tener calor en la vivienda. Ha desaparecido el frío. No tenemos aislada la vivienda. En menor medida, nos pasa lo mismo con la calefacción. Hoy en día, en construcción, por normativa del CTE (Código Técnico de la Edificación) es obligatorio el aislamiento de los inmuebles y, recientemente (es norma de obligado cumplimiento) el indicar la calidad energética de los edificios al tiempo de la redacción del proyecto. Ya se están construyendo edificios con una calificación energética fijada en el proyecto e incluso estamos viendo anuncios en prensa y en vallas, indicando la calidad energética de dicha construcción. La certificación energética de las nuevas viviendas, que ya se están construyendo, será obligatoria, pero no me consta que tengamos ninguna legislación sobre quién asume dicha certificación. Se están calificando viviendas en su fase previa (proyecto, licencia de obra...), pero no

hay nada sobre quién va a certificarlas cuando estén terminadas, ni siquiera el criterio para dichas certificaciones y las competencias son de las Comunidades Autónomas. Conocemos que existe algún estudio que se están realizando en las CCAA de Navarra, del País Vasco, de Galicia y de Cataluña, que son las más adelantadas en este concepto. Del resto, nada de nada. En el Gobierno de Navarra, en el mes de mayo, se ha creado un registro especial donde se van a inscribir las calificaciones energéticas de los edificios, datos que, el público en general, va a poder consultar. El primer edificio inscrito en este Registro lleva la calificación "C".

DESARROLLO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

En el desarrollo de la Eficiencia Energética, hay una serie de conceptos nuevos en los inmuebles con los que debemos familiarizarnos desde ahora:

Inmuebles de baja energía o casas pasivas (de muy bajo consumo energético) e inmuebles de "carbono cero" o casas neutras.

En rehabilitación o en construcción, conseguir un edificio de clase "A" se puede realizar mediante diferentes acciones, pero la más rentable es el aislamiento. En el caso de rehabilitación de inmuebles es posible conseguir hasta un 80% de ahorro de la factura energética. Si hablamos de viviendas nuevas, hoy es posible construir casas autosuficientes, es decir, la vivienda es capaz de generar la energía para nuestro consumo regular, son los llamados "edificios neutros o de carbono cero". Entre éstas, de consumo cero y las que actualmente tenemos, de gran consumo energético, están las "casas pasivas", de muy bajo consumo energético, y el precio de construcción mucho más que razonable.

El CTE español (Código Técnico de la Edificación) no está siendo nada

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



TECNISAT®

TELECOMUNICACIONES, S.L.

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

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+ CANAL+	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO
   	<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 		     
DIGITAL +, CANAL + y 			
· TELEVISIÓN INTERACTIVA E INTERNET Y ADSL POR SATÉLITE · DOMÓTICA INTEGRAL DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS			
Recepción de avisos, presupuestos y abonos on line: www.tecnisat.com			
ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO O ACOGIDA AL MANTENIMIENTO			

ambicioso si lo comparamos con respecto a las emisiones y consumos en otros países. En Francia serán obligatorios los criterios de casas de baja energía o “casa pasivas” (de muy bajo consumo energético) para 2012 y las casas de carbono cero, para 2020. En Reino Unido la casa pasiva será obligatoria para 2013 y la neutra para 2016. En España no tenemos nada previsto, ni siquiera si se va a legislar algo en este sentido. Nos falta, no tenemos esta ambición. Próximamente, tal vez para 2012, habrá una revisión de CTE, esperando que los requisitos que se exijan a los edificios sean mayores. Actualmente, en Alemania es obligatorio, a la hora de vender una vivienda, presentar un certificado de eficiencia energética, factor que se ha convertido en un criterio de compra. En España, sin tardar mucho, todos los actores que se mueven en el mundo inmobiliario, entre los que nos encontramos nosotros, tendremos que remar en esa dirección, en tener viviendas de bajo o nulo consumo energético.

CONFORT TÉRMICO Y ACÚSTICO

Cumplir con las especificaciones de confort térmico, acústico y contra incendios ha sido realmente sencillo porque las exigencias del CTE son mínimas. Sin embargo, hay empresarios que han empezado a ir más lejos y han construido edificios con mejores prestaciones. Este será el camino futuro. Los criterios de calidad, confort y prestaciones del edificio van a ser más importantes y, probablemente sean los compradores quienes “obliguen” a los constructores y promotores a ofrecer viviendas con altas prestaciones y una buena eficiencia energética, muy superior a las exigidas en las normativas legales existentes. Va a existir un campo muy importante en la certificación energética que serán exigidas en la compraventa de viviendas. ¿Seremos capaces de ocupar parte de esta parcela y podamos los administradores certificar la eficiencia energética de las viviendas?

