

# Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas  
Nº 156 - abril 2011

[www.cgcafe.es](http://www.cgcafe.es)

**SERVICIOS PROFESIONALES:  
LA DESREGULARIZACIÓN PROFESIONAL,  
CONTRA CONSUMIDORES Y USUARIOS**

**XIV ENCUENTRO NACIONAL DE  
JÓVENES ADMINISTRADORES**



**Joaquim Martí Martí**  
Profesor de la facultad de Derecho  
de la Universidad de Barcelona

“La profesionalidad, preparación y formación de los Administradores de Fincas permitirá solucionar la gran variedad de conflictos que se plantean diariamente”

## Tu respuesta profesional

Descubra herramientas ágiles y prácticas capaces de adaptarse a las exigencias diarias.

Descubra la nueva Gama Quantor, la evolución exponencial de las bases de datos.



### • Quantor Fiscal

La obra elegida por la AEAT que dispone de toda la información tributaria y fiscal para el profesional.

### • Quantor Contable

Todo lo que necesita el experto en el ámbito de la contabilidad, la auditoría y las sociedades mercantiles.

### • Quantor Social

La obra más completa para el profesional en materia laboral y de seguridad social.

### • Quantor Gestión Administrativa

Todo en materia de tramitación, tráfico, subvenciones y procedimiento.

	Fiscal	Contable	Social	G.Administrativa
Quantor Total	~	~	~	~
Quantor Asesoría	~	~	~	
Quantor Financiero	~	~		
Quantor Profesional	~		~	

**E**l Artículo 47 de la Constitución Española, establece que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada" y que "los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho". Igualmente, distintas normativas recogen, además, la obligación de conservación y administración de los inmuebles y edificaciones para garantizar el buen estado de un bien tan preciado como es la vivienda. Sin duda alguna, los poderes públicos consideran que la vivienda es un tema prioritario en sus distintas políticas, y han elaborado diversas normativas para promover, desarrollar y garantizar el acceso no solo a una vivienda digna, sino que ésta se administre y conserve óptimamente.

En esta línea, y con motivo de la transposición de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, la Comisión Nacional de Competencia (CNC) realizó una revisión de la normativa reguladora de las profesiones tituladas y las profesiones colegiadas. El informe, del mes de septiembre de 2008, titulado "Informe sobre el sector de servicios profesionales y los colegios profesionales", establecía la recomendación de que los colegios profesionales deberían de ser regulados en función de que pudiera ser justificada su necesidad en base al interés general perseguido, siendo el objetivo último de este interés preservar los derechos de consumidores y usuarios.

En base a ese Informe, posteriormente se aprobó la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, donde se recogía que el Gobierno tenía el plazo de un año para promulgar la Ley de Servicios Profesionales, donde se establecería qué profesiones tendrían reserva de actividad y colegiación obligatoria. Hasta este momento, solo se conoce un Informe sobre un supuesto Anteproyecto de Ley de Servicios Profesionales, de 28 de febrero de 2011, sin que se haya presentado el Proyecto de Ley para ser debatido y aprobado por el Parlamento Español.

En ese Informe se recogen dos aspectos que consideramos deberían ser aplicados a los administradores de fincas, ya que se establece que la obligación de colegiación solo se debería de mantener en los supuestos de:

- ❖ Que sea necesario: por tratarse de una actividad profesional que afecte directamente a la salud o seguridad de las personas.
- ❖ La actividad se dirija mayoritariamente a particulares, no a empresas, lo que justificaría una especial necesidad de control para mitigar los problemas de información asimétrica.



- ❖ Sea proporcionado: la actividad presente una especial complejidad, de forma que solo una organización especializada y más cercana pueda ofrecer un control de la actividad más eficiente por cercanía, economía o especialización que el que pueda realizar directamente la Administración.

Los administradores de fincas somos unos profesionales con unas características formativas específicas que resuelven problemas muy complejos, y que podríamos quedar encuadrados dentro de los dos últimos puntos recogidos anteriormente.

Nos dirigimos, mayoritariamente a particulares, y es una profesión de especial complejidad, que solo a través de sus Colegios Profesionales y su Consejo General, ofrecen especialización, cercanía y economía para resolver los asuntos que conciernen a la administración de un inmueble con las máximas garantías.

