

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 155 - enero 2011

www.cgcafe.es

**LOS HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR
DE FINCAS TRAS LA LEY ÓMNIBUS**

**PH: LA VALIDEZ DE LAS COMUNICACIONES
A TRAVÉS DE INTERNET**

CENRO AVENIDA



Francisca Sauquillo
directora del Consejo de Consumidores y Usuarios

"Nuestra intención es trabajar, conjuntamente, con los administradores de fincas para salvaguardar los intereses de usuarios y consumidores"



¿Sabía que...?

Para Schindler, la sostenibilidad no es sólo una moda.

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

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

Ser sostenibles contigo. Hoy y hacia el futuro.



Schindler

Queridos/as compañeros/as:

El año 2010 ha sido un año complejo y difícil para las profesiones colegiadas, que han tenido que afrontar no solo nuevos retos profesionales donde juegan un papel decisivo las nuevas tecnologías, sino que, también, y lo que es más importante, han adaptarse a diversas normativas que han incidido, decisivamente, en el modo de entender y desarrollar una actividad profesional, y dentro de ésta, en la forma de organizarse los colegios profesionales y sus consejos generales.

Pero aún queda pendiente de promulgar una ley que regule los servicios profesionales que, según las previsiones del Gobierno, se presentará en el Parlamento en el próximo mes de febrero, comenzando así su debate parlamentario, y que debería de estar aprobada y promulgada, si los plazos se cumplen, en el mes de junio de 2011. Esta normativa marcará un antes y un después para los profesionales, los colegios y los consejos generales que los representan, porque establecerá qué profesiones serán de colegiación obligatoria y con reserva de actividad, y cuáles permanecerán con colegios profesionales de adscripción voluntaria.

Desde este Consejo General se ha establecido un plan de trabajo encaminado a que la profesión de Administrador de Fincas continúe siendo una profesión colegiada, y se vienen manteniendo reuniones con representantes de los distintos grupos parlamentarios, ministerios implicados en el desarrollo de la futura normativa, organizaciones empresariales, asociaciones de consumidores y usuarios, entre otras, a quienes se ha presentado un exhaustivo informe sobre la labor que realizamos los administradores de fincas, nuestra implicación en el desarrollo y aprobación de importantes reformas de leyes como la de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos, y la trascendente labor social que, en defensa de los intereses de los consumidores y usuarios, realizamos protegiendo sus derechos, dentro de un sector tan importante como es la vivienda. Con todo ello y con el trabajo continuado y riguroso de los próximos meses,



este Consejo General no está escatimando ni esfuerzos, ni trabajo, ni voluntad para continuar siendo una profesión de colegiación obligatoria.

En otro orden de cosas, comentamos que los compañeros del Colegio de Administradores de Fincas de Segovia están organizando el próximo Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas, que se celebrará en el Parador de La Granja de San

Idefonso los días 3 y 4 de junio de 2011 y al que os animo a asistir desde estas líneas. En este mismo ejemplar de nuestra Revista encontraréis cumplida información sobre la convocatoria. Considero que asistir a los encuentros y congresos de administradores de fincas es poner, en la máxima actualidad social nuestra actividad profesional y sus retos para el futuro, razón por la que deberíamos de considerar casi imprescindible la asistencia a ellos, porque marcan no sólo el presente, sino el futuro de una profesión a la que todos debemos de contribuir desde foros de debate como éste.

Comenzamos un nuevo año llenos de ilusiones, con proyectos de desarrollo personal y grandes retos, individuales y colectivos, en el campo profesional. A todos ellos deberemos de responder desde el punto de vista humano y desde el conocimiento y la preparación profesional máxima, porque ellas serán nuestra mejor carta de presentación a la hora de afrontar los profundos cambios que, sin duda alguna, se irán produciendo en las próximas décadas. Afrontémoslos con rigor, trabajo y buen hacer, condiciones indispensables para ser un buen Administrador de Fincas, sin olvidar, en ningún momento, que la profesión de Administrador de Fincas es responsabilidad de todos, y que mantenerla, mejorarla y dignificarla al máximo es el objetivo de todos los administradores de fincas y para hacer realidad ese objetivo, el Presidente del Consejo que os escribe, pone alma, corazón y vida en el intento.

Recibid un fuerte abrazo.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

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

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

Sumario

FOTOS: MIGUEL A. GARCÍA COLLADO
FOTO DE PORTADA: REYES CABALLERO CARO



PH: LA VALIDEZ DE LAS COMUNICACIONES A TRAVÉS DE INTERNET

¿Es preciso que sea fehaciente la comunicación a los ausentes del contenido de los acuerdos alcanzados en la Junta de Propietarios? ¿Es válido el uso de internet para ello? En el presente Informe, su autor, Vicente Magro Servet, analiza ésta y otras cuestiones, de máxima actualidad para el Administrador de Fincas, explicando el uso correcto que, de las nuevas tecnologías, ha de realizarse para que el trabajo profesional se realice dentro de la legalidad establecida, y referido a la Ley de Propiedad Horizontal. **Pág. 34**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

14

Noticias Colegiales

24

Entrevista

FRANCISCA SAUQUILLO, presidenta del Consejo de Consumidores y Usuarios.

40

Arrendamientos Urbanos

El documento de entrega de llaves en los casos de rentas adeudadas.

46

Jurisprudencia
y Consultas

52

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad - Economía

XIV ENCUENTRO NACIONAL DE JOVENES ADMINISTRADORES DE FINCAS

SEGOVIA, 3 Y 4 DE JUNIO DE 2011

¡ OS ESPERAMOS!

Organizado por el Colegio Territorial de Segovia, y patrocinado por el Consejo General, te invitamos a participar en el XIV Encuentro Nacional, que se celebrará en Segovia durante los días 3 y 4 de Junio de 2011.

Asistir al Encuentro Nacional es, para Miguel Á. Muñoz, "poner en la máxima actualidad social nuestra actividad profesional y sus retos para el futuro, razón por la que deberíamos considerar casi imprescindible la asistencia a ellos, porque marcan no sólo el presente, sino el futuro de una profesión a la que todos debemos de contribuir desde foros de debate como éste. **PÁG. 9**

LOS HONORARIOS DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS TRAS LA LEY ÓMNIBUS

Tras la aprobación de la Ley Ómnibus, Jesús Flores analiza cómo afecta esta Ley a los administradores de fincas en relación con los honorarios profesionales que éstos pueden exigir a las comunidades de propietarios por los servicios prestados, analizando, además, el derecho de información previa sobre las condiciones esenciales del contrato de administración, incluido el precio del servicio. **PÁG. 30**

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 futura Ley de Servicios Profesionales centró el Pleno del Consejo General

El Pleno del Consejo General, reunido en su sesión del día 17 de diciembre de 2010, analizó y debatió los distintos puntos del Orden del Día contenidos en la convocatoria correspondiente, entre ellos, el informe relativo a la futura Ley de Servicios Profesionales y el Informe sobre las Asambleas Generales de CEAB Y CEPI.

Previamente al inicio de la reunión, el presidente del Consejo General, **Miguel A. Muñoz**, saludo a los presidentes de honor **Jaime Blanco** y **Manuel Roberto**, y a continuación informó de los cambios que, próximamente, se iban a producir en la Junta de Gobierno del Colegio de Barcelona y Lérida, donde ha sido elegido nuevo presidente de este Colegio **Enrique Vendrell**, a quién felicito en nombre de todos los asistentes.

Igualmente, tuvo palabras muy emotivas para **José M^a Gual**, **Elena Juano** y **Lluís Ferreres**, presidente, secretaria y vicepresidente del Colegio de Barcelona hasta las recientes elecciones, y que ostentaban, igualmente, el cargo de vicepresidente 1^o y vocal 3^o de la Junta de Gobierno del Consejo General los dos primeros, y consejero del Pleno del Consejo General, el tercero. A todos agradeció el gran trabajo, esfuerzo y dedicación al Consejo General, con el apoyo constante a cuantas iniciativas se han planteado y por la inestimable labor realizada en beneficio de la profesión y de sus colegiados.

A continuación, el presidente del Consejo General dio la bienvenida a **Rosario Molina**, presidenta del Colegio de Las Palmas; **Jaume Vilanova**, presidente del Colegio de Gerona; **Esteve Martí**, presidente del Colegio de Tarragona; y **Juan Ángel Gálvez**, presidente en funciones del Colegio de Toledo, quienes asisten por primera vez a la reunión del Pleno.

La reunión comenzó con la lectura, por parte de **Miguel A. Muñoz**, del Informe de Presidencia, sobre todas las actividades institucionales realizadas en los últimos meses en representación del Consejo General, y previo acuerdo de la Junta de Gobierno correspondiente. A continuación se presentó una exposición sobre las actuaciones que, hasta el momento, el Consejo General había llevado a cabo para conseguir el objetivo fundamental de la colegiación obligatoria para los administradores de fincas, y que



Marcial Tarin, Miguel Á. Muñoz y José M^a Gual, secretario, presidente y vicepresidente 1^o del Consejo General.



Elena Juano, Dolores Comellas, Migue Á Muñoz y Carmen Carmona.

así sea reconocido en la futura Ley de Servicios Profesionales. Estableció, además, el Consejo General las actuaciones que se desarrollarían a lo largo de los próximos meses, con igual objetivo, y dirigidas a los grupos parlamentarios, instituciones públicas, a los medios de comunicación y a los consumidores y usuarios.

A continuación, **Miguel Ruiz**, tesorero del Consejo General, presentó el Informe de Tesorería y, a continuación, el Informe de las asambleas generales de CEAB Y CEPI fue expuesto por **Luis de Prado**, representante permanente en estas instituciones europeas del Consejo General.

El presidente del Colegio de Segovia, **José Antonio Fresnillo**, presentó el programa que se desarrollará en el próximo Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas, que se celebrará en Segovia durante

los días 3 y 4 de junio de 2011, informando de todo lo referente a la organización de tal evento. Acto seguido el presidente del Colegio de Cantabria, **Benito Sainz**, organizador de la próxima Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, informó que los actos se desarrollarían durante los días 6 y 7 de mayo de 2011.

El Pleno del Consejo General se clausuró con la solicitud del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares, **Pablo Bonet**, para ser los organizadores del Congreso Nacional de Administradores de Fincas en el año 2014, propuesta que se aceptó por unanimidad y que fue recibida con un gran aplauso por parte de los Consejeros del Pleno asistentes.

Finalizado el Pleno del Consejo General, se celebró la cena anual, dónde se hizo entrega de un ramo de flores como homenaje a **Elena Juano**; a **Dolores Comellas**, esposa de **José M^a Gual**; y a **Carmen Carmona**, esposa de **Lluís Ferreres**, por haber sabido entender y apoyar una profesión, desde el ámbito familiar, tan exigente cómo es la de Administrador de Fincas.



El IDAE y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España firman un convenio para impulsar las energías renovables de uso doméstico

El Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), han firmado un convenio por el que ambos organismos se comprometen a colaborar en la divulgación de las líneas de financiación que promueve el IDAE para el impulso de las energías renovables térmicas en edificación y que se concretan en los programas de Biomcasa (biomasa), Solcasa (solar térmica) y Geotcasa (geotérmica). A estos programas se sumará, en los próximos meses, el denominado GIT (Grandes Instalaciones Térmicas), para financiar instalaciones de mayor potencia, especialmente indicado para redes de calefacción distribuida.

Por su cometido profesional referido a todos los asuntos que afectan a los servicios de los edificios que gestionan, la implicación de los administradores de fincas resulta determinante para conseguir los objetivos de implantación de instalaciones que utilicen los recursos renovables antes citados.

La firma de este convenio, suscrito, en nombre de IDEA por **Alfonso Beltrán**, director general del mencionado Instituto, y por el Consejo General, su presidente, **Miguel Á. Muñoz**, significa, pues, un gran paso adelante en el objetivo al establecer un canal directo de información a los administradores de fincas que ya han valorado las ventajas medioambientales y económicas de este tipo de instalaciones, tanto para agua caliente sanitaria como para calefacción y climatización. Con el mismo nivel de confort que las convencionales se ofrece además, a través de los programas del IDAE, un sistema de financiación a través de las empresas de servicios energéticos.

El sector Doméstico-Hogar es responsable de aproximadamente el 16,7% total de la energía primaria consumida en España, por detrás de los sectores Transporte e Industria (con 40,2 y 30,4% respectivamente) y muy por encima del correspondiente al sector Servicios, con un 9,3% del total.

Así mismo, el 67% de la energía primaria consumida en el sector Doméstico-Hogar corresponde a usos térmicos (Calefacción, 46% y ACS, 21%), por lo que aproxima-



Miguel Á. Muñoz y Alfonso Beltrán, tras la firma del Convenio de Colaboración.

damente el 11,2 % de la energía primaria total en España se consume en hogares, en forma de calor.

EMPRESAS DE SERVICIOS ENERGÉTICOS, FACILIDADES PARA EL USUARIO

Las Empresas de Servicios Energéticos (ESEs), acceden a la financiación del IDAE, una vez han sido habilitadas dentro de cada programa y son éstas las que diseñan, ejecutan y mantienen las instalaciones en casa del cliente -tanto en edificios públicos como privados- debiendo garantizar al menos un 10% de ahorro de coste con respecto de la factura energética a partir de combustible fósil, incluyéndose el pago financiado de la instalación, sin que el cliente tenga que desembolsar ninguna cantidad económica hasta el arranque del servicio. Al cabo de un periodo de tiempo no superior a los 10 años la instalación, ya amortizada, pasa a ser propiedad del usuario.

A través del convenio firmado se acometerán conjuntamente actuaciones encaminadas a conseguir la mayor difusión y promoción a la totalidad de colegios de administradores de fincas de España y a sus colegiados, de las tecnologías y las líneas promovidas por IDAE para la financiación de energías renovables en edificios de viviendas como fuente de energía térmica de ACS, calefacción y climatización.



El Consejo General, miembro de pleno derecho de Unión Profesional

Unión Profesional –UP– aprueba, en su Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado 28 de septiembre, la integración del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas en esta organización, que aglutina a los representantes de los consejos generales y superiores y colegios profesionales de ámbito estatal.

El pasado 28 de septiembre, Unión Profesional –UP– admitió como miembro de pleno derecho al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, admisión con la que se logra unos de los objetivos planteados por los administradores de fincas de formar parte de una organización profesional integrada por los colegios profesionales y consejos generales y superiores, que aglutina a más de mil colegios profesionales y cerca de millón y medio de profesionales liberales en todo el territorio estatal. Con esta incorporación, el Consejo General está presente en la más importante organización profesional que tiene como objetivo defender los intereses comunes de las profesiones y la consecución coordinada de las funciones de interés social.

Creada en 1980, desde su inicio ha sido interlocutor y foro de debate, opinión y discusión de todas las cuestiones relacionadas con los colegios profesionales y sus estructuras, así como del ejercicio de las profesiones. Es el fruto, por todo ello, del compromiso de las profesiones con el impulso y defensa de la cultura y los valores profesionales en la sociedad, siendo un eje de vertebración intelectual, económica y social de primer orden.

Unión Profesional, como representante estatal de las profesiones colegiadas, debe aspirar a ser el referente del modelo colegial español, sustentado sobre la deontología y la



Asamblea General Ordinaria de Unión Profesional, donde se admitió el ingreso del Consejo General.

excelencia profesional y de los valores del profesionalismo ético. Es, por lo tanto, el fruto del compromiso de las profesiones colegiadas españolas con el impulso y defensa del modelo colegial español y de la deontología profesional, facilitando, a través de su acción, la transición hacia la profesionalización efectiva de la dirección y gestión de las organizaciones colegiales -consejos generales, autonómicos y colegios profesionales- para el mejor desempeño de las funciones de interés general y público que tienen encomendadas por ley.

En el ámbito internacional, Unión Profesional lleva a cabo una intensa actividad. Ostenta la vicepresidencia de la Unión Mundial de Profesiones

Liberales -UMPL-, institución que tiene el estatus de órgano consultivo de la ONU-, y del Consejo Europeo de Profesiones Liberales -CEPLIS-

La integración del Consejo General fue solicitada en abril de 2010, y, en palabras de **Miguel Á. Muñoz**, su presidente, se ha trabajado arduamente, durante los meses precedentes a esta admisión, para conseguir formar parte de Unión Profesional, ya que los administradores de fincas deben de estar integrados en organizaciones tan representativas como esta, donde tienen que defenderse los intereses no sólo profesionales, sino también de los consumidores, a quienes representamos en la defensa de su bien más preciado: la vivienda.

XIV ENCUENTRO NACIONAL DE JÓVENES ADMINISTRADORES DE FINCAS

Segovia 3 y 4 junio de 2011

¡TE ESPERAMOS!

CARTA A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

Tiene en sus manos el resultado de un ambicioso proyecto, promovido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, sobre el que el Consejo Autonómico de Castilla y León ha dado su pleno apoyo, desde que la candidatura para la designación de la ciudad de Segovia tomó forma como sede del "XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas".

Será en 2.011, los días 3 y 4 de junio, cuando tendrá lugar el Encuentro Nacional de Jóvenes, que bajo el lema "Profesional liberal <=> Empresario", tratará de compartir con los asistentes, en los dos días de duración, las tendencias, las dudas y las novedades y conocimientos que los expertos ponentes, en las materias de la administración de fincas, la gestión financiera, el marketing y la comunicación, el derecho y otras disciplinas interesantes, pondrán a nuestra disposición. Los actos se desarrollarán en el Parador de La Granja.

Se trata de un proyecto ambicioso que pretendemos tenga una gran repercusión nacional.