Desde hace 10 años, en Navarra está en funcionamiento el CRANA (Centro de Recursos Ambientales de Navarra), institución que está reali-

«En el caso de rehabilitación de inmuebles, es posible conseguir hasta un 80% de ahorro de la factura energética»

zando estudios sobre el consumo de energía de los inmuebles y sus soluciones, tanto en la rebaja del consumo como en las emisiones de CO₂. Según CRANA, en Pamplona, para obtener un eficiente resultado energético en un inmueble, el espesor óptimo del aislamiento no debe ser inferior a 11 ó 12 cms. Por tener un criterio comparativo, en Dinamarca, para obtener una eficiencia energética efectiva, el espesor del aislamiento oscila entre 40 y 50 cms. En España, el CTE (Código Técnico de la Edificación) exige 4 cms. Es necesario corregir las especificaciones del CTE y su ajuste a valores adecuados para obtener resultados positivos.

Con un aislamiento solamente de paredes, no conseguimos una eficiencia energética, debemos actuar al mismo tiempo con los ventanales del edificio, cristales, marcos y cajas de persianas. La estanqueidad de estos elementos es esencial para obtener un resultado final satisfactorio. Los vidrios deben tener doble o triple aislamiento y los marcos de ventanas y cajas de persianas estancos totalmente.

«El CTE español no está siendo nada ambicioso si lo comparamos con respecto a las emisiones y consumos en otros países»

Con esta actuación, los edificios actuales ahorrarían un 80% de la energía que actualmente consumen y reducirían en la misma proporción las emisiones de CO₂. El aislamiento nos sirve tanto para la calefacción como para la refrigeración.

FACTURA ANUAL DE 200 EUROS

En regiones como Navarra, en la que las necesidades energéticas (calefacción) rondan los 240 días anuales, el coste medio anual es de, aproximadamente, unos 8 € metros cuadrado, lo que para una vivienda de 100 metros representa un coste un total de 800 € anuales. Los gastos totales de la comunidad (portería, calefacción, ascensores, alumbrado.....) repercutidos a este tipo de vivienda, oscilará entre los 1.500 a 1.700 € anuales, observando que la factura energética representa, como mínimo, un 50% o tal vez más del gasto total anual. Con una actuación en profundidad sobre el aislamiento del inmueble, en fachadas y ventanales, la factura anual no superaría los 200 € anuales, por lo que la amortización de la inversión, por muy fuerte que fuese, se efectuaría en muy pocos años, teniendo presente que el precio de la energía seguirá subiendo de precio. En Navarra, las ayudas del Gobierno de Navarra a las comunidades de propietarios que opten por una “Rehabilitación de la Envolvente Térmica”, pueden obtener una subvención del 40% del presupuesto, con un tope máximo de 5.000 € por vivienda.

Es lástima que esta oportunidad de las medidas para “Impulso de la Recuperación Económica y el Empleo” no hayan apostado por una rehabilitación a fondo de los edificios con aislamiento integral de los mismos. Como mínimo, habría comprometido este plan a la albañilería, a la cristalería, a la carpintería metálica, a los materiales de aislamiento y a la pintura, una serie de gremios que ayudarían a la creación del empleo y, como resultado final, una mejora de los edificios consiguiendo un ahorro energético del que tanto necesitamos.

Javier Burguete Irigoyen
Presidente del Colegio Navarra

XIX Curso Francisco Liñán



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

19 y 20 de noviembre -
CioMijas - Centro Andaluz de Formación
Integral de las Industrias de Ocio -
Ctra. A7, Km 201 - La Cala (Mijas Costa), Málaga



Perfeccionemos nuestros conocimientos

XIX Curso Francisco Liñán - Colegio de AA.FF de Málaga

Ponencias:

-La supresión de barreras arquitectónicas y el establecimiento del servicio del ascensor

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

-Adecuación de las instalaciones eléctricas comunitarias a la normativa vigente

D. Marcos Antonio Paz Gutiérrez / Ingeniero Técnico Industrial - Profesor UMA

-El libro del edificio: aplicaciones

D. Raúl Amaya Sánchez / Arquitecto Técnico

-Los 24 errores del Administrador de Fincas

D. Pepe Gutiérrez / Administrador de Fincas

Información e inscripción: www.cafmalaga.es

Formalización de inscripción antes del 5 de noviembre



CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA
Compositor Lehmborg Ruiz nº 6, 1º - 29007 MÁLAGA
Tel: 952 30 22 21 - Fax: 952 30 36 58