Los Colegios Territoriales y su Consejo General siguen trabajando con el objetivo prioritario de que la profesión consiga la reserva de actividad y se mantenga la colegiación obligatoria, dado que es el único modo de poder garantizar que quienes administran un inmueble posean la formación y capacitación adecuada, además de poder ejercer una labor de control sobre la buena praxis profesional, situación esta última que no estaría garantizada sin la colegiación obligatoria. Solo así se protegerían los derechos de consumidores y usuarios en uno de sus bienes más preciados, la vivienda.

Los días 3 y 4 de Junio próximo os espero en Segovia, donde se celebrará el XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas. En un momento tan importante para la profesión, donde la formación está siendo uno de los pilares más valorados, no puedes dejar de asistir a este importante evento, porque la profesión la formamos, mantenemos y desarrollamos entre todos. Y de cómo nos formemos dependerá, siempre, nuestro futuro y el reconocimiento social del profesional Administrador de Fincas.

También tenemos una cita en Santo Domingo de la Calzada, los días 6 y 7 de mayo próximo, para celebrar la XLI Renovación de la Ofrenda al Santo Patrón de los Administradores de Fincas, que este año será presentada por el Colegio de Cantabria. Os animo a todos, también, a la asistencia a esta Ofrenda, que se realizará en un marco incomparable en el que poder disfrutar de la compañía de profesionales de otros territorios, de la gastronomía calceatense, de su hermosa ciudad y sus incomparables paisajes.

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

FOTO DE PORTADA: MIGUEL A. GARCÍA COLLADO



## INFORME: REHABILITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Cabe en la actualidad la rehabilitación de los contratos de arrendamiento con sentencia firme de desahucio? Vicente Magro Servet, analiza esta cuestión, de máximo interés para el Administrador de Fincas, ya que en la actualidad se plantean algunos arrendatarios si es posible ejercitar, en materia de desahucio, y cuando se ha dictado ya la sentencia firme y antes del lanzamiento, la opción de continuar con la posesión del inmueble pagando la renta que debe hasta ese momento. El autor responde a esta y otras cuestiones en el trabajo que ha elaborado para nuestra Revista Profesional.. Pág. 36

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

18

Noticias Colegiales

26

Entrevista

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ, profesor colaborador de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona.

30

Propiedad Horizontal

Rendición de cuentas en las comunidades de propietarios.

NOTA: EL ARTÍCULO "Rendición de cuentas en las comunidades de propietarios", de Fernando Hipólito Lancha, ha sido cedido por QUANTOR GRUPO EDITORIAL.

VISITE NUESTRA PÁGINA WEB,  
ENCONTRARÁ LO ÚLTIMO SOBRE  
GESTIÓN INMOBILIARIA:  
<http://www.cgcafe.org/>

40

Arrendamientos Urbanos

Para el ejercicio de la opción de compra, el arrendatario debe estar al corriente en todas sus obligaciones contractuales.

44

Jurisprudencia  
y Consultas

48

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

52

Nos interesa

58

Que leer

## 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 XVI Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en Segovia durante los días 3 y 4 de Junio de 2011.

Asistir al Encuentro Nacional de Administradores de Fincas es, para José Antonio Fresnillo, "muy necesario, porque es bueno reunir, periódicamente, a los administradores de fincas para hablar y debatir sobre la profesión, la práctica diaria y nuestros clientes, que son los propietarios y las comunidades. Y, además, por el momento coyuntural que estamos viviendo, es muy acertada la celebración del Encuentro para que se hable de nuestra profesión"

PÁG. 16

## RENDICIÓN DE CUENTAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Francisco Hipólito explica que la rendición de cuentas es la operación que está obligada a realizar toda persona que tenga encomendada la administración de bienes ajenos. En base a ello, el Administrador de Fincas está obligado, igualmente, y como órgano de la comunidad, a rendirlas, fundamentalmente, las de carácter económico, ya que en este campo se desarrollan sus funciones más específicas. PÁG. 30



¿Sabía que...?

## Para los clientes de Schindler, ahorrar energía es fácil.

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

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

Ser sostenibles contigo. Hoy y hacia el futuro.