Agradecemos de antemano la asistencia y el apoyo, y recordamos a todos que respaldar, con su participación, este Encuentro significa contribuir a sentar las bases estratégicas que precisa nuestra profesión para su consolidación económica y para la generación de puestos y perspectivas de un buen trabajo.

Un cordial saludo para todos.

José A. Fresnillo,
Presidente del Colegio de Segovia.

INSCRIPCIÓN:

Número limitado de plazas. Se aceptarán por riguroso orden de llegada hasta el 13 de mayo de 2011, previo ingreso de los derechos de inscripción.

CUOTA CONGRESISTAS:

Hasta el 13 de mayo de 2011: 225 €

Desde el 13 de mayo al 31 de mayo de 2011: 250 €

CUOTA ACOMPAÑANTES: incluye cena de bienvenida, cena de gala y visita turística por la ciudad de Segovia.

Hasta el 13 de Mayo de 2011: 125 €

Desde el 13 de Mayo al 31 de Mayo de 2011: 195 €

SECRETARÍA TÉCNICA E INFORMACIÓN: INTERSERVICE MEETINGS & MARKETING CONSULTANTS

C/ Veinte de Febrero, 1. 1º B 47001 Valladolid

Tf.: 983 371 417 Fax. 983 356 952

Email: adfin@interservice.es

www.interservice.es



AVANCE DE PROGRAMA

VIERNES 3

15:30-16:30 Entrega de documentación y acreditaciones.

16:30-17:00 Inauguración oficial

17:00-18:30 1ª Ponencia y Coloquio: Imagen Corporativa
Dª. Carmen Muñoz Jodar

18:30-19:00 Pausa - café

19:00-20:45 2ª Ponencia y Coloquio: "Cómo conseguir clientes rentables en la administración de fincas: el marketing del siglo XXI" D. Benjamín de Alcázar Martín.

21:15 Salida Bus hacia el restaurante "CÁNDIDO"

SÁBADO 4

10:00-11:30 3ª Ponencia y coloquio: "Análisis del modelo de negocio de la administración de fincas, a través del control económico de gestión" D. Joan Lluís Saperas

11:30-11:45 Pausa- café

11:45-13:15 4ª Ponencia y coloquio: "Aspectos fiscales de los despachos de administradores de fincas y de sus clientes" D. Jordi Bertrán

13:15-14:00 Taller de Risoterapia. D. Luis Muñiz

14:00-16:00 Comida o cóctel de trabajo: Parador de La Granja.

16:00- 17:30 5ª Ponencia y coloquio: Tesis Doctoral: "Administrador de Fincas y Comunidad de Propietarios: Análisis de su Relación Jurídica" D. Jesús Flores Rodríguez

17:30-17:45 Pausa

17:45-19:15 6ª Ponencia y coloquio: "Protocolo en la Junta de Comunidad." D. Vicente Magro Servet

19:15 Clausura del Encuentro.

21:30 CENA DE GALA, en el Parador de la Granja.

Entrega del II PREMIO "Jóvenes Administradores".

Asamblea General de CEAB y CEPI Viena, 18, 19 y 20 de noviembre de 2010

EPAG y CEAB se integran en una única organización: CEPI

Se ha celebrado, en la ciudad de Viena, y durante los días 18, 19 y 20 del mes de noviembre, la Asamblea General de CEAB y CEPI, a la que han asistido, en representación del Consejo General su presidente, Miguel Á. Muñoz, y el representante permanente del Consejo General, Luis de Prado.

En las reuniones se ha aprobado la fusión definitiva de las tres asociaciones EPAG, CEAB Y CEPI, con objeto de facilitar la operativa de todas ellas. De esta forma queda solamente establecida CEPI como única organización para todo el sector profesional, con dos secciones para los agentes Inmobiliarios y los Administradores, que conservarán los nombres primitivos de tales asociaciones en el ámbito operativo, pero se fusionarán a efectos legales, dado que la anterior configuración complicaba y encarecía sobremanera su funcionamiento.

La Asamblea de CEPI se centró en los tres pilares que forman el programa de formación para los futuros agentes y administradores de la propiedad en Europa: de educación básica –el principal medio a través del cual los futuros profesionales pueden tener acceso a la profesión–; la formación permanente –clave para los agentes inmobiliarios que trabajan o desean trabajar fuera de las fronteras y requieren la creación de redes o referencias europeas–; y criterios de adhesión de todas las asociaciones miembro de la CEPI, que podría constituir un avance decisivo en el debate sobre el reconocimiento de los profesionales y su legitimidad.

El debate, referido al programa formativo, se centró en la educación para los profesionales en Europa, siendo el objetivo de esta sesión de trabajo el poder examinar y comprobar las opciones y las prioridades de trabajo para la CEPI en el área formativa para profesionales inmobiliarios. Al respecto, y dado que la enseñanza y la formación que imparten las universidades e instituciones profesionales constituyen el medio principal de acceso a la profesión para el futuro profesional inmobiliario, se ha



Miguel Á. Muñoz y Timo Multanen, presidente del Consejo General y de CEPI, respectivamente.

creado Eureduc, un plan mínimo de estudios para agentes inmobiliarios y administradores de fincas. El objetivo del programa es proponer dicho plan de estudios a las principales universidades, escuelas superiores y profesionales que imparten cursos de agente inmobiliario y administrador de fincas en los estados miembros de la UE.

Implicaciones del carnet europeo para los profesionales inmobiliarios

Las conversaciones que CEPI ha mantenido con la Comisión Europea, demuestran que la elaboración de un carné que pudiera constituir una plusvalía para las diferentes profesiones y facilitar la homologación de los títulos, suscita tanto el interés de la Comisión como de las partes implicadas en su consecución.

Con la instauración del carnet profesional, se busca facilitar la homologación de los títulos profesionales, fomentar la movilidad y la oferta de servicios transfronterizos, además de armonizar las normas y requisitos sobre una base paneuropea, sin olvidarnos de promover las normas de calidad de servicio más exigentes, al objeto de proteger y garantizar, al máximo, los derechos de los consumidores.

Este carnet profesional, además, debería de:

- Facilitar la circulación de los profesionales inmobiliarios dentro de la UE.
- Servir de prueba de calidad y experiencia, también en el ámbito nacional.
- Servir de instrumento, sobre todo en los países donde la profesión no está regulada, que justifique la formación y las competencias.
- Facilitar la concesión de un seguro de responsabilidad civil.
- Servir de herramienta de comercialización en el ámbito nacional y europeo.
- Servir, si se llega a un acuerdo en cuanto al nivel, de plataforma común de hecho para la homologación de las titulaciones en los diferentes países europeos.

Tras las distintas intervenciones de los representantes de las organizaciones europeas que integran CEPI, el presidente, **Timo Multanen** dio las gracias a los responsables de la organización, a los ponentes y a los participantes por sus importantes aportaciones para que el futuro de los profesionales en Europa ocupe el lugar que les corresponde, como garantes, fundamentales, de la protección de los derechos de usuarios y consumidores.



El Consejo General firma un Convenio de Colaboración con la entidad “Vivienda Protegida, Sí”

VIVIENDA PROTEGIDA SÍ es una consultoría líder en el ámbito de la vivienda protegida, especializada en la formación, el asesoramiento, la gestión y tramitación en los distintos campos jurídico, financiero y fiscal, que ofrecerá a los administradores de fincas, y en base al acuerdo de colaboración suscrito el día tres de diciembre de 2010, información sobre la legislación existente y la aplicación práctica en el ámbito de la vivienda protegida, mediante la formación, charlas, mesas redondas, consultorio a través de la web, y asesoramiento sobre todo lo relacionado con la vivienda protegida.

Igualmente, el Consejo General ofrecerá a los Colegios Profesionales y a los colegiados formación, asesoramiento jurídico, consultoría y gestión en el ámbito de la vivienda protegida, a través del portal de Internet www.viviendaprotegidasi.es, con el fin de dar conocimientos y soporte en la gestión del Administrador de Fincas en el desarrollo de su actividad profesional, y generar una estrategia de valor añadido en servicios profesionales para todos sus colegiados.

El convenio de colaboración, firmado por **Ángel M^a de**



Ángel M^a de Sancha –representante de Vivienda Protegida, Sí–; Miguel Á. Muñoz y Marcial Tarín, presidente y secretario, respectivamente, del Consejo General.

Sancha, representante de VIVIENDA PROTEGIDA SÍ, y **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, establece, además, que, a través de nuestra Revista Profesional se creará un consultorio profesional donde los administradores de fincas podrán realizar sus consultas, a las cuales VIVIENDA PROTEGIDA SÍ, contestará oportunamente.

Convenio de Colaboración: La Escuela de Práctica Jurídica impartirá el Curso Superior de Derecho Privado Inmobiliario

La Escuela de Práctica Jurídica impartirá el Curso Superior sobre práctica de Derecho Privado Inmobiliario, que facultará, una vez superado éste, para solicitar el ingreso directo en el Colegio de Administradores de Fincas correspondiente. Para poder acceder a dicho Curso Superior, se ha de estar en posesión de alguna de las titulaciones académicas superiores que permitan el acceso a la colegiación como Administrador de Fincas.

El Convenio de Colaboración, suscrito por el Secretario Técnico de la Escuela de Práctica Jurídica de la Universidad Complutense de Madrid, **José Leandro Martínez-Cardós**, y el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, se ha firmado en base a la conve-

nencia, para los profesionales de la administración de fincas, de ampliar la capacitación universitaria pública o privada para garantizar el nivel que exigen ciertos servicios profesionales. La gran complejidad de la legislación española en todos sus ámbitos, hace necesario que, de forma continuada, se realicen cursos de actualización y especialización que posibiliten un nivel profesional adecuado en la prestación del servicio de gestión y asesoramiento de nuestros profesionales.

El presente convenio ha entrado en vigor el día de su firma, producida el pasado 10 de octubre, y se mantendrá en vigor durante el tiempo necesario para cubrir la enseñanza, de forma que ningún alumno pueda verse perjudicado en su currículum.



Acuerdo marco de colaboración entre MAPFRE Familiar y el Consejo General



Javier Oliveros y Miguel Á. Muñoz, durante la firma del Convenio de Colaboración.

Javier Oliveros, representante de MAPFRE FAMILIAR, y **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, firmaron, el día tres de diciembre de 2010, un Acuerdo Marco de Colaboración, a través del cual, esta Compañía de Seguros pondrá a disposición de cada Colegio Territorial, al margen de los medios habituales en la comercialización de seguros, los siguientes apoyos para los colegiados:

- La documentación de presentación del proyecto editada por MAPFRE, que incluye, además, lo siguiente:
 - El “Libro de la Comunidad” como soporte a la gestión profesional del Administrador.
 - La “Guía de Seguros” especial para los admi-

nistradores de fincas colegiados, con información sobre la gestión de los seguros de edificios.

- Manuales formativos técnico-comerciales de seguros.
- Servicio de atención especializado al Colegio.
- Sistemas de seguridad electrónicos.
- Servicios de valor añadido a través de una red de profesionales: desatranco, limpieza de fachadas, control de plagas y control de palomas.
- Descuentos en la contratación de seguros de hogar, autos y comercios para los administradores.

Ibercaja y el Consejo General renuevan su colaboración

El convenio de colaboración, renovado el pasado veintitrés de noviembre, y firmado, en representación de Ibercaja por **José Morales**, y por el Consejo General su presidente, **Miguel Á. Muñoz**, tiene como objetivo la búsqueda de servicios que puedan contribuir a un mejor desempeño de las organizaciones colegiales, de tal modo que Ibercaja desarrolla programas de negocio con características especiales para determinados grupos profesionales, consistente en dirigir, periódicamente a los colectivos profesionales, determinadas ofertas de productos o servicios que puedan resultarle de interés profesional.

REDISEÑAMOS SU ASCENSOR



ThyssenKrupp

Modernización de ascensores

Actualizamos y mantenemos su ascensor

ThyssenKrupp Elevadores
C/Ciudades, s/n - 28021 Madrid
Tel: 913 796 300 - Fax: 913 796 443
www.thyssenkruppelevadores.com
email: comercial_kiesi@thyssenkrupp.com

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp



ALICANTE

Jornada de Trabajo: El procedimiento monitorio a debate

El pasado día 30 de septiembre se celebró, en el incomparable marco del auditorio del Centro Cultural Virgen del Carmen, de Torrevieja –Alicante-, una Jornada de Trabajo en la que participaron jueces, secretarios judiciales y administradores de fincas, al objeto de unificar criterios respecto al procedimiento monitorio.

El acto contó, además, con la presencia de una amplia representación de la Corporación Municipal, ya que asistieron el primer Teniente de Alcalde, **Eduardo Dolón**, el concejal de Hacienda **Joaquín Albaladejo**, y el concejal de Grandes Proyectos, Contratación, Recursos Humanos, Fomento y Desarrollo, **José Antonio Sánchez**.

También asistió el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y su provincia, **Eliseo Mogica**, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia, el cual, ostenta, a su vez, la presidencia del Consejo Autonómico Valenciano de Colegios de Administradores de Fincas, **José Vázquez**.

En la presentación del acto, todos los componentes de la mesa presidencial resaltaron la importancia de la organización de este evento, ya que desde la puesta en común de la problemática que los administradores de fincas se encuentran en la tramitación de estos procedimientos, y el conocimiento por los responsables de los juzgados de la amplia casuística que se produce en torno a este tema dentro de las comunidades de propietarios, se obtuvieron conclusiones que mejoraran y agilizaran la tramitación de estos asuntos, de forma que se minimicen las incidencias y se puedan obtener resoluciones judiciales más rápidas y, por tanto, más eficaces para la sociedad.

Pedro Valcarcel, vicepresidente 1º del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, en quién recayó la organización del acto, agradeció la predisposición e interés de los responsables de los juzgados de primera instancia para la realización de este evento, así como al Ayuntamiento



Asistentes a la jornada, en un momento de descanso



Pedro Valcarcel, respondiendo a los medios de comunicación

de Torrevieja por la magnífica acogida brindada para la celebración de dicha jornada, y por la asistencia de los representantes de dicha Institución, así como a los presidentes y asesores jurídicos de los colegios de administradores de fincas de Alicante y Valencia por el apoyo que, en todo momento, le habían prestado para su organización, y agradeció, especialmente, la asistencia de los compañeros que se habían desplazado desde las distintas localidades de la provincia.

Hay que destacar, de esta jornada, la magnífica exposición del Juez de Primera Instancia, **Rafael Ruiz** que, como gran conocedor del colectivo de los administradores de fincas, de sus venturas y desventuras, fue dando respuesta, en un tono coloquial y amigable, a las numerosas preguntas que se fueron planteando respecto al ya citado procedimiento mo-

nitario.

Hay que señalar, que bajo este tipo de procedimiento, fruto de la reforma operada de la Ley de Propiedad Horizontal en abril del año 1999, como consecuencia de la primera Iniciativa Legislativa Popular promovida en España por los administradores de fincas, se tramitan la mayoría de demandas de reclamación de deudas comunitarias, ya que no precisa intervención de abogado y su tramitación es relativamente sencilla.

También hay que destacar el elevado índice de participación del colectivo de administradores de fincas, ya que los setenta profesionales que asistieron desde distintos puntos de la provincia de Alicante, que representan casi un 20% del colectivo, gestionan el patrimonio inmobiliario de aproximadamente 120.000 unidades familiares.

Esta jornada de trabajo, celebrada en Torrevieja, viene a ratificar el gran interés del colectivo en la formación y actualización continua de los conocimientos requeridos para su ejercicio profesional.

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINECAS



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.

El valor de la experiencia

Ahora desde
475 €



iesa@iesa.es
www.iesa.es



EXTREMADURA

Jornadas de Formación



Juan C. Álvarez y Reyes Caballero.

Organizadas por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura, y durante los días 8 y 9 de octubre, se desarrollaron, en la ciudad de Badajoz, las jornadas de formación sobre la responsabilidad del Administrador de Fincas en materia de prevención de incendios en edificios de viviendas, la rehabilitación y accesibilidad en las comunidades de propietarios, y la planificación y control del despacho del Administrador de Fincas.

Durante el acto de apertura, **Reyes Caballero**, presidente del Colegio de Extremadura, agradeció la presencia del presidente del Consejo General, **Miguel A. Muñoz**, y de los compañeros asistentes para, a continuación, resaltar “la importancia que tiene, para la profesión, la formación, el reciclaje y la puesta al día de los colegiados, de tal modo que los profesionales que se forman continuamente siempre tendrán más posibilidades de éxito que los de-

más”. Finalizó su intervención recordando que “los colegiados deben aprovechar la formación que pone a su disposición el Colegio”.

Así mismo, **Reyes Caballero** tuvo palabras de agradecimiento, por la colaboración prestada, para el Servicio de Bomberos del Ayuntamiento de Badajoz, Cocemfe-Badajoz, la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, por haber posibilitado el desarrollo de estas jornadas.

Finalmente se procedió a la clausura de las jornadas por **Miguel Á. Muñoz Flores**, quien expresó su agradecimiento al Colegio por la invitación que le habían cursado para estar presente en estas jornadas, haciendo una valoración muy positiva del contenido de las mismas.

Ponencias desarrolladas:

- “*La responsabilidad en materias de prevención de incendios*”. Ponente: Basilio González Lara. Jefe de la Sección de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Badajoz.
- “*La rehabilitación de edificios y viviendas en el marco del plan de vivienda*”. Ponente: Gonzalo Gómez Barra. Jefe de Sección de Coordinación del Plan de Vivienda de la Junta de Extremadura.
- “*La accesibilidad en los edificios de las Comunidades de Propietarios*”. Ponentes: Jesús Guiel Barragán. Presidente de Apamex y Asunción Muñoz Fernández. Directora de la Oficina Técnica de Accesibilidad de Extremadura.
- “*Planificación y control del despacho del Administrador de Fincas*”. Ponente: Juan Carlos Álvarez Rodríguez. Administrador de Fincas.