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 fija como doctrina jurisprudencial que la convocatoria para la celebración de las Juntas, exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fije en el Orden del día los asuntos a tratar

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 353/2010, de 15 de junio
Recurso 1615/2005. Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
SP/SENT/ 512659**

Sin embargo, la concurrencia de "particulares circunstancias" no resulta ser un argumento consistente para declarar la validez de un acuerdo que fue adoptado con vulneración de normas imperativas, al someterse a votación la adopción de un acuerdo sobre una materia que ni tangencialmente aparecía fijada en el orden del día. Una solución diferente abriría la posibilidad a que en las Juntas se pudieran tomar decisiones respecto de las que ningún conocimiento previo tuvieran los copropietarios, tras considerar, como aquí hace la Audiencia, que existen especiales circunstancias para ello, lo que conllevaría una evidente inseguridad....

...De este modo, al no haberse fijado en el orden del día de la Junta de propietarios, que se celebró en fecha 28 de julio de 2001, no resulta admisible declarar la validez del acuerdo que en tal reunión se adoptó, en el apartado siguiente al de "ruegos y preguntas", bajo el epígrafe "asuntos ruidos del garaje y acuerdos que procedan", ni consiguientemente el punto primero de la Junta General Ordinaria de 6 de agosto de 2002 en el que se votó la aprobación del acta anterior, respecto del asunto relativo a los acuerdos aprobados para solucionar los ruidos del garaje. La nulidad de tales acuerdos conlleva la estimación de la demanda y, en consecuencia, la condena a la parte demandada a reponer los tubos de ventilación a su lugar originario.

«“La convocatoria para la celebración de Junta de Propietarios exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fije en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios”»

Procede, finalmente, de acuerdo con lo razonado al resolver sobre el motivo de casación, fijar como doctrina jurisprudencial que la convocatoria para la celebración de Juntas de Propietarios exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fije en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios.

El cierre metálico de la terraza debe ser retirado por constatar que las obras de su instalación fueron realizadas sin la autorización de la Junta de Propietarios

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 56/2010, de 3 de marzo
Recurso 1529/2005. Ponente: ROMAN GARCIA VARELA.**

SP/SENT/497982

Sin embargo, no cabe duda alguna que la demandada no puede ampararse en una supuesta autorización de la comunidad ni siquiera tácita, por consentimiento de cerramientos anteriores. En estos casos es criterio de la Sala que es exigible al propietario afectado perpetrar la autorización de la junta de propietarios invocando si cabe la existencia de obras iguales a las pretendidas por él, y en caso de no aceptación de la obra, podrá impugnar el acuerdo en la vía judicial para que se reconozca su derecho de igualdad frente a otros propietarios a los que se le han consentido las obras. Pero lo que en modo alguno puede ampararse es en la ley de la selva en el ámbito de la comunidad de vecinos, de tal forma que la obra realizada sin consentimiento unánime de la comunidad de propietarios ni en su defecto aprobación judicial ha de reputarse ilícita, criterio que vale tanto para la totalidad de las obras ilícitas de la comunidad que no se hayan sometido a la aprobación de la junta. Además, el que con anterioridad por otros condueños se hubiera hecho obras ilegales en nada afecta a la acción ejercitada por no ser el "thema decidendi", desconociéndose así si fueron las mismas precedidas de un acuerdo comunitario conforme a las exigencias legales. Esta Sala manifiesta su conformidad a las reflexiones de la sentencia de instancia recién expresadas.

CONSULTAS

Indemnización al arrendatario por obras realizadas en la Comunidad de Propietarios
SP/CONS/72699

Nuestro criterio al respecto es que los derechos del propietario de obtener indemnización por daños y perjuicios por obras en el local, que ocasionan menoscabo de ingresos en el negocio, contemplados en el art. 9.1 c) de la Ley de Propiedad Horizontal, son directamente del ocupante, ya

sea arrendatario o tenga cualquier otro tipo de título, sin intermediación del titular del piso o local, es decir de quien realmente sufre las consecuencias.

Por consiguiente, la Comunidad debe indemnizar al local cuyo salón del bar quedó inutilizado por obras en elementos comunes, pero siempre en una cantidad que corresponda realmente a los daños y perjuicios económicos ocasionados.