VDI 4707 Etiqueta de eficiencia energética



**Schindler**

**FUTURA LEY DE SERVICIOS PROFESIONALES**

# La desregularización profesional, contra consumidores y usuarios

El Presidente del Gobierno, José Luis Rodríguez Zapatero anunció, en su comparecencia en el Consejo Europeo de Bruselas los días 24 y 25 de marzo de 2011, que la Ley de Servicios Profesionales estaría aprobada en el primer trimestre de 2011. Sin embargo, hasta la fecha, lo último que se conoce son las consideraciones a un hipotético Anteproyecto de Ley de fecha 28 de febrero de 2011, sin que existan previsiones de que dicha normativa pueda estar aprobada en el segundo trimestre de este año.



*«La desregularización prevista solo conseguiría una mayor inseguridad en consumidores y usuarios, que serían los grandes perdedores si se aprueba la Ley prevista en los términos recogidos en las consideraciones de fecha 28 de febrero de 2011»*

DOLORES LAGAR TRIGO

Estas consideraciones establecen que en España existen alrededor de 192 profesiones reguladas, que concentra un 30% del empleo universitario y que solo las profesiones colegiadas suponen entorno al 8,8% del PIB. En base a estos datos, el Gobierno aprobó, en primer lugar, la denominada Ley Ómnibus –Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio-, y que prevee, en su Disposición Transitoria Cuarta, la elaboración de un Proyecto de Ley que determine las profesiones para cuyo ejercicio es obligatoria la colegiación.

## PROFESIONES REGULADAS

Esta idea de normativa legal responde, por lo tanto, a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Ómnibus, y en lo referido a las profesiones reguladas, esto es, con reserva de actividad, solo podrán crearse, en el caso de las reservas ligadas a un título académico concreto (profesiones tituladas), por una Ley estatal cuando esté justificado por motivos de interés general. Igualmente parece que se establecerá que las profesiones con obligación de colegiación “son un subconjunto de las anteriores, en las que además de un título se exige la colegiación obligatoria. Solo podrá establecerse por Ley estatal cuando

existan motivos de interés público relacionados con el instrumento idóneo para el control de los profesionales”.

Respecto a las profesiones que basan su acceso en la exigencia de una formación o capacitación, pero no están asociadas a la posesión de un título universitario o de FP superior concretos, las consideraciones en el Anteproyecto de Ley fijan que “solo pueden establecerse por Ley autonómica o estatal cuando existan motivos de interés general y resulte proporcionado”.

### **COEXISTENCIA DE PROFESIONES DE COLEGIACIÓN OBLIGATORIA Y VOLUNTARIA**

Por lo tanto, al parecer coexistirán profesiones de colegiación obligatoria y profesiones de colegiación voluntaria, ya que no tendrían que disolverse determinados colegios por perder la obligación de colegiación. Los primeros solo se podrán crear si hubiera una ley previa estatal que hubiera decidido la colegiación obligatoria”. Estos colegios “tendrán funciones de carácter público como la potestad sancionadora sobre todos los profesionales, a los que podrán inhabilitar para el ejercicio de la profesión, así como podrán ejercer la representación institucional de colectivo profesional de forma exclusiva”.

Frente a este modelo colegial de pertenencia obligatoria, el Informe establece que los colegios voluntarios “no podrán inhabilitar para el ejercicio profesional y para su creación no es necesaria una ley estatal previa, pudiendo las comunidades autónomas decidir al respecto”. Con la existencia de la colegiación obligatoria, el profesional negligente o posible autor de un mal ejercicio profesional dejaría de ser juzgado por la Comisión de Ética y Deontología de su Corporación, y su labor pasaría a ser enjuiciada solo por la Administración que le emplea o por un Tribunal de Justicia, que decidirían sobre su posible inhabilitación.

### **SOLO QUEDARÍA UNA DECENA DE PROFESIONES COLEGIADAS**

Se si aprobase la Ley de Servicios Profesionales en base a estas consideraciones, se produciría la reducción en más de un 80% de las obligaciones de colegiación, y quedarían en una decena de profesiones colegiadas, de entre las 89 profesiones con Colegio Profesional actualmente existentes. Igualmente, la reducción propuesta para las reservas de actividad es de un 50% aproximadamente, quedando, de las 197 reservas de actividad actuales –profesiones y actividades profesionales reguladas–, unas 100.

Entre las profesiones que, de acuerdo con el contenido del Informe, quedarían con reserva de actividad hay que destacar las profesiones sanitarias, las profesiones jurídicas y las profesiones técnicas, además de que “mantendrían re-



serva de actividad, entre otras, las relacionadas con la seguridad, las que pueden afectar a la confianza de terceros y las que se derivan de normativa internacional o comunitaria, especialmente en el ámbito del transporte”.