José Antonio Vázquez

“Administrador del año 2009”

El 10 de diciembre se llevó a cabo la tradicional Cena de Hermandad, que este año se ha celebrado en la ciudad de Badajoz. Durante el acto, que se desarrolló en un ambiente de compañerismo, se procedió a la entrega de la distinción “ADMINISTRADOR DEL AÑO 2009”, al compañero **José Antonio Vázquez Jiménez**. Esta distinción, aprobada en su día por la Junta de Gobierno, se otorgó por haber contribuido a elevar el reconocimiento de la profesión.

El presidente del Colegio, **Reyes Caballero**, alabó la labor de **José Antonio Vázquez**, resaltando, de ella, que hubiera posibilitado la contratación de un Administrador de Fincas en edificios que no contaban con un profesional colegiado, y, al mismo tiempo, haber ayudado a nuevos compañeros en el día a día de la profesión. Finalizó dándole las gracias por su aportación a la profesión de Administrador de Fincas y felicitándole por haber recibido esta distinción.



José Antonio Vázquez, “Administrador del año 2009”



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.





MADRID

Oficina Virtual del Canal de Isabel II Presentación del nuevo portal para administradores de fincas

El auditorio del Canal de Isabel II acogió el pasado 10 de noviembre la presentación oficial del nuevo portal específico para administradores de fincas creado en la Oficina Virtual del Canal.

La versión mejorada de la Oficina Virtual incorpora este acceso exclusivo con el objeto de optimizar y ofrecer una amplia gama de servicios. Su registro, de fácil acceso para el administrador, permite, entre otras opciones, modificar datos de contacto y cuenta bancaria, reclamar facturas, gestionar pagos y saldos, realizar cambios de titularidad, consultar consumos y facturas, aportar autolecturas, consultas gestiones realizadas y el estado de cada una de ellas, así como asociar, o en su caso, disasociar contratos.

Alta de usuario

La presentación de esta novedosa aplicación corrió a cargo del subdirector comercial del Canal de Isabel II, **Luis Olmos**, y del responsable de la gestión comercial, **Álvaro Santamaría**. Este último explicó a los más de 100 asistentes cada una de las posibilidades que ofrece este portal específico. “Su acceso, a través del área privada, posibilita al administrador de fincas gestionar los contratos de suministro de agua con el Canal de Isabel II cuyos titulares sean comunidades que hayan autorizado dicha gestión”, señaló.

La solicitud de alta se realizará accediendo al portal “Administrador de Fincas”. Tras rellenar todos los campos, deberá anexar como documentos acreditativos la copia del acta de su nombramiento, así como la autorización expresa para permitir la gestión de dichos contratos. Una vez aceptada la solicitud de alta (bien de forma automática o bien tras haber sido revisada la solicitud por personal del Canal), el administrador registrado recibirá la clave de acceso correspondiente. “Es importante señalar que en caso de cambio de administrador, el Canal de Isabel II disasocia el contrato del administrador saliente y asocia al administrador entrante”, aclaró Santamaría.



Álvaro Santamaría, durante su intervención.

91 110 87 90 / 673 929 199

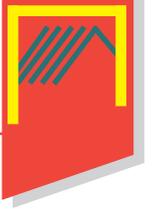
Vecinos en Comunidad.es

La Plataforma virtual de gestión de comunidades

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

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

 info@vecinosencomunidad.es  www.vecinosencomunidad.es



MADRID

Jornada sobre la Ley Orgánica de Protección de Datos y su aplicación en las comunidades de propietarios

El pasado 25 de noviembre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó una jornada formativa sobre la Ley Orgánica de Protección de Datos (LOPD) con objeto de analizar la aplicación y evolución de esta importante normativa en las comunidades de propietarios en los últimos diez años.

La inauguración de la Jornada, patrocinada por Ibercaja, Picón & Asociados Abogados y la empresa especializada en seguridad Prevent Security Systems, corrió a cargo de **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.

Partes afectadas por la LOPD

En la primera ponencia, **Stéfanos Altidis**, consultor-auditor de Picón & Asociados Abogados, resumió el origen y alcance de la normativa existente sobre protección de datos de carácter personal. En el ámbito de las comunidades de propietarios analizó las principales partes afectadas por la LOPD, distinguiendo entre la persona física titular de los datos que sean objeto de tratamiento o afectado (vecinos, porteros, etc.), el responsable del fichero o tratamiento (comunidad de propietarios), el encargado del tratamiento (administrador de fincas), el cesionario al que se revelan los datos (bancos, por ejemplo) y los prestadores de servicios sin acceso a datos de carácter personal (empresas de limpieza, mantenimiento, etc.).

Régimen sancionador

La segunda ponencia, impartida por **Ernesto José Muñoz**, socio-abogado de Picón & Asociados, versó sobre la aplicación práctica de la LOPD en las relaciones entre administradores de fincas y comunidades de propietarios. En cuanto al régimen sancionador, explicó que mientras que una infracción en la inscripción de ficheros puede suponer una sanción de entre 601 y 60.101 euros por considerarse leve, la no adopción de medidas de seguridad está penalizada económicamente con una multa que oscila entre los 60.101 y los 300.506 euros.

Aplicación de la LOPD en la videovigilancia

Finalmente, **Gricell Garrido**, directora general de Prevent Security Systems, centró su ponencia en el marco regulador de la videovigilancia durante 2010. Previa a la instalación de una cámara de vigilancia en una comunidad de propietarios, es importante tener en cuenta algunos inte-



rogantes a los que da respuesta la Instrucción 1/2006, sobre Seguridad y Secreto. Por ejemplo, ¿se pueden dar copias de las grabaciones a todos los vecinos?, ¿puede un vecino o un portero extraer imágenes o visualizar las grabaciones?, ¿se pueden ver las cámaras en los televisores de los vecinos? “Todas estas preguntas tienen una respuesta negativa”, aclaró la ponente.

Por otra parte, la Ley Ómnibus ha planteado no pocas dudas a las comunidades de propietarios, sobre todo en cuanto a visionado y tratamiento de imágenes por parte de personal auxiliar (porteros y conserjes) se refiere. Según nota de la Unidad Central de Seguridad Privada, los “Centros de Control” sólo pueden ser atendidos por personal de seguridad, es decir, vigilantes de seguridad habilitados. Sin embargo, estos centros excluyen a las porterías de las comunidades, dado que como señala la misma nota su denominación “queda reservada exclusivamente para aquellos lugares que se encuentran en el interior de las centrales de alarmas, donde se reciben, verifican y comunican todas las señales recibidas y que desde hace algún tiempo, viene utilizándose para referirse a los locales destinados a vigilancia y control, ubicados en centros comerciales y establecimientos de características similares”. Si ahondamos en el propio Reglamento de Seguridad Privada, éste define los Centros de Control o de video vigilancia (CECON) como “los lugares donde se centralizan los sistemas de seguridad y vigilancia de un edificio o establecimiento y que obligatoriamente deban estar controlados por personal de seguridad privada” y en las porterías o conserjerías no se centralizan los sistemas a los que hace referencia esta norma.



MÁLAGA

CURSO FRANCISCO LIÑÁN: Diecinueve años de formación para los administradores de fincas

El Curso congregó a los profesionales de toda España que, año tras año, respaldan esta Jornada con su asistencia y activa participación

El Curso **Francisco Liñán** se adelantó a su tiempo, siendo de los primeros en apostar por el reciclaje profesional y por una formación continua, en diferentes materias, que enriquezcan y actualicen al profesional de manera constante. Fue **Francisco Liñán** –cuando desempeñaba la función de presidente de este Colegio– quien impulsó estos cursos formativos anuales, impartidos por expertos y con temas de actualidad para la profesión. Por ello, pocos años después, los miembros de la Junta de Gobierno, decidieron que estos cursos llevaran el nombre de su promotor quien, además, siempre es un ejemplo por su buen hacer y por su ética en el día a día profesional.

En esta nueva edición se han cumplido diecinueve años, una trayectoria que ha ido dando pasos y creciendo hasta abrirse –ya desde sus primeros años– al ámbito nacional y convocar a los administradores de fincas de toda España, un desarrollo que se ha dado gracias a la buena acogida de los propios profesionales.

Este año, la convocatoria se ha llevado a cabo en la ciudad de Mijas, en Málaga, los días 19 y 20 de noviembre, bajo el lema: “*Perfeccionemos nuestros conocimientos*”.

La mesa presidencial del curso contó con la portavoz de la Comisión de Vivienda en el Congreso de los Diputados y con el Alcalde de Mijas.

El curso estuvo presidido por el presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**; el presidente de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga que da nombre al Curso, **Francisco Liñán**; el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, **Marcelo Fco. Cambió**; y el presidente de la Comisión de Cultura del Colegio y director del Curso, **Miguel Muñoz**, quienes agradecieron la participación de los cursillistas y de los colaboradores, pues ambos permiten el éxito de este encuentro.

El acto de apertura contó con la diputada del Congreso por Málaga y portavoz de la Comisión de Vivienda del Congreso, **Ana M.ª Fuentes**, quien destacó la labor de los ad-



ministradores de fincas para con la sociedad, y se comprometió a que la voz de este colectivo se escuche en la Comisión a la que ella representa.

En la clausura del acto intervino el Alcalde de Mijas, **Antonio Sánchez**, que agradeció la elección de la ciudad de Mijas para llevar a cabo este Curso.

j

Las ponencias tratadas en la decimonovena edición del Curso Francisco Liñán fueron las siguientes:

–“*La supresión de barreras arquitectónicas y el establecimiento del servicio del ascensor*”. Ponente: **Francisco González Palma**, abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.

–“*Adecuación de las instalaciones eléctricas comunitarias a la normativa vigente*”. Ponente: **Marcos Antonio Paz Gutiérrez**, ingeniero técnico industrial y profesor de la UMA.

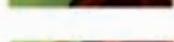
–“*El libro del edificio: aplicaciones*”. Ponente: **Raúl Amaya Sánchez**, arquitecto técnico.

–“*Los 24 errores del Administrador de Fincas*”. Ponente: **Pepe Gutiérrez**, administrador de fincas.

**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

MÁLAGA

Cambios en el Sistema RED y repercusiones en los Administradores de Fincas

La Tesorería General de la Seguridad Social ofreció una conferencia en el Colegio de Málaga sobre las nuevas normas para la aplicación del Reglamento General de la Seguridad Social

Entre los objetivos del Colegio de Málaga siempre se encuentra presente la necesidad de ofrecer una formación de calidad a sus colegiados. Así, entre las conferencias ofrecidas a los colegiados durante este trimestre, destaca la impartida por la Tesorería General de la Seguridad Social en la que se informó sobre las nuevas normas para la aplicación del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social. Estas novedades normativas han supuesto actuaciones de gran envergadura para la Tesorería en cuanto al cese en la actividad de trabajadores autónomos y la gestión de nuevos servicios electrónicos, cuestiones que también afectan a los Administradores de Fincas. De hecho, las posibilidades electrónicas aportan importantes mejoras, por lo que es necesario el conocimiento de las variables y be-

neficios de los diferentes servicios que se ponen a disposición de todos los usuarios y, especialmente, de los profesionales colegiados.

En este sentido, los conferenciantes, **Francisco Javier de Santiago Pérez** y **Miguel A. Novel Gallego**, director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Málaga, y subdirector provincial de Afiliación, Procedimientos Especiales y Sistema RED, respectivamente, expusieron las diferentes materias conforme a su influencia para el Administrador de Fincas. Los aspectos que se trataron fueron: el plazo excepcional para solicitud de cobertura de la prestación por cese de actividad de los Trabajadores Autónomos, la universalización del Sistema RED, el Proyecto CRETA, las notificaciones telemáticas y la publicación electrónica de anuncios y edictos.

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



TECNISAT
TELECOMUNICACIONES, S.L.

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

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO
CANAL+	<ul style="list-style-type: none"> · ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS · TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATÉLITE · ADAPTACIONES AL SATÉLITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC · PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN · MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN · SISTEMAS DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO DE TV · CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN DE 		<p>PORTEROS Y VIDEOPORTEROS TEGUI SERVIDOR TÉCNICO DIGITAL</p> <p>hispasat</p> <p>NOKIA</p> <p>PHILIPS</p> <p>ALCAD</p> <p>Televés</p>
   	<p>DIGITAL +, CANAL + y </p> <ul style="list-style-type: none"> · 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

“

La única colección del mundo
de mobiliario para portales.

Arregui
Welcome
Collection



ARREGUI

www.arregui.es/welcomecollection

PUNTOS DE VENTA CON EXPOSICIÓN:

ALBACETE FERRETERIA JUANJO Ramón Casas, 7 Albacete Tel. 907243102 **ALICANTE** BUZONES MONASTIL Pol. Ind. Finca Lary C/ El Típic C-7 Elda Tel. 965383040
ASTURIAS SAGASTUME C/ Magnús Biskstad, 58 - bajo Gijón Tel. 965344091 **BALEARES** BUZONES MALLORCA Benet Pons i Fabrega, 7 Balaia Palma de Mallorca Tel. 971271953 **FERRETERIA VARGAS** C/ Pere Josep Manxarell, 4 Ebus Tel. 971312568 **BARCELONA** BUCOR GRUP C/ Meina, 104 Barcelona Tel. 934254545 **CANTABRIA**
 D.I.J.R. DISTRIBUCIONES Industria 77-A PETrino González II N 5 Astillero Tel. 942569886 **CASTELLÓN** HERRACA Pol. Ciudad del Transporte C/ Enrique Gimeno Parc. 26
 Castellón Tel. 964242444 **GERONA** VICENS VELLIM C/ Caterina Albert, nave 1 Descantí Tel. 972233362 **GRANADA** SANTA CLOTILDE C/ Santa Clotilde, 31 Granada Tel.
 968206200 **GUIPÚZCOA** CERRAJERÍA GOA C/ Prim, 20 San Sebastián Tel. 943470604 **HUELVA** JOSE GARCÍA E HUOS C/ San Moisés (frente Blas Infante) Lugo Tel.
 969383460 **JAÉN** PUERTAS MORAL Autovía A-316 Salida 60 Torredelcampo Tel. 953567157 **LA CORUÑA** COMERCIAL VATAM C/ Pepín Roero, 7 y B La Coruña Tel.
 981148786 **LA RIOJA** CASADO RIQUA C/ Pérez Galdós, 58, 61 Logroño Tel. 941229056 **LUGO** FERRETERÍA NODAL Av. Madrid, 19-21 bajo Lugo Tel. 982244812
MADRID ANTONIO MOTA C/ Canillas, 20 Madrid Tel. 914115311 **FERRETERÍA ORTIZ "Multicentro"** Pol. Ind. La Laguna Avda. La Reconcha, 17 Leganés (M-50 Salida 53)
 Tel. 916896206 **"Seguridad"** C/ Menorca, 31 Madrid Tel. 914008131 **MÁLAGA** BUZONES GAVILÁN C/ Tempa local, 7 Sector Eugenio Gross Málaga Tel. 952308003
MURCIA DOMINGO HERNÁNDEZ C/ Alhelios, 7 bajo El Ranero Tel. 968283061 **BUZONES MURCIA** Plaza Santa Marta, 2 bajo Murcia Tel. 968243110 **NAVARRA** LA
 INDUSTRIAL FERRETERIA C/ Benjamín de Tudela, 44 Pamplona Tel. 948170052 **LA FERRETERIA 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 Molecón 15 local La Ouesta La Laguna Tel. 922207050 **TARRAGONA**
 COFEDISA Consolat de Mar, 22 Els Masos de Comeruga Tel. 977684702 **VALENCIA** INTERBUZÓN C/ Alfred Torán i Omes, 3 bajo Valencia Tel. 963460942 **VALLADOLID**
 VI-GARCY C/ Piedad, 8 Valladolid Tel. 983254847 **VIZCAYA** CERRAJERIA SOMERA C/ Santutxu, 35 (esq. Particular Alende) Bilbao Tel. 944102303



Francisca Sauquillo

presidenta del Consejo de Consumidores y Usuarios

«Los administradores de fincas tienen que concienciar, a los propietarios de inmuebles, sobre la importancia de fomentar un desarrollo sostenible»

LA INSTAURACIÓN DE LA VENTANILLA ÚNICA, TRAS LA APROBACIÓN DE LA LEY ÓMNIBUS, HA PROPICIADO QUE EL CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS TRABAJE, CONJUNTAMENTE, CON LOS COLEGIOS PROFESIONALES PARA GARANTIZAR EL PERFECTO DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LO ESTIPULADO EN ESTA NORMATIVA. ESTA COLABORACIÓN PRETENDE TENDER UN PUENTE ENTRE LAS ORGANIZACIONES PROFESIONALES Y LOS CIUDADANOS, PARA QUE ESTOS ENCUENTREN UN LUGAR ACCESIBLE, FÍSICA Y TELEMÁTICAMENTE, PARA RESOLVER CUÁNTAS DUDAS Y PROBLEMAS PUEDAN SURGIR RESPECTO A UN SERVICIO PROFESIONAL DETERMINADO.



P: ¿Cómo es la colaboración que se ha establecido entre el Consejo de Consumidores y Usuarios y los colegios profesionales, entre ellos, los administradores de fincas?