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

CASTILLO DE JAVIER 09

(D.O.NAVARRA)

Caja de 6 botellas: 26,60 €

AURA VERDEJO 09

(D.O. RUEDA)

Caja de 6 botellas: 32,90 €

AZPILICUETA CZA. 06

(D.O.Ca. RIOJA)

Caja de 6 botellas: 39,00 €

ALCORTA RVA. 05

(D.O.Ca. RIOJA)

Caja de 6 botellas: 55,50 €

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: nuestradienda@domecqbodegas.com

• Forma de pago : Tarjeta de Crédito o Contra reembolso

• Oferta válida hasta el 31/12/2010

• Indique su código de oferta al realizar el pedido: CAF020710

• Añadas válidas hasta fin de existencias.

• IVA y transporte incluidos en Península y Baleares.

QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

PLANTEA TUS DUDAS

Pregunta

“Una comunidad acuerda en junta, la instalación de purgadores automáticos en los radiadores de los últimos pisos, para garantizar que, en caso de ausencia de estos vecinos, la purga se lleva a cabo de forma automática.

Se solicita presupuesto de instalación de purgadores automáticos, se aprueba en junta y se instalan. En la instalación, el calefactor dice que hay impurezas en el agua y en los radiadores y que, algunos purgadores podrían no cumplir su función de automáticos, por lo que recomienda que, una vez efectuado el purgado, al inicio de la temporada, se dejen cerrados.

Uno de los vecinos se ausenta de la vivienda durante una semana y, a pesar de la advertencia del calefactor, deja abiertos los purgadores para que los demás vecinos no tengan problemas de falta de calefacción. Dice que durante un mes, los radiadores habían estado bajo su vigilancia y no había goteado ninguno, y entiende que se había instalado un sistema de purgado automático para que, en ausencia del vecino, funcione por sí mismo. Pero, cuando vuelve, tiene inundado su piso y el de abajo.

¿A quién se le imputa la responsabilidad de los daños causados?

Respuesta

A nuestro juicio, existe una conducta negligente por parte del propietario, dado que recibió instrucciones precisas de aquello que no debía efectuar. Aunque se trata de purgadores o detentores automáticos, el propietario es el responsable último de su adecuada utilización.

En tal sentido, debe recordarse que el art. 1902 CC dispone que “el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”.

Además, hay que tener en cuenta que los artículos 9.1c) y d) disponen que es obligación de los vecinos “mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en término que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder”. Asimismo, le corresponde “consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el art. 17 LPH, teniendo derecho



«Aunque se trata de purgadores o detentores automáticos, el propietario es el responsable último de su adecuada utilización»

a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados”.

Esta obligación de mantener las instalaciones privativas en un buen estado de conservación pone, de manifiesto, el parti-



cular contenido que el derecho de propiedad tiene cuando recae sobre un piso o local sometido al régimen de la Propiedad Horizontal, ya que en una propiedad aislada no se impone al propietario esta obligación. El motivo de esta imposición se encuentra en el respeto a los demás comuneros a los que puede causárseles algún perjuicio cuando dichas instalaciones no se encuentran en buen estado, así como en razones de vecindad. El incumplimiento de esta obligación acarrea la responsabilidad del propietario por los daños causados (SAP Ciudad Real de 26 de diciembre de 2002)

Por tanto, a nuestro juicio, el propietario debe asumir dicha responsabilidad y no la comunidad.

Pregunta

En una comunidad de propietarios existe un local destinado a plazas de aparcamiento de vehículos y trasteros independientes, con un pasillo comunitario de acceso a los distintos elementos.

A un lado del mismo, se encuentran las plazas de garaje y al otro los trasteros individuales. La pared de uno de los trasteros individuales se ha derribado hacia el interior del trastero, se intuye que se debió al golpe de algún vehículo al realizar la maniobra de estacionamiento, y no se ha localizado al causante del daño.

¿El coste de reposición de la pared del trastero en cuestión, a quién se le debe imputar, al propietario del trastero o a la comunidad de propietarios?

« La comunidad se encuentra en el deber de ejecutar dicha obra, por lo que el coste de reposición de la pared del trastero en cuestión, que separa los trasteros de las plazas de garaje, no se le puede imputar al propietario del mismo, sino a la comunidad de vecinos »

Respuesta

Los muros pueden ser de la más variada índole. En efecto, de una parte se hayan los muros puramente privativos, y, así, son tabiques de panderete los situados dentro de la vivienda o local y cuyo uso consiste en delimitar la configuración interior del elemento privativo. Al tratarse de un elemento privativo, el régimen de modificación es el común a este tipo de elementos.