Referente a las actuales reservas de actividad, pero que no están vinculadas a un título concreto, también se establece “que aquellas reservas no vinculadas a títulos –los denominados “oficios”, esto es, reservas de actividad no vinculadas a un título concreto (universitario o de FP superior) sino a la superación de exámenes, obtención de carnets o similar, habituales en ámbitos como el transporte, la pesca o las instalaciones industriales–, en principio propone mantener las existentes (ámbitos como el transporte, la pesca o los instaladores industriales).

En otro apartado, se recoge que se justificaría el mantenimiento de la obligación de colegiación cuando se trate de “una actividad profesional que afecte directamente a la salud o seguridad de las personas”, estableciendo, a continuación, también, su necesidad cuando “la actividad se dirija mayoritariamente a particulares, no a empresas, lo que justificaría una especial necesidad de control para mitigar los problemas de información asimétrica”.

### **MAYOR INSEGURIDAD EN CONSUMIDORES Y USUARIOS**

Con la posible futura Ley de Servicios Profesionales, el Gobierno considera que se conseguiría mejorar la competitividad y la productividad de la economía, avanzando en su internacionalización y contribuyendo a apuntalar la confianza en su capacidad de crecimiento a largo plazo. Sin embargo, no es esta la opinión de los distintos colectivos profesionales, para quienes la desregularización prevista solo conseguiría una mayor inseguridad en consumidores y usuarios, que serían los grandes perdedores si se aprueba la Ley prevista en los términos recogidos en las consideraciones de fecha 28 de febrero de 2011.

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora y Periodista

## Razones para que los administradores de fincas mantengan su profesión colegiada y con reserva de actividad

**El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas no cree en la medida que pretende limitar la obligatoriedad de colegiación, ya que si los administradores de fincas no estuviésemos incluidos entre esas profesiones supondría un grave perjuicio para nuestros administrados, los consumidores y usuarios.**

Desde la Comisión que se creó al efecto en el Consejo General, consideramos que la Ley pudiera incluir una serie de medidas positivas que contemplara, a través de la modernización de los Colegios, ampliar sus fines esenciales, abrirlos a la competencia integrando más a los profesionales en la sociedad, facilitar la colegiación, hacer su gestión más transparente y servir, también, para atender y proteger a los consumidores y usuarios. Sin embargo, no creemos en la medida que pretende limitar la obligatoriedad de colegiación, ya que si los Administradores de Fincas no estuviésemos incluidos entre esas profesiones supondría un grave perjuicio para nuestros administrados, los consumidores y usuarios, quienes van a dejar de recibir, si eso ocurre, un trabajo de calidad.

### ENTENDEMOS COMO NECESARIA LA CONTINUIDAD DE LA OBLIGACIÓN DE COLEGIACIÓN EN EL CASO DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

- Porque somos 15.000 administradores de fincas en toda España, aunque integrados todos en una red de 38 Colegios que garantizan al ciudadano seguridad jurídica, información normativa de primera mano y agilidad en los procesos administrativos.
- Porque queremos seguir sirviendo a los ciudadanos, propietarios e inquilinos, dándoles un servicio de calidad que se ajuste a aquello que dicta la Administración en materia de vivienda y hacienda.
- Porque los Colegios, en nuestro caso, son el instrumento para garantizar el control eficiente del ejercicio profesional de los administradores de fincas para la mejor defensa de los consumidores.

### LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS TRABAJAMOS PARA GARANTIZAR EL BIENESTAR Y LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS EN SUS VIVIENDAS

- Mejoramos las condiciones de habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad en los edificios.
  - ▲ Hemos contribuido a que se rehabiliten el 82% de las fachadas de edificios en toda España facilitando el desarrollo de la reglamentación municipal correspondiente y la intermediación con los proveedores.
  - ▲ Hemos posibilitado la instalación de más de 24.000 ascensores en comunidades de propietarios al ge-

nerar la necesidad de eliminar los acuerdos por unanimidad en las comunidades de propietarios. Hemos beneficiado a las personas con discapacidad colaborando con dicha instalación a la supresión de barreras arquitectónicas.