Estamos tendiendo puentes con la mayoría de los colectivos profesionales, bien a través de sus Consejos Generales, bien a través de la Unión Profesional si pertenecen a ella. En el caso de los administradores de fincas, hemos mantenido ya varias reuniones con sus representantes en el Consejo General, para trabajar conjuntamente en distintos frentes con el objetivo último de salvaguardar los derechos de los consumidores y usuarios en materia de vivienda. También el compromiso se ha hecho extensible a la cooperación entre ambas instituciones referente a la Ventanilla Única instaurada recientemente, tras la aprobación de la Ley Ómnibus, a través de la cual los ciudadanos pueden realizar sus consultas, quejas o reclamaciones, respecto a la actuación profesional de algún miembro de su colectivo. Los administradores de fincas contarán, en todo momento, con aquella información al respecto que consideren de interés para resolver, oportuna-

mente, cuantas reclamaciones puedan producirse referente a la defensa de los derechos de consumidores y usuarios. Nuestra intención es trabajar, conjuntamente, con los administradores de fincas para defender los intereses de usuarios y consumidores.

«El Consejo de Consumidores contemplará el posicionamiento de las profesiones de cara a la información que habrán de dar en los trámites de audiencia referidos a la futura Ley de Servicios Profesionales»

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

administradordelincas@mutuadepropietarios.es
www.mutuadepropietarios.es

«Los administradores de fincas tienen que concienciar, a los propietarios de inmuebles, sobre la importancia de fomentar un desarrollo sostenible»

El Consejo de Consumidores y Usuarios, creado en 1990, tiene, entre sus objetivos, formular al Instituto Nacional de Consumo cuantas propuestas, normativas o de actuación se consideren de interés para la defensa de los consumidores y usuarios. Actualmente, ¿en qué propuestas está incidiendo más el Consejo que preside, por ser del máximo interés para la protección de usuarios y consumidores?

Recientemente hemos informado sobre el desarrollo normativo de la Ley de Economía Sostenible, ya que consideramos que el texto debería ser mejorado en aspectos fundamentales para prevenir el sobreendeudamiento y potenciar el crecimiento económico. Entre las peticiones que realizamos al Gobierno, se encuentran las referidas a los servicios financieros, adquisición de una vivienda, ejecución de hipotecas, rehabilitación de viviendas, inquilinos de renta antigua, medio ambiente o vehículos eléctricos, todos temas de notable incidencia en la labor profesional del Administrador de Fincas.

Por ejemplo, y respecto a la adquisición de una vivienda, el CCU considera que la deducción en el IRPF por inversión en vivienda habitual, a partir del 1 de enero de 2011, para rentas inferiores a 24.107 euros, podría incitar a los consumidores a comprar, sin tener en cuenta una previsión de su capacidad de pago a largo plazo, cuando además es muy posible una subida de los tipos de interés.

¿Y cuál es la propuesta referida a la rehabilitación de viviendas, y en qué puntos incide, fundamentalmente, la misma?

La Ley de Economía Sostenible prevé la extensión de la Ley de subrogación de préstamos hipotecarios a los créditos que se destinen a rehabilitación de inmuebles. Esta Ley, que reduce los gastos de cambio de préstamo hipotecario, también se debería aplicar, según el CCU, a los créditos de todo tipo, evitándose así que algunas entidades financieras obstaculicen el cambio o la subrogación de hipotecas.

Igualmente, al menos algunas de las medidas de rehabilitación de viviendas previstas para el medio urbano, deben ser de aplicación en el ámbito rural, puesto que en el reside el 40% de la población.

Los contratos de alquiler de renta antigua siguen siendo, aún, los más problemáticos en España, fundamentalmente, cuando se trata de la rehabilitación del edificio por parte de su propietario. ¿Habrá que modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos?

Cuando se rehabilitan viviendas, deberían preverse mayores mecanismos de ayuda y/o exención total de pago, especialmente para los inquilinos de contrato de renta antigua -tomando en consideración, lógicamente, sus ingresos-, que residan en viviendas que precisen urgentes planes de rehabilitación. Ello requeriría una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin duda alguna, y referida a ésta cuestión tan esencial para propietarios e inquilinos.

Recientemente ha participado en el Congreso Nacional de Medio Ambiente –CONAMA 10-, que ha tratado sobre “El medio ambiente en la prestación de los servicios profesionales”, y en su intervención manifestó que “avanzamos hacia la cultura del consumidor responsable”. ¿Cómo debería de ser un consumidor responsable?

Un consumidor responsable es aquel que se considera bien formado e informado, tanto respecto a los productos que se le ofertan, cómo a la exigencia de la firma de un contrato con todas las especificaciones necesarias, a

¿QUÉ ES EL CONSEJO GENERAL DE CONSUMIDORES Y USUARIOS?

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en su artículo 22 precisa que el Gobierno determinará la composición y funciones de un Consejo, como órgano de representación y consulta a nivel nacional, integrado por representantes de asociaciones de consumidores y usuarios.

En cumplimiento de este mandato, así como del contenido en la disposición final cuarta de la Ley 26/1984, de 19 de julio, el Consejo de Consumidores y usuarios se reguló por primera vez por: el Real Decreto 825/1990, de 22 de junio, sobre derecho de representación, consulta y participación de los consumidores y usuarios a través de sus asociaciones, configura el Consejo de Consumidores y Usuarios cuya estructura y funcionamiento han sido posteriormente modificados por Real Decreto 2211/1995, de 28 de diciembre y por Real Decreto 1203/2002, de 20 de noviembre.

La actual regulación del Consejo está contenida en el Real Decreto 894/2005, de 22 de julio, por el que se regula el Consejo de Consumidores y Usuarios, modificado por el Real Decreto 487/2009, de 3 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 894/2005, de 22 de julio, por el que se regula el Consejo de Consumidores y Usuarios.



la hora de contratar un servicio determinado. También debe de conocer sus derechos cómo usuario, sabiendo cómo y dónde presentar la queja o reclamación correspondiente cuando el servicio que se ha contratado no cumple con las características de lo que se había pactado.

El consumidor responsable ha de ser, también, colaborador esencial, con su consumo inteligente, de la preservación del medio ambiente a través de un desarrollo sostenible de la ciudad o pueblo en que habite. No podemos seguir consumiendo como lo estamos haciendo, porque estamos derrochando los bienes de todos, e hipotecando el futuro de las generaciones venideras.

«Toda normativa es manifiestamente mejorable, y si estas afectan no sólo a las comunidades de propietarios, sino igualmente a los ciudadanos, el cambio normativo se lleva a cabo, básicamente, por las exigencias ciudadanas»

Las comunidades de propietarios y los edificios en general, son un componente esencial en la preservación y protección del medio ambiente. ¿Qué medidas se podrían tomar por parte de los propietarios de los inmuebles en nuestro país en esta importante cuestión?

En las comunidades de propietarios los temas de debate son, fundamentalmente, el tema de la morosidad, la instalación del ascensor o las obras de rehabilitación, pero pocos son los miembros de esas comunidades de propietarios que se preocupan, por ejemplo, del ahorro energético o del reciclaje de las basuras, de vital importancia en el ahorro económico de los vecinos y en la sostenibilidad del medio ambiente.

El Administrador de Fincas tiene un importante papel, a la hora de informar sobre temas medioambientales, y también incidiendo en sus posibles soluciones, de tal modo que es una tarea muy importante y de servicio a los ciudadanos en general, no sólo a los propietarios de viviendas, que el profesional de la administración de fincas esté perfecta y debidamente informado en estos temas.

Si tuviera que definir la labor del Administrador de Fincas en temas de protección del medio ambiente, sería con la siguiente frase: los administradores de fincas tienen que concienciar, a los propietarios de inmuebles, sobre la importancia de fomentar un desarrollo sostenible”

¿CUÁLES SON LAS FUNCIONES DEL CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS?

Son funciones del Consejo de Consumidores y Usuarios las siguientes:

- ◆ Informar con carácter previo los anteproyectos de ley y cualesquiera otras disposiciones de carácter general de la Administración General del Estado, que regulen materias que afecten directamente a los consumidores y usuarios. El informe tendrá carácter preceptivo en los casos previstos en el artículo 22.2. de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- ◆ Realizar el seguimiento de las alegaciones e informes emitidos en trámite de audiencia por el Consejo de Consumidores y Usuarios, al objeto de evaluar su repercusión y efectividad.
- ◆ Proponer y, en su caso, designar a los representantes de las asociaciones y cooperativas de consumidores y usuarios en órganos colegiados, organismos o entidades, públicas o privadas, de ámbito estatal o supranacional, en los que deban estar representadas.
- ◆ Proponer a las Administraciones Públicas, a través del Instituto Nacional de Consumo, cuantas cuestiones se consideren de interés para los consumidores y usuarios.
- ◆ Formular al Instituto Nacional del Consumo, sin perjuicio de las funciones que éste tiene encomendadas, cuantas propuestas normativas o de actuación se consideren de interés para la defensa de los consumidores y usuarios.
- ◆ Colaborar en cuantas iniciativas públicas se adopten en materia de protección de los consumidores y usuarios, prestando su apoyo y asesoramiento, así como emitir cuantos informes le sean solicitados por el Instituto Nacional de Consumo o cualquier otro órgano o entidad de la Administración General del Estado, en materia de su competencia.
- ◆ Solicitar información de las Administraciones Públicas competentes sobre materias de interés general o sectorial que afecten a los consumidores y usuarios.
- ◆ Solicitar, proponer o realizar informes o estudios necesarios para el desarrollo de sus funciones.
- ◆ Impulsar la colaboración y diálogo entre asociaciones de consumidores y usuarios y cooperativas de consumidores y usuarios de ámbito supraestatal, estatal, autonómico o local, así como entre sus órganos de representación.
- ◆ Favorecer el diálogo social, en especial, potenciando la colaboración con las organizaciones empresariales y sindicales.
- ◆ Cuantas funciones les sean atribuidas por otras disposiciones.

Pero los organismos públicos no siempre facilitan, ni mucho menos, esta labor de concienciación por parte del Administrador de Fincas, al no facilitar los medios para que los profesionales puedan realizar, con éxito, esta labor tan importante socialmente.

Sí, efectivamente, los distintos organismos públicos tienen el más importante papel en estas cuestiones. Por ejemplo, si no facilitan puntos de reciclaje para las basuras, o los recipientes oportunos y distintos para que los vecinos puedan comenzar el reciclaje desde sus propias casas, la labor del Administrador de Fincas, por muy buena que fuera, no daría los resultados óptimos que deberían de producirse.

Por ello es importante que cada profesional de la administración de fincas, y los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales, realicen campañas exigiendo a los responsables públicos que faciliten su labor al respecto, ya que las normativas, por sí solas y sin la dotación de medios, no pueden ser llevadas, con efectividad, a su debido cumplimiento.

«Los administradores de fincas deben seguir desempeñando un papel importante en la petición de las modificaciones de las leyes de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos en aquellos aspectos que comprometan la aplicación de los derechos de consumidores y usuarios»

El hogar es uno de los bienes más preciados de los ciudadanos, y los administradores de fincas tienen la obligación de realizar un impecable trabajo profesional. Desde el Consejo de Consumidores que preside, ¿considera que habría que modificar, en algo, la normativa que pudiera afectar a los inmuebles y a cómo se toman las decisiones en las Comunidades de Propietarios?

El Consejo de Consumidores y Usuarios no ha emitido ningún informe al respecto, dado que los propietarios funcionan como copropietarios, no como ciudadanos. No obstante ello, es cierto que determinadas decisiones que se toman en las Juntas de Propietarios afectan a los derechos de consumidores y usuarios, como por ejemplo, el referido a la instalación de rampas para discapacitados físicos en los edificios, que suele generar algunos problemas a la hora de establecer el acuerdo pertinente, aunque las recientes normativas han facilitado, mucho, la aplicación de este derecho.

Toda normativa es manifiestamente mejorable, y si

«Actualmente, nuestro análisis está puesto en la colegiación y reseña de actividad de cara a la futura Ley de Servicios Profesionales, y estamos trabajando, en colaboración con Unión Profesional, en estas importantes cuestiones»

estas afectan no solo a las comunidades de propietarios, sino igualmente a los ciudadanos, el cambio normativo se lleva a cabo, básicamente, por las exigencias ciudadanas. Y los administradores de fincas también aquí han desempeñado y deben seguir desempeñando, un papel importante en la petición de las modificaciones de las leyes de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos en aquellos aspectos que comprometan la aplicación de los derechos de consumidores y usuarios.

Otro de los objetivos del Consejo de Consumidores es colaborar en cuantas iniciativas públicas se adopten en materia de protección de los consumidores y usuarios, prestando su apoyo y asesoramiento, así como emitir cuantos informes le sean solicitados por el Instituto Nacional de Consumo o cualquier otro órgano o entidad de la Administración General del Estado, en materia de su competencia. Respecto a la futura Ley de Servicios Profesionales ¿han emitido, ya, alguna sugerencia o consideración al respecto?

Actualmente, nuestro análisis está puesto a en la colegiación y la reserva de actividad de cara a la futura Ley de Servicios Profesionales, y nos hemos comprometido y estamos trabajando, en colaboración con Unión Profesional, en una Comisión de Trabajo que está analizando estas importantes cuestiones, no sólo para los profesionales, sino para los ciudadanos y la protección de sus derechos como usuarios y consumidores. Tanto es así, que el Consejo de Consumidores contemplará el posicionamiento de las profesiones de cara a la información que habrán de dar en los trámites de audiencia referidos a la futura Ley de Servicios Profesionales, razón por la que estamos manteniendo fluidas relaciones con los representantes de los distintos colegios profesionales, incluido el de los administradores de fincas.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista

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



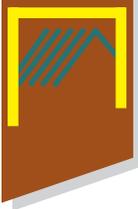
DELEGACIÓN CENTRAL:
Avda. Manzanares, 196 - 28026 Madrid
Teléfono: 902 095 096 - Fax: 902 095 097
gomezcontadores@gomezcontadores.com



DELEGACIÓN ARAGÓN:
C/ Marqués de Alameda, 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



Los honorarios del Administrador de Fincas tras la Ley Ómnibus

Es de sobra conocido que tanto la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (popularmente conocida como “Ley Ómnibus”), como, especialmente, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación (“Ley Paraguas”), han introducido significativas novedades en el ámbito de las profesiones colegiadas. Ahora bien, desde esta perspectiva, nos interesa ahora conocer cómo afectan estas Leyes al colectivo integrado por los Administradores de Fincas colegiados en relación con los honorarios profesionales que éstos pueden exigir a las comunidades de propietarios por los servicios prestados.

JESÚS FLORES RODRÍGUEZ

Tradicionalmente, se ha mantenido que cuando el mandatario es un profesional y el encargo encomendado sea propio de su oficio, el primer criterio de determinación de su remuneración será el de las “tarifas” o “baremos de honorarios profesionales”. Es más, si nada se pactó sobre la remuneración en este caso especial, cabría pensar en un acuerdo tácito al respecto, o en una implícita remisión a los honorarios profesionales.

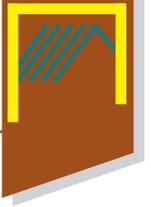
A este respecto, se ha afirmado desde antiguo que cuando el cargo de Administrador es desempeñado por un profesional, debería bastar el acuerdo de la Junta nominándolo como tal para deducir de tal decisión la



902 36 71 75
www.grupobursan.es

SISTEMAS Y SERVICIOS DE CONTROL DE ACCESOS 24 HORAS, 365 DÍAS AL AÑO

PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, EDIFICIOS DE OFICINAS, CENTROS EMPRESARIALES Y COMERCIALES



obligación de retribuirlo, aun cuando se omitiera toda alusión en este extremo, salvo que mediara renuncia expresa del Administrador a la percepción de sus honorarios profesionales. Esta hipótesis cabría estimarla comprendida en la doctrina jurisprudencial desde la STS de 7 de junio de 1958 en la que se declara que cuando el Colegio Profesional al que pertenece el prestador del servicio tiene aprobadas unas tarifas o baremos, éstas suplen el silencio de las partes en cuanto a la retribución.

Prohibición de los baremos o tarifas orientativas de honorarios profesionales

Tras la publicación de la Ley Ómnibus este panorama ha sufrido una importante transformación. A partir de este momento, el baremo de honorarios profesionales orientativos ha pasado de ser una referencia a convertirse en un documento prohibido (e ilícito cuando se encuentra presente), salvo “a los exclusivos efectos de la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados”. Precisamente, el artículo 14 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, tras su reforma por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre (“Ley Paraguas”), introduce una prohibición a los Colegios Profesionales de elaborar cualquier orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales salvo, en lo que se refiere a la profesión de Admi-

El derecho de información previa sobre las condiciones esenciales del contrato de administración, incluido el precio del servicio

Entre las consecuencias de la aplicación de este novedoso régimen jurídico merece también una especial atención, por su incidencia sobre el “precio” de la prestación, lo que se ha configurado como un auténtico derecho de información previa de las condiciones del contrato de servicios profesionales, en beneficio del consumidor o usuario.

Hasta fechas bien recientes ha sido frecuente que el contrato se remitiera a la regulación contenida en el baremo de honorarios del Colegio Profesional de Administradores de Fincas correspondiente, en relación con la definición de actividades especiales o particulares que implican la percepción de unos honorarios específicos, al margen de los contemplados para la prestación principal, siempre que se soliciten. Incluso, como acabamos de ver, ante el silencio de ambas partes sobre el precio del servicio, la jurisprudencia entendía implícita una remisión a las tarifas del Colegio. Esta diferenciación de actividades tiene su incidencia en la propia remuneración del Administrador, que es necesario modular en función de la clase de prestaciones previstas o solicitadas.

Ahora bien, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio distingue entre un contenido mínimo o básico de información sobre la prestación y sus características esenciales, que el prestador de servicios deberá facilitar siempre “de forma clara e inequívoca” (en el que cabría incluir los honorarios); y otro de carácter complementario, que sólo será facilitado de forma rogada, a petición del interesado.

nistrador, a los exclusivos efectos de la tasación de costas (Disposición Adicional Cuarta de la Ley 2/1974).