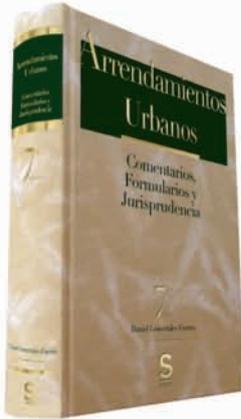
Pero frente a estos se hayan los muros de cargas, los perimetrales, y los que separan zonas comunes de privativas. Muro es sinónimo de separación, de tabique, y tendrá la consideración de elemento común si tiene por finalidad delimitar la propia estructura del edificio o del conjunto inmobiliario. En nuestra opinión, el muro objeto de su consulta se encuentra en este último supuesto, por lo que de conformidad con lo establecido en el art. 396 CC tiene la consi-



deración de elemento común.

De otro parte, hay que tener en cuenta que es obligación de la comunidad la conservación o mantenimiento de los elementos comunes. Así, el Art. 10.1 LPH dispone que es obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble.

Por todo ello, la comunidad se encuentra en el deber de ejecutar dicha obra conforme a lo prevenido en el régimen jurídico de la propiedad horizontal, por lo que el coste de reposición de la pared del trastero en cuestión, que separa los trasteros de las plazas de garaje, no se le puede imputar al propietario del mismo, sino a la comunidad de vecinos, pues sirve a una finalidad separadora común, debiéndose distribuir el gasto de conformidad con lo establecido en el Art. 9.1 e) LPH.



7.ª edición
1.152 páginas

Arrendamientos Urbanos Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

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

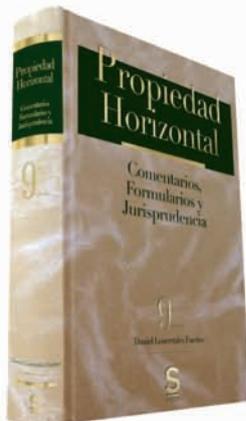
Acceso digital on-line:

Los formularios están disponibles en www.sepin.es

7.ª Edición

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

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



9.ª edición
1.104 páginas

Propiedad Horizontal Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

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

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

Acceso digital on-line:

Los formularios están disponibles en www.sepin.es

9.ª Edición

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

Daniel Loscertales Fuertes

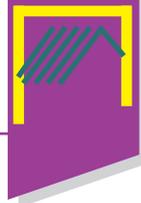
Es el mejor especialista en activo en las materias de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal. Una larga trayectoria profesional que se refleja en las numerosas ediciones de sus monografías, con más de 32.000 ejemplares vendidos.

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



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





MEMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL 2010-2011

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 85,28 € 1000 páginas



En las Comunidades de Propietarios conviven por un lado los derechos singulares y exclusivos de cada uno de los propietarios (llamados derechos privativos sobre su piso, casa o local comercial), y por otro los derechos de copropiedad sobre elementos o servicios comunes entre todos los vecinos.

Ambos derechos, privativos y de copropiedad, dan lugar a relaciones de interdependencia entre los titulares y, por consiguiente, a multitud de conflictos que han hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión, asesoramiento y administración que deben conocer con detalle la actual normativa que regula la materia.

El Memento trata de ofrecer un análisis diferente del que hasta ahora se ha realizado sobre toda la normativa en materia de propiedad horizontal, tanto por la gran profundidad en su estudio como por su enfoque práctico, abordando cuestiones hasta ahora apenas tratadas por otras obras pero que resultan de gran interés para el administrador de fincas y el asesor inmobiliario.

MEMENTO EXPERTO REFORMA LABORAL

Ediciones Francis Lefebvre, 2010

p.v.p. (con IVA) 42,64 € 215 páginas



El Memento Experto Reforma Laboral 2010 constituye una guía esencial para afrontar las novedades introducidas en el ámbito laboral a raíz del RD aprobado en consejo de ministros el pasado día 16 de junio.

La aplicación de la reforma exige un esfuerzo de adaptación y puesta al día por parte de los profesionales que actúan en el ámbito laboral.

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.

tables como la definición de operación vinculada, supuestos de vinculación, los distintos métodos de valoración, los ajustes valorativos o su contabilización.

COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Gallego Brizuela, 2010

p.v.p. (con IVA) 50,00 € 488 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.

comunidades de propietarios.

LA REFORMA LABORAL 2010

Eduardo Ortega Prieto y Eduardo Ortega Figueiral, 2010

p.v.p. (con IVA) 33,28 €



Un gran esfuerzo editorial para que usted sea el primero en disponer de una obra que, con un enfoque práctico, recoge el ANÁLISIS y COMENTARIOS de expertos sobre la Ley 35/2010, de 17 de septiembre, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo. Disponible a partir del 18 de octubre, con todos los cambios normativos previstos hasta la fecha.