- ▲ Por encargo del Ministerio hemos motivado la implantación de la TDT y hemos reducido en año y medio el tiempo estimado para que todos los ciudadanos dispongan de Televisión Digital Terrestre (TDT) al agilizar los trámites administrativos e informativos entre los implicados.
- ▲ Hemos agilizado los procesos de supresión de barreras arquitectónicas mediante la implantación de rampas o plataformas elevadoras.
- ▲ Hemos cooperado en la coordinación del realojo de los vecinos del Barrio del Carmelo, de Barcelona, después de que las obras del metro provocaran hundimientos en la zona.
- Facilitamos las gestiones del día a día en el hogar.
  - ▲ Gestionamos las tasas de los servicios de recogida de basuras y de los permisos de obras y coordinamos la revisión de antenas de las comunidades de propietarios.
  - ▲ Asesoramos a los propietarios, en asuntos inmobiliarios como alquileres, compra-venta de inmuebles, IBI, peritaciones, etc.
- Nos esforzamos por fomentar una convivencia pacífica.
  - ▲ Hemos reducido en un 60% el número de conflictos vecinales gracias a nuestra labor mediadora.

### LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS CONFIGURAMOS UNA RED CONJUNTA DE TRABAJO CON LA ADMINISTRACIÓN PARA EL CORRECTO DESARROLLO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

- Nuestra relación permanente con el consumidor final nos permite colaborar con el Ministerio de Fomento a través de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas tanto en la creación como en la puesta en marcha de medidas en materia de vivienda.
  - ▲ Hemos estado colaborando permanentemente con el Ministerio de Vivienda haciendo difusión de la Sociedad Pública del Alquiler entre nuestros colegiados.





Asimismo venimos colaborando también con las Administraciones Autonómicas para la puesta en práctica de sus objetivos.

- ▲ Hemos promocionado el Mercado del Alquiler entre los propietarios mediante el convenio de colaboración entre el anterior Ministerio de Vivienda y este Consejo General, en noviembre de 2007.
- ▲ Hemos prestado nuestra experiencia en la elaboración de los contenidos del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012.
- ▲ Hemos colaborado en la creación del Plan Renove, para adaptar las viviendas más antiguas a las nuevas exigencias energéticas, que se extenderá a 500.000 hogares de toda España.
- ▲ Estamos colaborando en la puesta en marcha de la Plataforma Social para el fomento de la rehabilitación, la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios y viviendas, formando parte del correspondiente grupo de trabajo.
- Contribuimos con el Ministerio de Economía y Hacienda en la recaudación de impuestos y en la labor divulgativa, informando al ciudadano de los plazos y fechas de pago.
  - ▲ Gestionamos 200.000 millones de € anuales y hemos creado y mantenemos 25.000 empleos directos.
  - ▲ Hemos reducido los índices de morosidad un 80% en 2 años tras haber impulsado la tramitación de la Proposición de Ley de Iniciativa Legislativa Popular sobre reclamación en deudas comunitarias redundando en el beneficio de la generalidad de los propietarios, vecinos y del mantenimiento del patrimonio inmobiliarios del país.
  - ▲ Colaboramos activamente con la Dirección General de Catastros ya que ponemos al día los censos que motivan los Impuestos de Bienes Inmuebles.
  - ▲ Colaboramos con el Ministerio de Hacienda realizando una labor recaudadora: el IVA de los alquileres, las retenciones de rentas, alquiler, los trámites de ingresos por las fianzas, etc.
- Mediamos en conflictos vecinales para lograr acuerdos extrajudiciales, lo que supone un ahorro considerable para el Ministerio de Justicia.
  - ▲ Hemos contribuido a reducir los litigios de la Administración de Justicia motivados por asuntos inmobiliarios en un 60%.
  - ▲ Hemos puesto en funcionamiento el Tribunal de Arbitraje Inmobiliario y las mediaciones con el fin de colaborar con las propuestas del Gobierno y la Comunidad Europea, de fomentar las mediaciones y colaborar a evitar el colapso en los juzgados.
  - ▲ Colaboramos con la unificación de criterios sobre los problemas diarios con los que se encuentra el ciudadano en la materia inmobiliaria, tanto con el CGPJ como con los restantes colegios: registradores de la propiedad, notarios, arquitectos, etc.
  - ▲ Intervenimos como peritos judiciales en ausencia de informes económicos o ante la disconformidad de las partes.