Lo cierto es que a partir de ahora el precio del servicio sólo podrá fijarlo el prestador y no el Colegio.

Todo ello nos obliga a revisar esta

ya antigua doctrina jurisprudencial en lo relativo a la remisión implícita a las tarifas orientativas como precio “oficial” del servicio, en la medida en que sólo resultará posible acudir a estos criterios –como se acaba de advertir– para realizar la tasación de costas en

¿CONTROLAN EN SU URBANIZACIÓN QUIEN ENTRA CON MALAS INTENCIONES?

NUESTRO PERSONAL, APOYADO POR LOS MÁS NOVEDOSOS SISTEMAS DE CONTROL, EVITAN LOS PROBLEMAS DE ACCESOS NO DESEADOS.

sede judicial, o, en último instancia, llegado el caso, para determinar, por referencia, la extensión de la indemnización de daños y perjuicios por el Juez de instancia, pero no para fijar los honorarios de la prestación.

En realidad, al permanecer subsistentes unas mínimas directrices, aunque sólo lo sean a los efectos limitados de la tasación de costas, resultará inevitable tomar dicho Baremo como referente, aunque sólo sea con el objetivo de fijar la indemnización de daños y perjuicios que, por ejemplo, puede sufrir el Administrador cuando se produce su cese anticipado e injustificado por la comunidad (que se extienden a lo que se conoce como “periodo diferencial”: el que media desde el cese hasta la fecha del cumplimiento de la anualidad del nombramiento).

Principio de libre competencia

La principal consecuencia que se desprende de la aplicación de este nuevo régimen jurídico sobre los honorarios, será que en la valoración de los servicios profesionales que el Administrador de Fincas despliega frente a la comunidad de propietarios habrá que tomar como referencia el “principio de libre competencia”. Dicho principio tiene su acogida en el artículo 2.1 de la Ley de Colegios Profesionales, de la siguiente forma: “El ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servi-

cios y fijación de su remuneración a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley de Competencia desleal...”.

Los “criterios orientativos” a los que se refiere el artículo 14 de la Ley de Colegios Profesionales, tienen su justificación en el artículo 245 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula la tasación de costas y establece que los honorarios de los profesionales no sujetos a arancel podrán impugnarse alegando que el importe de dichos honorarios es excesivo; así como el artículo 246.2 de la misma Ley, que faculta a los Colegios Profesionales para pronunciarse sobre si los honorarios de los profesionales son excesivos o no. En definitiva, dicho baremo permitirá que el Juez pueda acogerse a un criterio orientativo, no obligatoriamente, para la fijación de la remuneración de los peritos de designación judicial, como en la tasación de costas de otros profesionales que hayan intervenido en el proceso (arts. 241 y ss. LEC).

Excluida la posibilidad de redactar baremos de honorarios, a los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas sólo les cabrá la posibilidad de elaborar lo que podríamos calificar como conjunto de “Criterios necesarios para la emisión por sus órganos técnicos respectos de los informes sobre honorarios profesionales a requerimiento judicial”, como ya se ha hecho en otras profesiones. Ahora bien, nada impide que el Administrador y la comunidad de propieta-

rios puedan remitirse a estos últimos criterios en virtud de un pacto expreso contenido en el contrato de administración del inmueble (conforme al principio de libre autonomía de la voluntad consagrado en el art. 1255 C.c.). Alguien podría pensar equivocadamente que “quien hace la Ley hace la trampa”, pero, en realidad, ambas partes pueden perfectamente convenir que la cuantía de los honorarios a percibir sea la que resulte de la aplicación de ese referente, pues técnicamente no constituye una “tarifa de honorarios orientativos” proscrita por la Ley, sino otra cosa distinta; de ahí la conveniencia de que siempre exista un documento contractual en el que se recojan estas previsiones.

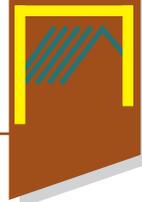
Infracción del derecho de consumo

El Administrador deberá tener presente que el artículo 22.1.g) de dicha Ley, dispone que el prestador deberá informar obligatoriamente al destinatario (la comunidad de propietarios), antes de la celebración del contrato o, incluso, antes de su prestación, sobre “El precio completo del servicio, incluidos los impuestos, cuando el prestador fije previamente un precio para un determinado tipo de servicio”. De esta forma, los vecinos ostentan frente a aquél un contundente derecho a conocer este dato fundamental –o las bases para su determinación– ya se trata en el momento de la formalización del contrato, o antes de la ejecución del servicio.

GRUPO BURSAN B
902 36 71 75
www.grupobursan.es

PEQUEÑOS DETALLES QUE MARCAN GRANDES DIFERENCIAS

- ✓ PERSONAL EXPERTO Y ESTRICTAMENTE FORMADO,
- ✓ INSTALACIÓN DE VIDEOCÁMARAS GRATIS,
- ✓ VEHÍCULOS DE PATRULLA PARA CADA SERVICIO,
- ✓ GARANTIZAMOS EL 100% DE EFECTIVIDAD EN EL CONTROL DE SU URBANIZACIÓN.



El incumplimiento de esta obligación por parte del Administrador constituye una infracción del Derecho de consumo que puede ser denunciada por la comunidad ante la autoridad competente en esta materia. De hecho, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 17/2009, “En caso de incumplimiento de las obligaciones de información y en materia de reclamaciones de los prestadores de servicios recogidas en esta Ley, cuando los destinatarios de la información sean consumidores y usuarios, se aplicará el régimen de infracciones y sanciones previsto en el Título IV del Libro I del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias”.

Por lo demás, la obligación de información previa se refiere tanto a las condiciones de la prestación principal que desarrolla el Administrador como a las prestaciones particulares –lo que refuerza la idea, sobre la que insistimos, de la conveniencia de la formalización de un contrato por escrito en todo caso-, de modo que si el Administrador pretende exigir unos honorarios específicos por la realización de una actividad complementaria (por ejemplo, por asistir a una Junta extraordinaria, emitir un certificado o elaborar un reglamento de régimen interno), deberá informar a la comunidad antes de su prestación, de modo que sea previamente aceptado por

ésta. El Administrador carecerá de derecho a exigir una remuneración por la realización de prestaciones específicas, si antes no ha informado de ellas al destinatario y no ha alcanzado un previo acuerdo al efecto, a menos que se haya recogido expresamente en el contrato.

Servicios y gestiones individualizadas

Este problema resulta especialmente evidente en relación con los servicios o gestiones individualizadas que no se encuentran comprendidos en los honorarios que de ordinario suele prestar el Administrador de forma permanente, pero que, llegado el momento del cese, el Administrador pretende reclamar a la comunidad de propietarios, aún a pesar de tratarse de créditos no reconocidos por aquella respecto de los cuales pueden haber transcurrido incluso varios años.

A este respecto, como ya hemos avanzado anteriormente, los baremos de honorarios de los respectivos Colegios de Administradores de fincas contemplan generalmente junto a las mensualidades ordinarias que se exigen de la comunidad, capítulos relativos a gestiones o conceptos extraordinarios que pueden exigirse de forma independiente y al margen de los honorarios ordinarios, como por ejemplo, la gestión de expedientes de obras de rehabilitación y obtención de ayudas públicas, la protección de datos, certificados o intervenciones o re-

clamaciones judiciales en las que se requiera su presencia o intervención, incluso la celebración de Juntas extraordinarias o de gobierno.

En mi opinión, sin perjuicio de lo anteriormente dicho a propósito de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.2 la Ley 17/2009, de 23 de diciembre, la comunidad de propietarios no podría resultar obligada a abonar cantidad alguna por estos conceptos, pues, generalmente, se tratará de actuaciones que no han tenido su reflejo ni el Presupuesto ni en la contabilidad del ejercicio económico cuya llevanza se encuentra encomendada al propio Administrador, y que, además, suelen corresponder a ejercicios que ya han sido liquidados y cerrados tras el debate y aprobación en Junta. En puridad, habría que entender que desde el momento en que esos importes no han sido incluidos ni en los presupuestos ni en las cuentas del ejercicio, máxime cuando el Administrador ha sido el gestor contable de la comunidad durante todo ese tiempo, nos hallaríamos ante una situación de “abandono” o “renuncia” por el Administrador a la acción para reclamar tales créditos, por lo que plantear una reclamación transcurridos esos plazos, y en aquellas condiciones, podría constituir un abuso de derecho por su parte.

Jesús Flores Rodríguez
Profesor de Derecho Civil.
Universidad Rey Juan Carlos

¿Es preciso que sea fehaciente la comunicación a los ausentes del contenido de los acuerdos alcanzados en la Junta? ¿Es válido el uso de internet para ello?



Volvemos a plantear en este artículo doctrinal una cuestión sumamente recurrente para la operatividad diaria en el trabajo de los administradores de fincas y que se centra en algo que forma parte de su actividad habitual, como lo es la ejecución de las comunicaciones a los propietarios de las comunidades de vecinos por la vía que marca la LPH en el art. 9 LPH EDL1960/55.

Así, cierto y verdad es que el art. 9 LPH EDL1960/55 marca unas líneas generales acerca de cómo cumplimentar el procedimiento de comunicaciones desde la administración de fincas a los comuneros de forma individual. Podríamos comenzar señalando que las nuevas tecnologías han ayudado,- y mucho- a hacer más fácil para el profesional administrador de fincas estos actos de comunicación, ya que en muchos casos se ha sometido a aprobación de la junta por el régimen de mayoría simple que las comunicaciones se llevarán a cabo por correo electrónico para todos aquellos comuneros que así hayan aceptado de forma expresa, claro está, que esta sea la forma habitual en la que van a recibir las comunicaciones.

En efecto, cada día son más las personas que prefieren huir del sistema papel para pasar al más económico de las comunicaciones por Internet. Lo llevan a cabo en la actualidad las entidades bancarias cuando están realizando en la actualidad continuas comunicaciones a sus clientes al objeto de recabar su consentimiento expreso acerca de que se les dejará de enviar correo papel de su actividad

bancaria (extractos, cargos y abonos, etc.) para concentrarlo todo en el envío de su correspondencia por email, o bien mediante el acceso personal del cliente a la página web de la entidad bancaria y con su password o acceso de entrada a su entorno personal poder acceder a sus cuentas, movimientos llevados a cabo, etc.

DOCUMENTOS EN PDF

Sabido es que hoy en día los documentos constan en Internet en PDF y que es posible descargarlos e imprimirlos por los usuarios en aquellos casos en los que les haga falta el documento físico en papel, por ejemplo, para presentarlo en cualquier oficina pública o privada. Ello simplifica mucho los trámites y evita que, incluso, los clientes tengan carpetas archivadas con multitud de papeles que en muchos casos posiblemente no utilizará nunca.

Pues bien, en estos casos nos surge el problema, en primer lugar, de la forma en la que es posible llevar a cabo esta traslación de filosofía tecnológica a la Propiedad

Horizontal, para lo que entendemos que estas comunicaciones serán válidas siempre que se hubiere aprobado este sistema en la junta de propietarios por mayoría simple, pero afectando tan solo a aquellos que hubieran aceptado de forma expresa, lo que es importante, que las comunicaciones con ellos se lleven a cabo por esa vía tecnológica. Además, en estas fórmulas algunos plantean si sería válido que los comuneros pudieran acceder por un password personal a la página del administrador de fincas y poder comprobar en el link o pestaña referida a su comunidad la situación informativa que le permite comprobar convocatorias a juntas o comunicaciones de las actas de las juntas de propietarios.

WEB DEL ADMINISTRADOR

Pues bien, todo se reduce al sistema que se haya aprobado en la junta, ya que si se aprueba que el sistema de comunicaciones será similar al que ahora utilizan los bancos mediante el password de acceso del cliente no será preciso que a estos comuneros se les hagan otras notificaciones del tipo que sean, ya que ellos sabrán que deben acceder a la página Web del administrador para descargarse la información pertinente.

Ahora bien, a los efectos de que se dé cumplimiento a lo previsto en el art. 9.1, h) LPH EDL1960/55 es preciso que en el acuerdo que se adopte en la junta por mayoría simple conste que con el sistema de notificaciones del correo electrónico, o de la página Web del administrador de fincas con password personal, se dé cumplimiento a la exigencia del conocimiento que debe tener el comunero de las actividades que le afectan del desarrollo de la comunidad, sobre todo en convocatorias a juntas y notificación de actas a los comuneros, que es donde más problemas existen.

COMUNEROS QUE NO VOTARON A FAVOR DEL ACUERDO

Para aquellos comuneros que no votaron a favor del acuerdo, estos no quedarían vinculados y se tendría que llevar con ellos las comunicaciones de la forma tradicio-

CONSTANCIA EXPRESA DE LA RECEPCIÓN DE LA COMUNICACIÓN

En el art. 9.1, h) LPH EDL1960/55 no se hace constar en modo alguno que la notificación y comunicación que debe hacerse por la administración de fincas a los comuneros tenga que ser con constancia expresa de la recepción de la comunicación por el comunero. Lo único que se hace constar es la obligación que tienen los comuneros de:

a) Obligación del comunero de comunicar al administrador de fincas dónde desea que se le hagan las comunicaciones: Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad.

b) La consecuencia del incumplimiento de la obligación anterior: Para el caso de que no se lleve a cabo esta comunicación por el comunero se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

c) Medida a adoptar en el caso de imposibilidad de llevar a cabo la notificación anterior: En el caso de que se intente una citación o notificación al propietario y fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producir plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

¿SE CONTROLAN LAS MATRÍCULAS DE LOS VEHÍCULOS EN EL GARAJE DE SU URBANIZACIÓN?

GRUPO BURSAN B

902 36 71 75
www.grupobursan.es

NOSOTROS TENEMOS LA SOLUCIÓN:
TODOS NUESTROS SERVICIOS 24 HORAS, 365 DÍAS AL AÑO, PUEDEN INCLUIR LECTORES DE MATRÍCULAS Y VIDEOCÁMARAS* GRATIS.

nal, lo que ocurrirá, sobre todo, con los comuneros problemáticos que aunque reconozcan las ventajas de este sistema, siempre se caracterizan por poner obstáculos a la buena llevanza de la gestión de la comunidad que a facilitarla.

De todos modos, se nos ocurre también suscitar que si aunque no se alcanzara el acuerdo por mayoría simple aquellos propietarios que lo desearan podría la administración de fincas llevar a cabo los actos de comunicación con estos por email o por la página web del administrador de fincas, debiendo ser la respuesta positiva, ya que en cualquier caso nos sujetamos a un acto donde predomina la voluntad de las partes del art. 1255 CC EDL1889/1, y en este sentido, el resto de la comunidad no podría impedir que los comuneros que así lo desearan pudieran recibir sus comunicaciones por Internet.

Por el contrario, lo que no puede obligar al administrador de fincas es que los que se opusieron a la propuesta de este sistema de comunicación, aunque se hubiera aprobado, tengan que recibirlo por email o tener que acceder a la página web del administrador de fincas.

¿ES PRECISA LA FEHACIENCIA DE LA COMUNICACIÓN?

Pues bien, cierto es que esta primera fórmula se está extendiendo entre las comunidades de propietarios, ya que con la situación de crisis en la que vivimos sirve para reducir gastos a la comunidad al ahorrarse mucho papel y una actividad constante de llevar a cabo las comunicaciones de forma manual que también evita que se centre la actividad en otras tareas.

En este sentido, la importancia de traer a debate estas líneas viene motivado por la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 22 de Diciembre de 2008 EDJ2008/262353

«Cada día son más las personas que prefieren huir del sistema papel para pasar al más económico de las comunicaciones por Internet»

que viene a tratar esta cuestión y que nos introduce una doctrina que podría haber producido un vuelco en la consideración de cómo deben llevarse a cabo las comunicaciones de la administración de fincas a los comuneros si se realiza una interpretación literal de algunos apartados de la resolución.

En principio, hay que señalar que la sentencia trata sobre la prueba de la notificación de los acuerdos adoptados a los propietarios ausentes y señala de forma expresa que:

“Se fija como doctrina jurisprudencial que la comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el artículo 18.3 LPH EDL1960/55 debe verificarse en la forma establecida en el artículo 9 LPH EDL1960/55 y sólo puede presumirse la práctica de la notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta”.

Con este importante Acuerdo de la Sala 1ª de lo Civil del Tribunal Supremo nos surge la cuestión atinente a si en base a ese Acuerdo debe entenderse ahora que se exige la expresa fehaciencia en las comunicaciones llevadas a por la administración de fincas. Pues bien, debemos recordar que el sistema de comunicaciones en la LPH se recoge en dos preceptos: el art. 9.1, h) EDL1960/55 para regular cómo se hace y donde una comunicación y, en segundo lugar, desde cuándo se computa el plazo que tienen los ausentes para impugnar un acuerdo en el art. 18.3 LPH EDL1960/55.

AUSENTES: IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS

Por otro lado, cuando se regula el sistema por el que los ausentes pueden impugnar los acuerdos adoptados el plazo de tres meses o un año se computa desde que conste la comunicación del acta y aquí es donde más hincapié se presta a la convicción de que la comunica-





ción se llevó a cabo. De suyo, la sentencia del Tribunal Supremo antes citada trata sobre cómo entender que el comunero puede impugnar por tener constancia del contenido de los acuerdos, ya que señala el TS que "sólo puede presumirse la práctica de la notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta".

Además, el art. 18.3 LPH EDL1960/55 señala que: Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 EDL1960/55.