Conozca las consecuencias y alcance de la reforma laboral gracias a sus completos contenidos: Medidas para reducir la dualidad y la temporalidad del mercado de trabajo. Medidas para favorecer la flexibilidad interna de las empresas y para fomentar el uso de la reducción de jornada. Medidas para favorecer el empleo de los jóvenes y de las personas desempleadas. Medidas para la mejora de la intermediación laboral y sobre la actuación de las Empresas de Trabajo Temporal. Índice de disposiciones afectadas por el RD-Ley 10/2010, de 16 de junio. Incluye cuadros comparativos entre la redacción antigua y la nueva de aquellos artículos de las diversas normas que modifica el RD-Ley 10/2010.

GUÍA PARA AFRONTAR INSPECCIONES TRIBUTARIAS

José Alberto Fernández López, 2010

p.v.p. (con IVA) 43,00 € 340 páginas

Con este libro se pretende preparar al lector para afrontar cualquier revisión tributaria, asegurándose de que ejerce todos sus derechos, evitando que el resultado de la misma sea mayor de lo que su responsabilidad tributaria exige, y, muy especialmente, para ayudarle a superar ese miedo irracional que toda comunicación de la Agencia Tributaria despierta en el contribuyente español.



Aunque no sea un texto técnicamente complejo, un rápido vistazo a su índice pone de manifiesto que se trata de una guía muy completa, incluyendo información sobre todos los aspectos relacionados directa o indirectamente con las revisiones tributarias: desde la prescripción de las deudas y sanciones, hasta los diferentes recursos que pueden interponerse contra las actas de inspección, pasando por los requisitos que tiene que cumplir toda notificación oficial y la tramitación de los expedientes sancionadores.

GUÍA PRÁCTICA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA

Ángel M^a de Sancha Bech, 2010

p.v.p. (con IVA) 110,00€ 1192 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.





LA REFORMA DE LA OFICINA JUDICIAL EN EL PROCESO LABORAL

Cristóbal Molina Navarrete, 2010
p.v.p. (con IVA) 33,00€ 344 páginas



Las reformas introducidas en la Ley 13/2009 y LO 1/2009, en vigor desde el 4 de mayo de 2010, a fin de implantar de modo efectivo la Nueva Oficina Judicial, han supuesto mucho más que una extensa operación de modificación legislativa. Realmente han abierto la puerta a un nuevo proceso, que exige la relectura de una parte importante de los modos de actuar y decidir en este ámbito, por todos los sujetos que intervienen en él. Frente al protagonismo avasallador del Juez ahora aparecen otros sujetos jurídicos, como el Secretario Judicial, y también los profesionales jurídicos «externos», de cuya actuación va a depender el éxito de la reforma y, por tanto, la calidad del Servicio Público que es, o pretende ser, la Administración de Justicia.

CON EL DERECHO EN LOS TALONES

Carlos Pérez Vaquero, 2010
p.v.p. (con IVA) 35,01€ 332 páginas



Aunque no nos damos cuenta, el Derecho está presente en todo lo que hacemos a diario, y no porque la estadística diga que 1 de cada 2 españoles tendrá que acudir al menos una vez en su vida a un abogado, sino porque esa misma vida supone comprar una casa, un coche o un simple billete de autobús; firmar un contrato de trabajo, pagar impuestos, reclamar facturas, tener seguros, estar inscrito en registros...y todo está regulado, desde el calibre que debe tener un tornillo hasta que el empate en un partido de fútbol se resuelva por penaltis. Este libro nos acerca al - ¿complicado?- mundo jurídico de forma rigurosa pero muy entretenida, con multitud de anécdotas de todas las épocas.

CURSO DE SEGURIDAD SOCIAL

José Francisco Blasco Lahoz y Juan López Gandía, 2010
p.v.p. (con IVA) 46,70€ 543 páginas



En una primera aproximación podría conceptuarse el Derecho de la Seguridad Social como el conjunto de normas, procedimientos y técnicas que, procedentes de campos distintos del derecho privado (seguro privado, seguro social, Mutualidad, etc.), pasan a configurarse como instituciones propias y específicas de derecho público y a regularse por normas de carácter internacional y transnacional y también por las específicas de cada sistema nacional y que tiene por finalidad abordar la cobertura y protección de determinadas necesidades sociales que aparecen comprendidas en su campo y que constituyen como resultante histórico una de las parcelas más importantes del moderno Estado del bienestar.