- Estamos colaborando con el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio implantando la normativa necesaria para fomentar el uso del vehículo eléctrico.

- ▲ Asesoramos en los trabajos de adaptación de las infraestructuras de los garajes para instalar estaciones de carga para los vehículos eléctricos.

## LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS SOMOS PROFESIONALES ALTAMENTE CUALIFICADOS GRACIAS A LA FUNCIÓN DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

- Los Colegios forman, informan y reciclan a los colegiados de acuerdo con la normativa legal y administrativa que desarrollan las administraciones en materia de vivienda.
  - ▲ Los Colegios organizan periódicamente congresos, seminarios, cursos y jornadas para profundizar en materias de interés profesional.
- Los Colegios supervisan, a través de sus Comisiones Deontológicas, el trabajo de sus colegiados, en garantía de los usuarios, como requiere la Directiva Comunitaria.
  - ▲ Las Comisiones garantizan seguridad y transparencia ya que una mala praxis supone la apertura de un expediente al colegiado. Este control de la calidad profesional sería legalmente inviable en el supuesto de que desapareciera la obligatoriedad de la colegiación lo que permitiría susstraerse del mismo al profesional menos cualificado.
- Los Colegios garantizan Seguridad Jurídica a los propietarios en caso de que el Administrador de Fincas incumpla la normativa vigente o no desarrolle correctamente la profesión.
  - ▲ El importe de la garantía financiera no es en ningún caso inferior a los 25.000 euros y de 200.000 euros para el seguro de responsabilidad civil profesional.

## PARA LOS CIUDADANOS LA COLEGIACIÓN OBLIGATORIA ES LA GARANTÍA DE LA CALIDAD EN EL SERVICIO Y EL CONTROL EFICIENTE Y DE SEGURIDAD

- Favorece flujos informativos y no afecta o retrasa trámites como:
  - ▲ Implementación de las normativas en materia de vivienda
  - ▲ Implantación de tasas administrativas
  - ▲ Resolución de procesos jurídicos
- Mantiene los resultados favorables que, gracias a los Colegios, hemos alcanzado como:
  - ▲ Cumplimiento de plazos y cuantías de la recaudación impositiva
  - ▲ Mantiene baja la tasa de morosidad
- El Administrador de Fincas ofrece servicios a consumidores finales, por ello es importante garantizar que los profesionales tengan unos altos conocimientos para desarrollar la actividad.

## La futura Ley de Servicios Profesionales, a debate



*Jaime Blanco, presidente de honor; Marcial Tarín, secretario, Miguel Á. Muñoz, presidente; Miguel Ruiz, tesorero; Reyes Caballero, contador-censor (sentados); José Vázquez, vicepresidente 3º; Mariano Hervás, vocal 3º; Pedro Varcácel, vocal 4º; Enrique Vendrell, vicepresidente 1º; y Rafael Trujillo, vocal 1º (de pie).*

El Pleno del Consejo General, reunido en su sesión del día 25 de marzo de 2011, 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, la aprobación de la Memoria de Secretaria y de Tesorería 2010, y la aprobación de los Presupuestos para el ejercicio 2011.

Previamente al inicio de la reunión, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, dio la bienvenida a **Enrique Vendrell**, presidente del Colegio de Barcelona y Lérica y vicepresidente 1º del Consejo General, y a los miembros de la Junta de Gobierno de este Colegio **Mariano Hervás**, **Andrés Espinós** y **Manuel Sáncho**, que han sido nombrados, respectivamente, vocal 3º de la Junta de Gobierno del Consejo General el primero, y consejeros del Pleno del Consejo General, los segundos. Dió, igualmente, la bienvenida al nuevo presidente del Colegio de Navarra, recientemente elegido, **Peio Mendia**.

La reunión comenzó con la lectura, por parte de **Miguel Á. Muñoz**, del Informe de Presidencia, sobre todas las actividades y reuniones institucionales mantenidas en los últimos meses en representación del Consejo General, y previo acuerdo de la Junta de Gobierno correspondiente. A continuación, informó sobre las reuniones mantenidas y actos a los que había asistido, en representación del Consejo General, para conseguir el trascendental objetivo de la colegiación obligatoria para los administradores de fincas, y que así sea reconocido en la futura Ley de Servicios Profesionales. Enumeró, igualmente, el Plan de Acción previsto para 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, el Pleno del Consejo General aprobó, por unanimidad, la Memoria de Secretaria y la Memoria de Tesorería 2010, así como los Presupuestos para 2011, también aprobados por unanimidad.