Por último, el artículo 16.2 LPH señala que los propietarios deberán ser citados en la forma prevista en el artículo 9, lo que implica una directa remisión al apartado h) del artículo 9.1 LPH EDL1960/55, que establece un orden para las citaciones o comunicaciones que deba realizar la comunidad de propietarios, de tal manera que primero deberá ser citado el comunero en el domicilio que dicho comunero haya comunicado de forma fehaciente al administrador; en su defecto en

el propio piso o local que se integra en la comunidad y por último, siempre que sea imposible la citación a alguno de los propietarios, en el tablón de anuncios de la comunidad cumpliendo las exigencias previstas en el párrafo segundo del citado apartado h).

DOMICILIO PARA LAS NOTIFICACIONES

Sin embargo, ante los problemas que suelen surgir y se plantean los profesionales acerca de si debemos entender que se exige la fehaciencia y, en consecuencia, la documentada recepción de la comunicación de los acuerdos, el Alto Tribunal apunta que la evolución legislativa de esta cuestión nos reseña que el artículo 16, regla primera, párrafo segundo LPH EDL1960/55, en la redacción dada por la Ley 3/1990, de 21 junio EDL1990/13813, respecto a los actos que requerían unanimidad o los de supresión de barreras electrónicas, establecía que «los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes».

Sin embargo, esta regla está hoy derogada y para nada se menciona la expresión "comunicación fehaciente". Lo único que se recoge ahora es que «para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el art. 9 EDL1960/55». Pero el TS señala que podría entenderse que de la redacción de la regla h) del art. 9.1 EDL1960/55 podría deducirse la constancia de la recepción, pero es necesario precisar que cuando esta regla se refiere a "la constancia de la recepción" no se está refiriendo a la que ten-

ga que hacer el administrador de fincas al comunero, sino al revés, la que debe hacer el comunero al administrador de fincas para notificarle cuál es el domicilio a efectos de notificaciones que se le tengan que llevar a cabo, ya que esta regla h) prevé como procedimiento de notificación el que tiene lugar «por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción», pero no olvidemos que es del comu-

«A lo que no puede obligar el administrador de fincas es a que los que se opusieron a la propuesta de este sistema de comunicación, tengan que recibirlo por email o tener que acceder a la página web del administrador de fincas»

GRUPO BURSAN B

902 36 71 75
www.grupobursan.es

¿PIENSA QUE UN BUEN SERVICIO DE CONTROL ES CARO?

SIENTASE PROTEGIDO DESDE 59,50 €* VECINO/MES, O SI LO PREFERE POR 7,99 € HORA DE SERVICIO, CONTROL DE ACCESO 24 HORAS, LOS 365 DÍAS DEL AÑO.

OFERTA desde 7,99€

(*): Máximo 100 vecinos por comunidad. Precios sin IVA.

nero al profesional, silenciándose por completo esta exigencia de la recepción cuando la LPH lo trata al revés, del administrador de fincas al comunero.

PISO O LOCAL PARA LAS NOTIFICACIONES

Y como mecanismo subsidiario para cuando el comunero no haya cumplido la obligación anterior, en defecto de la oportuna comunicación al secretario de la comunidad, «se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo» y finalmente precisa en el siguiente párrafo que «si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales».

Así pues, el Tribunal Supremo echa la vista atrás a la hora de estudiar este problema para recordar su propia sentencia de 18 de abril de 2007, rec. 1317/2000 EDJ2007/21894



, que declara en relación con el artículo 16, regla primera, párrafo segundo LPH EDL1960/55 derogado que este trataba de asegurar que los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta, tengan un conocimiento completo y detallado de los acuerdos adoptados.

que declara en relación con el artículo 16, regla primera, párrafo segundo LPH EDL1960/55 derogado que este trataba de asegurar que los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta, tengan un conocimiento completo y detallado de los acuerdos adoptados.

«Los comuneros sabrán que deben acceder a la página Web del administrador para descargarse la información pertinente»

**Vicente Magro Servet,
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante**

902 36 71 75
www.grupobursan.es

COMPROMISO PROFESIONAL DESDE EL PRIMER DÍA CON USTED.

Y estamos tan seguros de nuestro trabajo que SI NO QUEDA SATISFECHO LE DEVOLVEMOS EL DINERO, SIN DISCUTIR.

**"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]
- [Auditoría 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 65C/tramitación: Precio pactado con los Colegios, 40% más barato que la competencia aproximadamente.

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

*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
- Auditorías 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.

El documento de entrega de llaves en los casos de rentas adeudadas

En nuestros días, y ante las dificultades de los ciudadanos en atender a sus pagos más esenciales, se está produciendo una avalancha de demandas de desahucio por falta de pago, en viviendas y locales. En muchos de estos casos, el

propio inquilino, cuando recibe la demanda en su domicilio personal o profesional, se da cuenta de la imposibilidad de enervar la acción y de continuar con un arriendo del que no puede atender el pago.



JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

Se viene produciendo, en estos casos, una entrega de llaves sin necesidad de llegar al lanzamiento judicial. La realidad de las cosas y situaciones provoca que al inquilino le sirva para acabar de decidirse y convencerse, que le es imposible seguir acumulando deudas e impagados.

Como consecuencia de dicho convencimiento, se está produciendo con frecuencia la entrega de llaves en el propio domicilio del propietario o en el domicilio profesional del Letrado que firma la demanda de desahucio.

Requisitos esenciales del documento de entrega de llaves.

El documento de entrega de llaves contiene tres requisitos, que son esenciales para el mantenimiento de los derechos del propietario.

En primer lugar, el primer requisito y más interesante para el propietario es el de la entrega de llaves y la renuncia por parte del arrendatario al contrato de arriendo y a la posesión arrendaticia.

Con ello, ambas partes extinguen el vínculo contractual y el propietario recupera la posesión arrendaticia.

Ello permite, además de la recuperación de la posesión, declarar la satisfacción procesal en lo que se refiere al desahucio y al lanzamiento.

Si el proceso de desahucio lo que pretende, en primer lugar, es la resolución contractual y la recuperación de la posesión, ello ya se ha conseguido y por este motivo deviene innecesario que el proceso continúe para acabar declarando la resolución contractual y la entrega de la posesión mediante el trámite del lanzamiento judicial.

En segundo lugar, un segundo requisito es la comprobación del estado

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

Nuestro método consiste en crear nuevos conductos dentro de los viejos, utilizando éstos como molde. Es un sistema rápido, con un impacto mínimo en las viviendas, y además su coste es mucho menor que el sistema tradicional de albañilería y fontanería.

Nueva tubería dentro de la antigua
Tubería de desagüe



Ventajas

- o Ahorro
- o Comodidad
- o Rapidez
- o Limpieza
- o Calidad

Con el método Proline creamos tuberías nuevas extremadamente duraderas utilizando las antiguas como molde.

1



Desmontamos los inodoros y registros necesarios de la toda la vivienda.

A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni

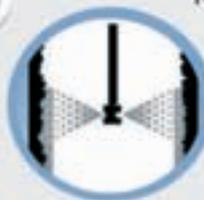
siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

2

Se realiza una inspección minuciosa de todas las canalizaciones mediante una cámara. Todas las anomalías son registradas y los puntos críticos anotados. Si hay alguna zona de tubería excesivamente dañada, también disponemos de nuestra propia técnica de reparación previa a la aplicación del método Proline.



3



Mediante una herramienta patentada, se proyecta el polímero que formará la nueva tubería. Se aplican varias capas, con un tiempo de secado de una hora entre ellas. Al final, se habrá formado una nueva tubería de unos 3-5 mm de espesor, dentro de la antigua.

10 Años de GARANTÍA
15 Años de EXPERIENCIA
50 Años de DURABILIDAD

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Relining, S.L.
Polígono Malpica, Calle E, 54-55, 50016 Zaragoza (España)
Tel: 976 45 76 58
www.prolinesl.es info@prolinesl.es

«Si no se relacionan en el documento de la entrega de llaves los posibles desperfectos, siempre quedará la duda de si esos desperfectos se causaron con posterioridad a la entrega de llaves y, por tanto, dejarían de ser responsabilidad del arrendatario que entrega las llaves»

del piso o local, a efectos de la aplicación o no de la fianza depositada en su día a cubrir los eventuales desperfectos que el inmueble pudiere contener.

Es ese momento, el de la entrega de llaves, el momento consustancial y constituyente de cualquier reclamación por parte del propietario de un eventual desperfecto o daño en el piso o local.

Y es en ese documento de entrega de llaves donde deben hacerse constar esos daños o desperfectos en los que ambas partes puedan coincidir.

Obvia decir que si no se relacionan en el documento de la entrega de llaves los posibles desperfectos, siempre quedará la duda de si esos desperfectos se causaron con posterioridad a la entrega de llaves y, por tanto, dejarían de ser responsabilidad del arrendatario que entrega las llaves.

Y, en tercer lugar, y el más importante requisito en ese documento, importante para lo que nos interesa en este artículo, es el de la relación del estado de deuda de la relación arrendaticia.

A ello nos dedicaremos con mayor atención.

El reconocimiento de deuda

Para el cumplimiento de lo preceptado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, es esencial que en el documento de entrega de llaves se relacione la deuda pendiente del

arrendatario y su reconocimiento como tal, por cuanto, de aceptarse la entrega de llaves y no hacerse mención a la deuda, se estaría aceptando por la propiedad, una transacción en la que se renunciaría a la reclamación de las rentas adeudadas.

EL TS DICTAMINA: Entrega de llaves

**Doctrina de los actos propios en arrendamientos
STS, Sala 1ª Sentencia de 9 de junio de 2.004.**

La actuación del inquilino, consistente en la puesta en conocimiento de la arrendadora de su voluntad de cesar en la ocupación del piso que ocupaba, acompañada de la entrega de llaves, es una manifestación de voluntad que, al efectuarse en el contexto de una relación contractual preexistente, requería una respuesta —en uno u otro sentido— de la otra parte. En efecto, según conocida doctrina de esta Sala, el silencio de uno de los contratantes adquiere una especial relevancia, cuando ante una declaración del otro interesado el modo corriente y usual de proceder implica el deber de hablar. En tales supuestos, si el que debe y puede hablar, calla, ha de reputarse que concrete, en aras de la buena fe (sentencias de esta Sala de 24 de enero de 1957, 14 de julio de 1963, y 17 de noviembre de 1995, además de las citadas por el recurrente). Pero es que además, el hecho de haberse recogido por el representante legal de la arrendadora, sin formular oposición ni reparo, las llaves de la vivienda y la carta en que se hacía constar la decisión de extinguir el contrato, constituye algo más que el silencio vinculante para la entidad actora al que acabamos de referirnos, pues implica su consentimiento tácito, que han contribuido en muy importante medida a dar seguridad al arrendatario acerca de la existencia de la plena conformidad de aquella al desistimiento contractual que le había manifestado. Ante ello, la posterior formulación por la arrendadora de la reclamación judicial de indemnización que el presente recurso trae causa, constituye un cambio de actitud que no puede ser acogido por cuanto vulnera la doctrina de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos.

«El concierto entre ambas partes del arriendo y la aceptación de la propiedad de las llaves del piso, supone la renuncia del arrendador a seguir reclamando las deudas, a menos que incluya dicha deuda, de forma expresa, en el documento de entrega de llaves»

En efecto, para la jurisprudencia del TS, si en ese momento esencial para la resolución contractual, el propietario no incluye el interés en la reclamación de las rentas adeudadas hasta ese momento, no podría posteriormente, reclamar las rentas adeudadas por cuanto, por actos propios, habría aceptado las llaves sin efectuar declaración alguna de la deuda y del interés en su cobro.

El TS acude a la doctrina de los Actos Propios y a que el silencio de la propiedad le vincula, hasta tal punto, de perder sus derechos procesales de continuar el proceso por las rentas adeudadas.

Es decir, el concierto entre ambas partes del arriendo y la aceptación de la propiedad de las llaves del piso, supone la renuncia del arrendador a seguir reclamando las deudas, a menos que incluya dicha deuda, de forma expresa, en el documento de entrega de llaves.



El arrendatario ha de reconocer la deuda

A resultas de esa doctrina, y para evitar los perjudiciales efectos del silencio, debe hacerse expresa mención del reconocimiento de deuda por parte del arrendatario y debe incluirse dicho reconocimiento en el documento de entrega de llaves.

Así pues, este tercer requisito del documento de entrega de llaves, lo es para evitar que se pierda la posibilidad de la reclamación posterior al arrendatario de las rentas que ha dejado adeudadas y que hubieran sido incluidas en la demanda de desahucio.

En definitiva, si en el proceso de desahucio y reclamación de rentas, el propietario alegara la satisfacción procesal en cuanto a la resolución contractual y lanzamiento, y aportara a los Autos el documento transaccional de entrega de llaves, en el que no se hiciera expresa mención del reconocimiento de deuda, el propio Juzgado, en aplicación del principio "iura novit curia" podría, perfectamente, desestimar la re-

«Si por parte del arrendador, voluntariamente, no se incluye el reconocimiento de deuda por parte del arrendatario, estará renunciando, expresamente pero de forma voluntaria, a continuar con el proceso de reclamación de rentas de desahucio que acumuló al juicio de desahucio»

clamación de rentas en base al documento aportado por el propio actor.

Entendemos, en sentido contrario, que si el documento de entrega de llaves contiene un reconocimiento de deuda por parte del arrendatario, se estaría rompiendo la doctrina del silencio del arrendador y de los actos propios.

Ese reconocimiento de deuda no debe suponer que al arrendatario se

le niegue la posibilidad de la entrega de llaves y que rescinda el contrato de alquiler. Al fin y al cabo, con la entrega de llaves se evita la acumulación de más deuda, y de más rentas contractuales que van venciendo a medida que pasan los meses; y, por último, el reconocimiento de deuda no es más que el reflejo de la realidad, la plasmación documental de la verdadera situación del arriendo.

En sentido contrario, si por parte del arrendador, voluntariamente, no se incluye el reconocimiento de deuda por parte del arrendatario, estará renunciando, expresamente pero de forma voluntaria, a continuar con el proceso de reclamación de rentas de desahucio que acumuló al juicio de desahucio.

Joaquín Martí Martí
Abogado.

Profesor colaborador
Derecho Civil.

Universidad de Barcelona.

Profesor Consultor en la
Universitat Oberta de Catalunya.



Diagnosis de Patologías en Edificación, S.L.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS





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

DPCON, S.L. , ofrece un **SERVICIO INTEGRAL TECNICO & JURÍDICO**, con el **OBJETIVO** de **RECLAMAR LOS DAÑOS EN LA EDIFICACIÓN A LOS RESPONSABLES EN LOS JUZGADOS Y ALCANZAR SU REPARACIÓN O INDEMNIZACIÓN.**

www.dpcon.es / dpcon@dpcon.es

902 103 263



ARREGUI LANZA ARREGUI WELCOME

LA ÚNICA COLECCIÓN DEL MUNDO DE MOBILIARIO PARA PORTALES Y ESPACIOS COMUNES

¿Cuántas veces has querido presentar una solución integral para el portal de tus comunidades de vecinos?



En su continua apuesta por el diseño, la calidad y la investigación de nuevos productos y materias, la firma Arregui presenta Welcome, la primera línea de mobiliario para el portal y espacios comunes que destaca por un marcado carácter urbano. Su diseño responde a la vanguardia de las nuevas tendencias.

La colección Arregui Welcome conjuga una estética depurada con ergonomía y flexibilidad para crear una línea capaz de sorprender y satisfacer a los arquitectos e interioristas más exigentes. Esta colección nos propone materiales de calidad, sólidos y resistentes, y diseños de líneas puras y sencillas, inspiradas en tendencias minimalistas, que aportan un toque de distinción e imprimen personalidad a cualquier ambiente. Cada detalle está cuidado para aprovechar y maximizar la luminosidad, y optimizar la distribución de los espacios.

Estas características son visibles en cada uno de los componentes de esta serie de mobiliario para portales: mesas, bancos, bancadas, estantes, cubiertas, papeleras, maceteros y espejos. Todo ellos es-



tán disponibles en seis acabados diferentes. La estructura de los cuerpos es de chapa de acero, los marcos son de aluminio y los tapizados del asiento del banco y de la bancada, cumplen con las normativas más exigentes. Además, las mesas, bancos, bancadas, estantes y cubiertas incorporan un sistema de iluminación de tecnología led que proyecta una luz blanca que se expande mediante un difusor de metacrilato blanco translúcido.

En la gama de buzones, la colección Arregui Welcome presenta como novedad los acabados metálicos a juego con el resto del mobiliario de forma que por primera vez, se integran los buzones con el resto de la decoración del portal. Cabe destacar también que como primicia mundial, los buzones de comunidad presentan dibujos modernos en los frontales que permiten personalizar el conjunto de forma armónica creando un mural de diseño vanguardista.



La innovación sin perder la exquisitez del diseño, ha impulsado la adaptación de los buzones Neo, Milenio, Future, Block y Habitat para esta colección de mobiliario para portales.