EL DERECHO A UNA VIDA SIN RUIDOS INSALUBRES

Juan Ignacio Marcos González, 2010
p.v.p. (con IVA) 33,64€ 317 páginas



La presente obra aborda de forma detallada por parte de diferentes profesionales, magistrados, fiscales y profesores de universidad, el análisis de las cuestiones jurídicas, sustantivas, procesales y de prevención más problemáticas y de mayor interés en la materia. A través del examen de diferentes resoluciones judiciales esta obra ofrece una guía útil tanto a los especialistas como al que desea acceder por primera vez desde el rigor a la problemática jurídica del ruido.

LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUNYA

Joaquim Martí Martí, 2010, 2ª edición
p.v.p. (con IVA) 60,00€ 348 páginas



En esta segunda edición de la obra, se ofrece un estudio completo de la regulación de la propiedad horizontal por parte del Código Civil de Catalunya, aprobado por Ley 5/2006, de 10 de mayo. Regulación normativa comentada y con jurisprudencia actualizada, tanto del Tribunal Supremo, de las Audiencias Provinciales del Estado, así como de las Audiencias Provinciales de Catalunya dictadas bajo los efectos de la norma catalana. Éstas últimas sirven de verdadera integración e interpretación de la misma.

La segunda edición se presenta en un formato de capítulos sueltos e intercambiables. Por ello, cada capítulo se irá actualizando de forma independiente al resto de la obra; y a medida que la actualización de uno de esos capítulos tenga suficiente entidad, se editará ese por separado. Incluye un CD con el texto íntegro de las sentencias referidas en la obra, y con los artículos doctrinales del autor que guardan relación directa con la misma.

LA REFORMA DEL MERCADO DE TRABAJO. LEY 35/2010, DE 17 DE SEPTIEMBRE

Ignacio García Perrote Escartín . Jesús R. Mercader Uguina y otros, 2010
p.v.p. (con IVA) 38,00€



El libro sobre La reforma del mercado de trabajo. Comentarios a la Ley 35/2010, de 17 de septiembre realiza un complejo y práctico análisis de las importantes modificaciones que esta norma introduce en nuestra legislación laboral, convirtiéndose así en una útil herramienta para desentrañar e interpretar en detalle el significado y alcance de esta amplia y compleja reforma, de especial interés para quienes juegan un papel protagonista en las relaciones laborales: Jueces y Magistrados de lo Social, Inspectores de Trabajo, profesores de Universidad, responsables de relaciones en las empresas, abogados, asesores sindicales, graduados sociales, diplomados de relaciones laborales, etc.

Fruto de una intensa negociación parlamentaria, la Ley tiene su origen en el Real Decreto-Ley 10/2010, de 16 de junio, aunque, no obstante, presenta significativas novedades y regula materias no abordadas por el citado Real Decreto-Ley.

Todo ello sin olvidar que la Ley ordena y prefigura futuras reformas en la Ley de Procedimiento Laboral, en la regulación de la negociación colectiva y en el desarrollo reglamentario de la tramitación de los ERE. De ahí surge la importancia de conocer las bases sobre las que la Ley 35/2010 prevé que se articulen esas futuras reformas.

LA REFORMA LABORAL EN EL REAL DECRETO LEY 10/2010

Carlos I. Alfonso Mellado, 2010
p.v.p. (con IVA) 20,70€ 241 páginas



El Real Decreto-Ley 10/2010 de 16 de junio, de medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo, introduce importantes modificaciones en la regulación del contrato de trabajo. La disciplina de la contratación, la regulación del despido. Los instrumentos de flexibilidad interna y, en fin, las políticas de empleo han sido objeto de variaciones de mayor o menor trascendencia. El presente libro ofrece un análisis de conjunto de todas ellas, facilitando la comprensión de su alcance y valoración.

Incluye el decreto ley comparado con las normas anteriormente vigentes.



AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2011

Ya estamos preparando la edición de nuestra Agenda “ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2011”. El importe de cada ejemplar es de 20,00 € (IVA incluido).

Su contenido es de máxima actualidad, recogiendo en aproximadamente 170 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario “semana vista”, listín telefónico y cartografía.

Igualmente la Agenda incorpora el DSG.V2 (Deusto Sistema de Gestión) en formato CD-ROM, que contiene, entre otras, las siguientes presentaciones: Agenda con dietario “semana vista” o “página día”, planning, directorio de teléfonos y direcciones personales, sistema de indicación de avisos, control de gastos, control de tiempos, contabilidad personal y conexión con Google Maps. Además, el DSG incluye el “Panda Global Protection”, protección eficaz contra todo tipo de amenazas, con 3 meses de actualizaciones gratuitas..