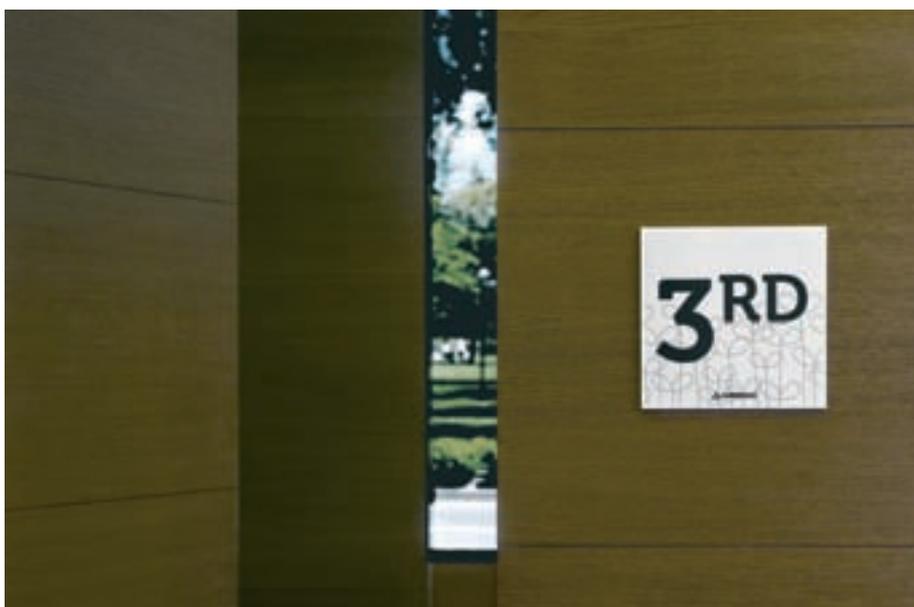
La colección se completa con una gama de señalización inspirada en el color del mobiliario y siguiendo los patrones estampados en los buzones. Cinco modelos con motivos geométricos, todos ellos disponibles en cuatro colores diferentes y siete tamaños distintos. Todas las placas de señalización están producidas sobre metacrilato de 3 mm de espesor e impresas en color. La solución que permite mantener la armonía en nuestros portales y zonas comunes de la misma manera que lo hacemos en nuestros hogares.

Arregui Welcome hace posible cualquier solución sea el espacio que sea y tenga los metros que tenga pues abarca desde el portal hasta espacios comunes como salas de espera, vestíbulos o recepciones; porque todos los elementos juegan con la polivalencia, permitiendo combinarse entre ellos para lograr espacios únicos que satisfacen las necesidades del cliente tanto desde el punto de vista funcional como el estético.

Arregui Welcome ofrece soluciones útiles y vanguardistas, que creen ambientes modernos y acogedores. Portales, vestíbulos... lugares en los que Arregui Welcome hace la espera más confortable.



Polígono Ind. Ubegun 3B,
20810 Orio (Guipúzcoa)
Telf: +34 943 833 700
Fax +34 943 834 556.
www.arregui.es



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



Los propietarios de los locales exentos estatutariamente de los gastos de conservación, limpieza, y alumbrado de portal y escaleras deben contribuir a la instalación de ascensor

TS, Sala Primera, de lo Civil, 620/2010, de 20 de octubre Recurso 2218/2006. Ponente: RAFAEL GIMENO-BAYON COBOS.

"... Las cláusulas que eximen del deber de contribuir a "gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras" a los propietarios locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, ya que, como afirma la referida sentencia 1151/2008 , redunda en beneficio, sin excepción, de los propietarios del inmueble e incrementa no solo el valor de los pisos o apartamentos, sino de la finca en su conjunto, por lo que resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños.

33. Al no haberse cuestionado en este caso que la instalación del ascensor constituye un elemento necesario para el adecuado uso del inmueble (de la documentación apor-

tada aparece que consta de bajos y cuatro plantas altas), debe rechazarse la interpretación que de la cláusula estatutaria realiza la sentencia recurrida que, en su consecuencia, procede casar y, dejándola sin efecto, confirmar la sentencia de la primera instancia. ..."

"... Declaramos que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a "gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras" a los propietarios locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble. ..."

«Las cláusulas que eximen del deber de contribuir a gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos»

SUBE CON NOSOTROS

La correduría de seguros de los administradores de fincas

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

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

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

The image shows a hand pointing at a computer screen displaying a web interface. The interface includes a search bar, a list of insurance alternatives with logos for MAPFRE and SAI, and two detailed tables. The top table, titled 'ALTERNATIVAS', lists various insurance policies with columns for 'CANTIDAD', 'PREMIO', 'CONDICIONES', and 'COMPAÑIA'. The bottom table, titled 'ESTADO DE TRAMITACIÓN DE SINIESTROS', shows the status of claims for different policies, with columns for 'SINIESTRO', 'ESTADO', 'FECHA', and 'COMPAÑIA'.

www.BROKALIA.com

¿Por qué presentar una única alternativa de contratación?

Llámenos 902 41 51 71

Si los estatutos permiten la segregación de las viviendas sin autorización de la junta y siempre que no se alteren elementos comunes, la junta solo podrá atribuir las nuevas cuotas resultantes

TS, Sala Primera, de lo Civil, 537/2010, de 30 de septiembre

Recurso 1902/2006. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA.

"... Ello supone la desestimación del recurso en aplicación de la doctrina sustentada en la Sentencia de esta Sala de 30 de septiembre de 1988, citada por la Sentencia recurrida, en la que se establecen unos límites a estas cláusulas estatutarias, de forma que si se cumplen tres requisitos mínimos las obras realizadas por un comunero a su amparo serían admisibles sin necesidad de disponer de autorización de la comunidad. Son estos:

- 1) que los pisos o locales resultantes de la división sean susceptibles de aprovechamiento independiente, o sea, que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública (art. 396.1 del C.C.);
- 2) que como consecuencia de la división no se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o su estado exterior o perjudique los derechos de otros propietarios, exigencias que vienen impuestas por el contenido del art. 7.1 de la LPH; y
- 3) que no se alteren elementos comunes, por contravenir el art. 11 de la LPH, en cuanto establece que cualquier al-

«Si los estatutos permiten efectuar estas operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo tendría que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios»



teración en las cosas comunes afecta al título constitutivo y debe someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo.

Como dice la sentencia recurrida " se puede llegar a sostener que estas cláusulas estatutarias no son, por sí mismas, nulas de pleno derecho, lo que sucede es que no justifican y amparan cualquier tipo de actuación que realicen los propietarios, quienes en ningún caso podrán efectuar divisiones, agregaciones o segregaciones que vayan más allá de los tres límites que han quedado indicados, puesto que su realización infringe otras normas imperativas de la LPH (sus arts. 5, 7 y 11), pero en sí, no las infringen estas cláusulas estatutarias. Dicho de otra manera, si los estatutos permiten efectuar estas operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo tendría que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma". ..."

CONSULTAS

Obligación de pago de los gastos comunes por el titular del local en arrendamiento financiero

Debe quedar claro que hasta tanto, en su caso, se ejerciera la opción de compra, la propiedad es de la entidad bancaria, que es la obligada de pagar los gastos comunes, aunque en ese arrendamiento financiero se haga constar la obligación de pagar por el arrendatario, algo que no afecta para nada a la Comunidad, que siempre tendrá que reclamar al propietario y titular registral.

El hecho de que este arrendamiento financiero conste en el Registro de la Propiedad no cambia para nada la si-

tuación de la propiedad, teniendo en cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal sólo hace referencia a derechos y obligaciones de los comuneros, sin perjuicio de posibles pactos que éstos tengan con terceros.

Hay que adoptar el acuerdo en Junta de reclamar al propietario deudor, cumpliendo los trámites del juicio monitorio, así como requerir al deudor. Si se quiere hacer una reclamación previa a todo ello, bastará con una simple carta exigiendo el pago, pero este aviso para nada sustituye al posterior requerimiento y tramitación del art. 21 LPH.

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

QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

¡PLANTEA TUS DUDAS!

Pregunta

Un propietario es dueño de varios pájaros y los mete en el trastero. Se reciben quejas de un vecino con un trastero contiguo, quien los oye porque no paran de cantar.

Se comunica al propietario de los pájaros que debe retirarlos.

¿Existe alguna normativa específica donde se indique la prohibición de tener animales en los trasteros?

Respuesta

En primer lugar es necesario analizar si las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del municipio dan una definición de trastero, y establecen algún tipo de limitación o prohibición.

Ahora bien, como regla general, el trastero se define como pieza no habitable destinado al almacenamiento de muebles y enseres que no se utilizan. Este es precisamente el sentido o finalidad por el que dichos elementos se construyen y se entregan a los propietarios cuando se adquiere una vivienda en un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Por tanto, el trastero no puede utilizarse para un uso distinto a aquél y, en tal sentido, destinar dicho elemento para la tenencia y cría de animales, como los pájaros, debería considerarse como una actividad que no se puede desarrollar allí en la medida en que con ello se infringe dicha finalidad lo que resulta prohibido por el art. 7.2 LPH. Desde el punto de vista de la legalidad urbanística dicha actividad además debe considerarse como ilícita.

Por todo ello, la conducta del vecino debe considerarse como contraria a lo dispuesto en el art. 7.2 LPH, por lo que la comunidad de vecinos puede plantear una acción de cesación de dicha actividad en la forma y conforme al procedimiento que describe con gran detalle el citado precepto, a cuya lectura debemos remitirnos, pero que, a grandes rasgos, comienza con un requerimiento del presidente, un acuerdo de Junta para proceder judicialmente contra el vecino infractor, finalizando con la declaración del cese de dicha actividad. Si la comunidad no desea iniciar acciones legales el vecino interesado puede hacerlo a título individual.

De otra parte, también sería posible realizar una denuncia en el propio ayuntamiento -bien a instancias del presidente de la comunidad o de cualquier vecino- para que este pueda actuar por la vía administrativa.

Pregunta

Una emisora de radio de ámbito nacional solicita de la Comunidad donde tiene pensado ubicarse, una autorización para la colocación de antenas convencionales y parabólicas receptoras de emisiones procedentes de satélite y dos antenas transmisoras de radio enlaces.

Para ello necesitan construir una plataforma de hormigón con sus correspondientes tirantes, la cual iría apoyada sobre la cubierta, con peso suficiente como para que el viento no desplace las antenas.



¿Qué tipo de mayoría es necesaria para conceder la autorización?

Respuesta

La cuestión puede enfocarse desde dos perspectivas diferentes, es decir, que se produzca una cesión temporal mediante una renta de la cubierta o que simplemente se autorice la ejecución de la obra. En el primer caso, bastará el acuerdo de las 3/5 partes del total de votos y cuotas al tratarse del arrendamiento de un elemento común, mientras que en el segundo caso sería necesario un acuerdo unánime.

En efecto, dispone el art.12 LPH, que la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. De modo que habrá de estarse a lo establecido en el art. 17.1 LPH.

Ahora bien, la comunidad puede optar por arrendar la terraza para efectuar dichas instalaciones. En tal caso, se aplica lo dispuesto en el art. 17.1 LPH relativo al arrendamiento de los elementos comunes.

Por tanto, en este último caso bastaría el acuerdo que posibilite el arrendamiento requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Pregunta

Una comunidad compuesta por tres portales, tienen una verja que accede a una zona ajardinada. En esta verja hay una puerta que está ocasionando muchos problemas debido al ruido que se produce al cerrarla.

¿Se puede tomar la decisión de cerrar permanentemente esta puerta, por mayoría o se podría considerar un cambio estructural y se requiere la unanimidad?



Respuesta

En nuestra opinión, el hecho de evitar los ruidos derivados de la instalación debe considerarse como una condición de habitabilidad del inmueble. En este último sentido, debe precisarse recordarse que el art. 10.1 LPH señala que será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias de modo que los servicios e instalaciones reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

De otra parte, es obligación de la comunidad evitar que se produzcan situaciones derivadas de actividades molestas, donde cabe ubicar el ruido, conforme a lo dispuesto en el art.7.2 LPH.

Por tanto, aunque dicha actuación o intervención en la puerta o verja (cierre permanente hasta que se cambie el acceso por una puerta), afecte a un elemento común de forma sustancial dicha intervención estaría amparada por la obligación de la comunidad de evitar incomodidades a los vecinos en los términos anteriormente expuestos.

Por tanto, a nuestro juicio, debe considerarse como un cambio justificado, es decir, perfectamente motivado por lo que para su aprobación bastará con que se adopte un acuerdo mayoritario adoptado en la forma establecida en el art. 17.3 LPH, en relación con el art. 6 LPH.

Pregunta

En una comunidad se envía una carta certificada para requerir de pago a un moroso. Dicha carta viene devuelta.

¿Se puede interponer la demanda sin haber recogido el requerimiento el moroso?

Respuesta

Señala el art. 21.2 LPH que “la utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el art. 9 LPH”.

Por tanto, más que un requerimiento de pago en sí es una notificación de la deuda existente a los efectos de iniciar el proceso mediante la petición inicial.

La LPH sólo exige que el acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda del comunero al que se va a demandar debe ser notificado en la forma establecida para las comunicaciones y citaciones en general, dando la posibilidad al propietario para defenderse, pudiendo evitar el pleito pagando antes.

En este sentido la sentencia AP Alicante de 18 de julio de 2002 considera que esta notificación en los términos legalmente previstos es consecuencia del carácter sumamente expeditivo de esta clase de procedimiento, que exige como contrapartida que se extremen al máximo las precauciones a la hora de garantizar el legítimo derecho del deudor al conocimiento previo y exacto de la deuda.

La notificación debe ser hecha por un medio que permita tener constancia de la recepción y del contenido de la notificación, a cuyo efecto no es suficiente el correo ordinario, pues no consta prueba de su recepción, ni tampoco el certificado con acuse de recibo ordinario, ya que dicha forma de

comunicación permite tener constancia de que se remite algo a cierta persona, pero no del contenido del mismo (sentencia AP Madrid de 3 de julio de 2001; sentencia AP Badajoz de 24 de marzo de 2000). Por tanto, es recomendable la notificación notarial o por burofax (sentencia AP Barcelona de 17 de febrero de 2000).

Por tanto, no vale dicha comunicación mediante certificación con acuse de recibo por lo que no es recomendable presentar la demanda sin que dicha notificación no se haya hecho en forma fehaciente (por vía notarial o por burofax).

Pregunta

En el sótano de un edificio existe una especie de ventana tapada con una rejilla y abierta en el suelo (en la acera de la calle). El mencionado sótano tiene un único propietario y esta instalación sirve exclusivamente para la ventilación de dicho local.

Como consecuencia del tránsito peatonal, el aparcamiento indebido en la acera y el paso de los vehículos de limpieza, el pavimento circundante que fija la armadura de ventilación se está resquebrajando, por lo que para evitar accidentes es preciso repararla.

¿Quién debe asumir el coste de dicha reparación? ¿Cabría exigir responsabilidad al Ayuntamiento por falta de mantenimiento de la acera?

Respuesta

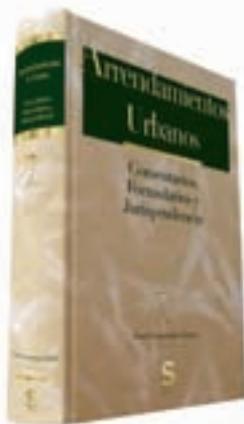
Es competencia de los municipios la pavimentación de las vías públicas urbanas, lo que responde a la necesidad de garantizar que el tránsito, de conformidad con lo dispuesto en el art.26.1 Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local .

Además conforme a lo dispuesto en el art. 18 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, es un derecho de los vecinos la prestación, y, en su caso, el establecimiento de los servicios mínimos municipales.

Asimismo, es importante tener en cuenta que las entidades locales han de responder directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa (art. 54 Ley 7/1985).

De otra parte, desde el punto de vista de la relación propietario-comunidad, se trata de un conducto de ventilación que sirve al citado local que puede considerarse un elemento privativo en sentido estricto pues sirve exclusivamente al vecino, y no discurre por los elementos comunes del edificio (art. 3 a) LPH).

Por tanto, a nuestro juicio, el vecino podrá exigir del Ayuntamiento que realice el pavimento y reparación del entorno de elemento pero el cambio o sustitución de la rejilla será de cuenta y no de la comunidad de vecinos, pudiendo reclamar a la entidad local en caso de que esta omisión le produzca algún daño o perjuicio derivado de este funcionamiento anormal. Podría exigirse, en el sentido antes expuesto, responsabilidad al Ayuntamiento por el deficiente estado de conservación de la acera.



7.ª edición
1.152 páginas

Arrendamientos Urbanos Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

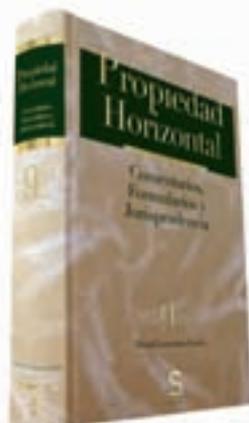
El libro incluye **84 formularios** con Observaciones específicas. Modelos totalmente adaptados a la Reforma de **Aguilización de los Procesos de Desahucio, Falta de Pago de las Rentas y Expiración del Término** (Juicios Verbales, Acumulación de Acciones...).

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





ADMINISTRADOR DE FINCAS Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Análisis de su relación contractual

Jesús Flores Rodríguez

p.v.p. (con IVA) 49,40 € 396 páginas

Ebook: http://www.elderecho.com/libros/Administrador-Fincas-Comunidad-propietarios_10_202925002.html



Desde el momento en que la comunidad de propietarios, a través de su Junta general, decide nombrar un Administrador profesional con el encargo de gestionar sus elementos, servicios e instalaciones comunes, surge entre ambas partes una relación contractual de la que se deriva un complejo entramado de derechos y obligaciones.

En la presente obra se abordan, de forma exhaustiva, los aspectos más relevantes de aquella relación, como los sistemas de nombramiento, la formalización del contrato por escrito, las modalidades de Administrador, las formas de gestión, las funciones que debe llevar a cabo en su quehacer diario, la responsabilidad civil que asume por el incumplimiento de sus obligaciones o los efectos que se derivan de la extinción del contrato, todo ello acompañado de un riguroso análisis de la última jurisprudencia existente al respecto.

Jesús Flores Rodríguez es actualmente profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid. Durante más de diez años ha estado vinculado al Servicio Jurídico del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, así como a su Consejo General con el que sigue colaborando activamente. Esta intensa relación con los Administradores de Fincas Colegiados, su experiencia y profundo conocimiento del día a día de la profesión, añaden un indiscutible valor práctico al libro al que ahora tienen acceso todos los profesionales españoles.

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 PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES 2011

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 88,19 € 1470 páginas



La normativa en materia de Prevención de Riesgos Laborales ha sufrido recientemente modificaciones de gran calado a través de las novedades introducidas en la LPR por la L 25/2009, y en el Reglamento de los servicios de prevención a través del RD 337/2010.

Por otro lado, la regulación legal impone severas obligaciones a todas las empresas en materia de prevención con independencia de su actividad. No en vano los organismos inspectores y autoridades laborales imponen cada vez sanciones más fuertes a quienes creen que pueden vivir ajenos a esta realidad.

Ambas razones hacen del Memento Prevención de Riesgos Laborales una referencia esencial para el empresario y para su asesor, que le ofrece, con la rapidez y eficacia que caracteriza a los Mementos, soluciones rigurosas y fiables.

MEMENTO CONCURSAL 2011

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 117,83 € 900 páginas



El difícil momento de la economía española, y del creciente número de concursos de acreedores, hace necesario una referencia de consulta jurídica en materia concursal especialmente eficaz, que no se limite a exponer la normativa vigente, sino que procure soluciones prácticas de directa aplicación.

El Memento Concursal 2011 realiza el análisis exhaustivo de todo el proceso concursal: la normativa, finalidad y presupuestos del concurso, su solicitud y declaración, su administración, así como los efectos del mismo sobre el deudor, sobre los procesos, las obligaciones y los contratos.

DESPIDO Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO EN LA DOCTRINA JUDICIAL

Coordinadora: M^a Carmen Oryz Lallana, 2010

p.v.p. (con IVA) 40,00 €



Este libro contiene un minucioso y práctico análisis de las soluciones que la doctrina judicial ha dado a las cuestiones más relevantes y problemáticas planteadas por la regulación del despido y la extinción del contrato de trabajo en nuestro país. Es, por tanto, un instrumento útil para todos los agentes sociales de las relaciones laborales a quienes servirá para desentrañar las lagunas e interrogantes que la legislación social provoca al respecto.

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.

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y SU REVISIÓN JUDICIAL: FUNDAMENTOS Y PRÁCTICA

Vicente Guilarte Gutiérrez y Nuria Raga Sastre, 2010
p.v.p. (con IVA) 36,96 €



El presente trabajo refleja, explica y trata de ordenar la realidad jurisdiccional acaecida en los años de vigencia del nuevo modelo de revisión judicial de la calificación registral.

La primera parte del trabajo efectúa un análisis de la función registral y la finalidad de la calificación a través de la cual el Registrador decide, a los efectos de la inscripción, la procedencia de la solicitud a él dirigida sin la cual el derecho.

Sentadas las bases conceptuales desde las cuales dotarse de una unidad de criterio para resolver los concretos problemas del trámite, se analizan en profundidad los dos tipos básicos del procedimiento existentes tras la Ley 24/2005: el juicio verbal directo contra la calificación y el juicio verbal contra la Resolución del DGRN que ha decidido, previo Recurso Gubernativo, la suer- te administrativa de la inicial calificación negativa.

PRÁCTICA DEL PROCESO MONITORIO

Francisco Javier García Gil, 2010
p.v.p. (con IVA) 57,66€ 484 páginas



La obra se estructura en dos partes: en la primera se analizan, entre otras cuestiones, los caracteres y principios del proceso monitorio; su objeto, es decir, las deudas cuyo pago puede reclamarse a través del mismo, los requisitos que han de reunir y su documentación justificativa; la petición inicial, su admisión y el requerimiento de pago; el despacho de la ejecución; la oposición del deudor; la conexión entre el monitorio y los procesos declarativos, etc.,

dedicándose específica atención al procedimiento de reclamación del pago de gastos comunes o generales en el régimen de propiedad horizontal. La segunda parte incorpora numerosas resoluciones jurisdiccionales, cuidadosamente seleccionadas, en las que se recogen los criterios de los Tribunales en relación con los numerosos problemas que el monitorio plantea y sus soluciones, no siempre homogéneas.

DERECHO DE TRABAJO, SEGURIDAD SOCIAL Y PROCESO LABORAL. UNA VISIÓN GLOBAL PARA ESPECIALISTAS

Varios autores, 2010
p.v.p. (con IVA) 210,00€ 4358 páginas



Se trata de un libro extraordinario y único en su género que, con profundidad y detalle, pasa revista en sus dos extensos volúmenes a las principales instituciones jurídicas Laborales, de Seguridad Social y Procesales. La obra, escrita en su mayor parte por Magistrados del orden social, garantiza calidad y solvencia en todos los temas y resulta de máxima utilidad para quienes dedican su quehacer profesional a la interpretación y aplicación del Derecho Laboral en su más amplia dimensión (Abogados, Graduados Sociales, Asesores de Empresas, Sindicatos, Inspectores de Trabajo) además, por supuesto, de los Magistrados que pretenden alcanzar el grado de la especialidad en esta compleja disciplina.

LOS DOCUMENTOS DE VOLUNTADES ANTICIPADAS

José Antonio Carbonell Crespi, 2010
p.v.p. (con IVA) 59,00 €



El autor en este libro profundiza en el estudio de los documentos de voluntades anticipadas, mal llamado testamento vital, en donde después de examinar su régimen dentro del derecho comparado, continua con un estudio sobre la legislación estatal y autonómica sobre la materia. Finaliza la obra con una breve reseña sobre la eutanasia y con una relación de legislación comparada, estatal y autonómica.

COMENTARIOS AL CÓDIGO PENAL

Director: Manuel Gómez Tomillo, 2010
p.v.p. (con IVA) 172,00 €



Con los Comentarios al Código Penal - adaptados a la reforma introducida por la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio - el lector podrá encontrar una importante síntesis de las discusiones de interpretación y aplicación relacionadas con cada precepto del Código penal. Esta obra resulta de obligada consulta para el profesional jurídico ya que proporciona pautas altamente elaboradas para la solución de problemas prácticos concretos.

Por último, la monografía cuenta con detallados índices, sistemático y por materias, para una rápida localización de contenidos así como con una relación de bibliografía en donde poder identificar los trabajos doctrinales citados.

LOS DISTINTOS PROCEDIMIENTOS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

José M^a Rives Seva, 2010
p.v.p. (con IVA) 54,00€ 484 páginas



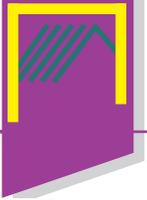
La presente obra tiene por objeto el hacer un recorrido por los distintos procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, y sus diversas actuaciones procesales ante los órganos judiciales competentes para conocer de cuantas acciones ejercitan los litigantes ante aquéllos, y ello con referencia especial a la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial y la competencia específica dada a los Secretarios Judiciales, lo que supone un cambio importante en las normas procesales como se ve en el estudio y análisis de los artículos pertinentes.

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.



PROPIEDAD HORIZONTAL DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS VECINOS

Sergio Vázquez Barros, 2010
 p.v.p. (con IVA) **69,00 € 652 páginas**



El largo período de vigencia de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal ha demostrado la gran utilidad de ésta en muy diversos ámbitos: en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a su régimen en el fomento de la construcción, y en el urbanismo. Tanto la Ley 2/1988, de 23 de febrero, como la Ley 3/1990, de 21 de junio, significaron un gran avance en el acercamiento de aqué-

lla a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la Propiedad Horizontal.

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

Jordi Estalella del Pino, 2ª edición 2009
 p.v.p. (con IVA) **35,00€ 320 páginas**



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

dominar las técnicas procesales de interrogatorio de testigos y de informe final.

FORMULARIOS SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

José Antonio Mora Alarcón, 2010
 p.v.p. (con IVA) **24,00€ 260 páginas**



Con apéndice normativo y adaptados a la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

La presente obra recoge los formularios sobre contratos de arrendamientos urbanos más habituales. Han sido adaptados a la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y la eficiencia energética de los edificios. Se recogen tanto contratos sobre viviendas, locales de negocios o de temporada.



LEY CONCURSAL Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA 4ª ed. 2010

Gómez Gil, M.A.; Gómez Lucas, M.A.; Márquez Carrasco, R.; Suárez Robledano, J.M.

624 páginas • 58€

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



CÓDIGO DE COMERCIO Y LEGISLACIÓN MERCANTIL COMPLEMENTARIA 11ª ed. 2011

P. González Poveda, G. Plaza González, L. R. Puerta Lois, J. M. Suárez Robledano

1.336 páginas • 73€

Comentarios, jurisprudencia, concordancias e índice analítico. Entre la variada legislación mercantil complementaria se encuentra el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.



CÓDIGO PENAL 13ª ed. 2010

Torres-Dulce Lifante, Ortiz Úrculo, Luzón Cuesta, Moyna Ménguez, Colmenero Menéndez de Lurca

1.488 páginas • 73€

Profusamente comentado y concordado por grandes expertos en la materia, incluye jurisprudencia en cada artículo para acotar la doctrina seguida por los tribunales. Actualizado a la LO 2/2010 de 3 de marzo, de interrupción voluntaria del embarazo y LO 5/2010 de 22 de junio, de modificación del Código Penal. Contiene el texto en vigor a partir del 23 de diciembre de 2010 así como el vigente hasta dicha fecha.



CUATRO HABILIDADES DEL ABOGADO EFICAZ. La buena práctica 5ª ed. 2010

Julio García Ramírez

184 páginas • 36€

Libro con CD. La "buena práctica" en el ejercicio de la Abogacía implica conocer y graduar las mejores herramientas que el mundo jurídico y empresarial ponen a nuestra disposición. Esta obra diferencia entre cuatro habilidades esenciales: oratoria, negociación, relación con el cliente y control del tiempo.

PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

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

Tel. 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

FRANCIS LEFEBVRE Y EDITORIAL QUANTOR

Nace un gigante de la edición jurídica en España

El nuevo Grupo, con una facturación superior a los 40 millones de euros y una plantilla de más de 400 empleados, se propone aprovechar su liderazgo tecnológico y la complementariedad de su oferta global de productos y servicios para atender mejor las necesidades de sus más de noventa mil clientes, un amplísimo elenco de profesionales, abogados, asesores, administraciones y empresas.

Pedro Llorente, fundador de El Derecho, permanece en el accionariado de la sociedad resultante de la integración y será el nuevo Vicepresidente Ejecutivo del

La multinacional francesa Francis Lefebvre, creadora del innovador concepto Memento, que goza de gran predicamento e implantación en el ámbito de la Asesoría y de las Empresas, adquiere la mayoría de las acciones de Grupo Editorial El Derecho y Quantor -pionero en la edición de bases de datos jurídicas en España-, a la sociedad de capital riesgo Nazca Capital, presente en el grupo editor desde 2006. El nuevo Grupo mantendrá sus marcas y equipos dada la complementariedad de sus respectivas actividades y ofertas.

A lo largo de las dos últimas décadas, las dos editoriales que ahora se unen han protagonizado el crecimiento y la modernización del sector de la edición jurídica en España. Ediciones Francis Lefebvre -dirigida por Juan Pujol desde su creación en 1990 y propiedad de la francesa Editions Lefebvre Sarrut (con presencia en cuatro países europeos y cuyas ventas alcanzaron los 319 millones de euros en



2009)-, y Grupo El Derecho -fundada hace 15 años por Pedro Llorente y varios ejecutivos del sector-, han competido con éxito desde los primeros años noventa con las grandes multinacionales del sector, apoyadas ambas en su reconocida capacidad de gestión y de innovación, alcanzando en pocos años unas ventas superiores a los 20 millones de euros con alta rentabilidad.

La mayor dimensión y la reforzada capacidad financiera y de innovación resultantes de la unión de ambas compañías sitúan al nuevo Grupo en condiciones idóneas para liderar el sector de la edición jurídica en España, así como para servir de plataforma para la expansión del Grupo al mercado internacional de habla hispana.

Con tal propósito, el Grupo continuará presentando las mejores y más innovadoras soluciones disponibles en el mundo de la información jurídica, destinadas a satisfacer todo tipo de necesidades de los profesionales del sector, mediante la más amplia oferta de contenidos de calidad y alto valor añadido en todos los soportes y formatos, explotando intensamente los recursos que las nuevas tecnologías ponen al servicio de la edición jurídica.

MUTUA DE PROPIETARIOS

Mutua de Propietarios ha sido galardonada con el Premio Sol en su edición del año 2010.

Tras haber sido finalista en alguna de las últimas ediciones de este prestigioso Premio, el Col.legi Oficial de Mediadors d'Assegurances de Girona ha concedido por unanimidad el mismo a Mutua de Propietarios.

Se trata de un reconocimiento a la Mutua tal como rezan las bases de este apreciado galardón porque la Mutua ha sabido dar a los mediadores el soporte necesario para su eficaz gestión y siempre ha sabido dar "la mejor nota".

Ante más de un centenar de asistentes el Director General de Mutua de Propietarios, Sr. Josep Ordeig, rememoró algunos de los prin-



cipales acontecimientos de la larga trayectoria de la Entidad, así como, su proyección de futuro y voluntad de innovación. Asimismo agradeció al Col.legi Oficial de Mediadors d'Assegurances de Girona y a su Presidente Sr. Antoni Godoy la distinción de que han sido objeto en este año muy especial para la Mutua pues conmemoran en el mismo el 175 Aniversario de su fundación.

José Ordeig.

UN NUEVO ESPACIO PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Y UNA NUEVA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO PARA USTED

HE CREADO UNA NUEVA LINEA DE NEGOCIO PARA MI EMPRESA, HE AUMENTADO MIS BENEFICIOS, Y HE CONTRIBUIDO A MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA EN LAS COMUNIDADES QUE ADMINISTRO

nunca la piscina sirvió para tanto



Recuárea, la forma de **recuperar** y disfrutar del valioso espacio de la piscina durante todo el año



Con Recuárea podrá ofrecer a sus comunidades gestionadas una cancha de baloncesto, una pista de pádel, un parque infantil para los niños, un parque bio-saludable, un jardín con unas mesas para charlar tranquilamente, un minigolf, o una sala de reuniones para las juntas, cumpleaños, celebraciones, etc., o un gimnasio..., casi cualquier accesorio de ocio que desee.

Todo montado sobre la piscina, recuperando así el espacio perdido, y disfrutando también durante los meses del año en los que la piscina permanece cerrada.

Buscamos colaboradores, ¿podemos informarle?

Contacte con nosotros en:

916 539 591 | info@recuarea.com | www.recuarea.com

RECUÁREA
RECUPERACIÓN DE ESPACIO PERDIDO



SCHINDLER Soluciones a la carta

Hoy en día es inimaginable una comunidad de vecinos, u otro tipo de finca, sin ascensor. Además de mejorar la accesibilidad del edificio, el transporte vertical es un valor añadido en la arquitectura de los edificios. Por ello, alargar su vida útil, prevenir su desgaste (dos aspectos que contribuyen a mejorar la eficiencia energética y el cuidado por el medioambiente) y asegurar el confort en todos los desplazamientos es una prioridad para Schindler, compañía especializada en la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores, escaleras mecánicas y andenes móviles.

Rehabilitación

Respecto a la rehabilitación – instalación de ascensores donde antes no existían– Schindler cuenta con Helvetia Rehabilitaciones, una solución que se adapta a las necesidades particulares de cada finca, tanto en el caso de instalaciones interiores como exteriores, aprovechando al máximo el espacio disponible. Su activo más importante son los profesionales que asesoran a cada cliente sobre qué tipo de ascensor necesita un determinado edificio, cuánto tiempo llevará su instalación, el coste exacto del mismo y las diferentes opciones de diseño interior.

El proyecto de rehabilitación incluye, además, un completo estudio en el que interviene desde el arquitecto hasta el constructor, además de técnicos que conocen a la perfección la legislación y reglamentación existente en cada comunidad, facilitando así la obtención de todos y cada uno de los permisos necesarios para desarrollar su pro-

yecto. Asimismo, Helvetia facilita información sobre las subvenciones a las que puedan optar y ejecuta siempre los proyectos bajo la modalidad "llave en mano", para que el cliente no se preocupe de nada. Además de ofrecer soluciones de financiación a medida.

Modernización y reparación

La multinacional suiza también es líder en modernización de equipos gracias al programa flexible Schindler 6200 y Schindler 6300 que se adapta a las particularidades de cada necesidad ofreciendo soluciones muy variadas. Así, una modernización de ascensores a tiempo ofrecerá un servicio óptimo a los usuarios y evitará molestias y altos costes de reparación.

Las modernizaciones llevadas a cabo por Schindler están en línea con las exigencias en materia de seguridad que deberían respetar todos los edificios. Esto significa que antes de emprender cualquier acción, se analiza minuciosamente la sustitución de los elementos estrictamente necesarios, con el consiguiente ahorro de costes. Para garantizar un resultado óptimo, Schindler apuesta por un producto flexible que reduzca el consumo energético e incremente el rendimiento global de la instalación.

Asimismo, para garantizar el perfecto funcionamiento del ascensor en todo momento, la multinacional suiza cuenta con 'SchindlerReparación', la solución encargada de llevar a cabo la restauración o sustitución de las piezas que lo necesiten, en línea con el objetivo de establecer una mejora continua.



¿Por qué la base de datos elite es tu media naranja?

elite base de datos



SERVICIOS:	MATERIAS:	TEXTO:	XXXXX referencia
Jurisprudencia y mucho +	GENERAL: Todas las materias	<input type="text"/>	buscar

Porque dispones del documento
que necesitas en el mínimo tiempo

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