Si está interesado, rellene el siguiente formulario:

NOMBRE Y APELLIDOS _____

NOMBRE DE LA SOCIEDAD _____

DIRECCIÓN _____

C.P. _____ LOCALIDAD _____ PROVINCIA _____

DNI/NIF _____ N° COLEGIADO/A _____

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

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



MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

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



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

MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

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



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

MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

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



LEY CONCURSAL Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

4º 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

18º 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 LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

9º 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.



LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL

9ª edición 2010
Siro F. García Pérez; José A. Choclán Montalvo

1.216 páginas • 65€

Documentación legislativa y jurisprudencial. Comentarios

PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

Pza. Marqués de Salamanca, 10 - 3º izda. - 28006 Madrid -

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

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

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

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

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

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: www.cgcafe.es



TU MEDIA NARANJA

elite base de datos

BASE DE DATOS: MATERIA: TEXTO:

[búsqueda avanzada](#)
[recomendaciones](#)

te va a cambiar la vida

¿Qué es lo más importante?

tiempo, dinero, calidad, prestigio, seguridad, tranquilidad, ilusión, disfrutar...

en sepín TODO es posible

más información en www.sepin.es o en el 902 33 88 00



POR UNA MÍNIMA INVERSIÓN ENTRE EN EL MUNDO DEL SERVICIO OTIS

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

Nuestra capacidad nos permite hacernos cargo de cualquier instalación.

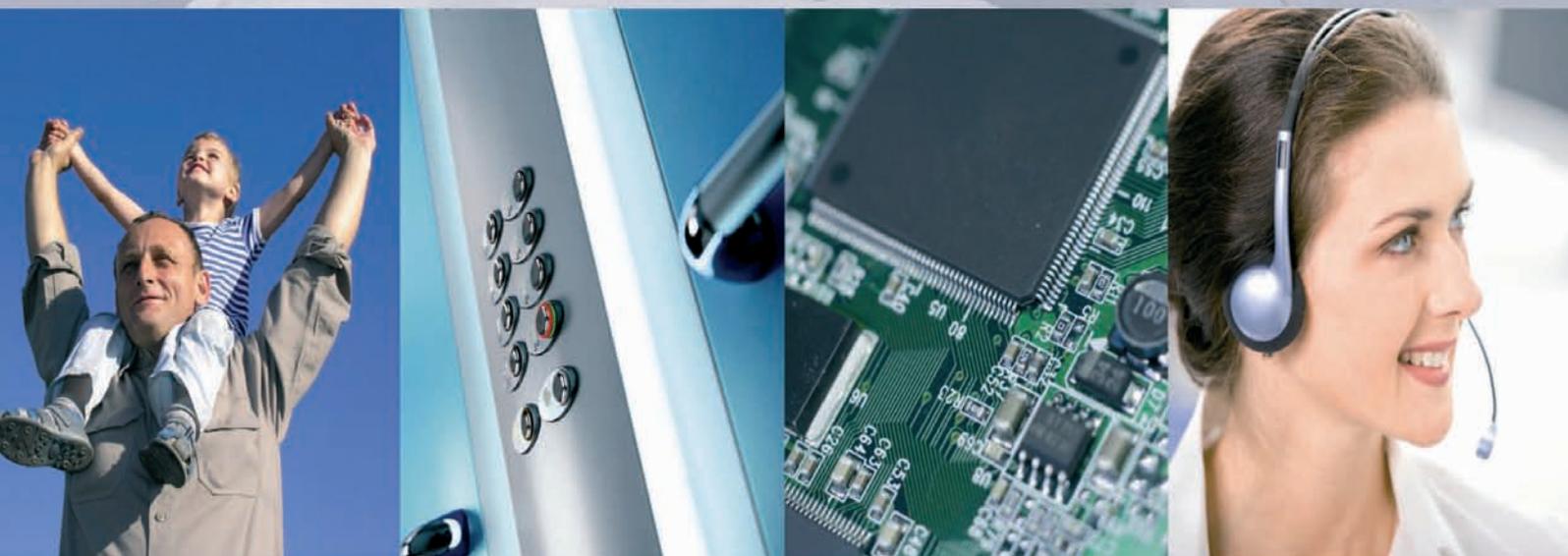


SEGURIDAD

COMPROMISO
DE CALIDAD

TECNOLOGÍA

ATENCIÓN
PERSONALIZADA



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

INFÓRMESE SIN COMPROMISO
Y CONOZCA LOS DETALLES

901 24 00 24

Calidad
OTIS
ISO 9001

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