En representación del presidente del Colegio de Segovia, **José Antonio Fresnillo**, que no pudo asistir a la reunión, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, 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, al que espera que asistan un gran número de colegiados por el interés que supone para los profesionales un Encuentro de estas características.

A continuación, el presidente del Colegio de Cantabria, **Benito Sainz**, presentó a los consejeros el programa de la Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, que llevará a cabo el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria, los días 6 y 7 de Mayo de 2011, animando a todos los colegiados a asistir a dichos actos, que se desarrollaran en un entorno envidiable, como es la ciudad calceatense de Santo Domingo de la Calzada y sus alrededores.

Terminada la sesión, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, agradeció a todos el apoyo prestado y el trabajo desarrollado, y, muy especialmente, a la Junta de Gobierno que, una vez más, había tenido como referente máximo el consolidar una profesión de futuro, colegiada y con el reconocimiento social que, sin duda, merece.

# REDISEÑAMOS SU ASCENSOR

## Modernización de ascensores

Actualizamos y mantenemos su ascensor

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

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

## Administración y sectores profesionales analizan la implantación de los vehículos eléctricos en los inmuebles

**El portal ECOMOVE organizó el pasado 18 de enero, en colaboración con la iniciativa Solar Decathlon Europe y la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, una Mesa de Expertos que bajo el título “Vehículos Eléctricos y Edificios Residenciales: una relación necesaria”, reunió en Madrid a representan-**

**tes de la Administración, promotores, administradores de fincas, arquitectos, instaladores y fabricantes de sistemas para analizar las implicaciones que la movilidad eléctrica tendrá en la gestión energética de los edificios de viviendas y promover el entendimiento entre los agentes vinculados a esta gestión.**

En la Mesa de Expertos participaron el delegado de Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, **Pedro Calvo**; la subdirectora de Energía de la Comunidad de Madrid, **Carmen Montañés**; la directora de Innovación Residencial de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS), **Ana Iglesias**; el secretario del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), **Marcial Tarín**; el presidente de la Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones Eléctricas de Madrid (APIEM), **José Ruiz León**; la arquitecta especialista en Instalaciones y Eficiencia Energética del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), **Pilar Pereda**; el director de la Fundación Movilidad, **Antonio Lucio**; el responsable de Vehículos Eléctricos de Schneider Electric, **Iván Lauradó**, y **Teo Conejero**, responsable de la Unidad de Negocio y Eficiencia Energética y Movilidad de Temper.

### Formación, información y divulgación, claves del éxito

Lo propuso **Marcial Tarín** y lo corroboró **Ana Iglesias**. *“Es imprescindible dar una respuesta eficaz a la enorme batería de dudas y al gran desconocimiento de los procedimientos para los puntos de recarga que hoy en día tenemos tanto los profesionales como los propietarios”*, señaló el representante de los administradores de fincas. Si el éxito en la implantación de la movilidad eléctrica reside en la aceptación del usuario para adquirir

vehículos eléctricos, resulta imprescindible desarrollar un programa de información a todos los niveles, dirigida tanto al profesional en sus distintas actividades como al ciudadano.

El impulso que está tomando el vehículo eléctrico en el mercado de la automoción y, por ende, en la propia sociedad, ha llevado a situaciones como la introducción de modificaciones en la legislación concerniente a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que rige las normas de convivencia en las comunidades de propietarios.

La normativa señala que si se trata de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubique en una plaza individual del garaje, solo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación, y añade que el coste de dicha instalación será asumido íntegramente por el o los interesados directos de la misma.

Sin embargo, la correcta instalación de conexiones eléctricas en aparcamientos de titularidad múltiple implica tener en cuenta ciertos aspectos

de la LPH, pues si bien es cierto que la LPH hace alusión al coste de la instalación, no dice nada respecto a los gastos de mantenimiento. Además, surgen lagunas respecto a qué sucede si uno o varios puntos de recarga llegan a afectar a elementos comunes o si es necesario realizar una reforma de la instalación eléctrica común para instalarlos. El uso de espacios e infraestructuras eléctricas que son comunes y que se emplearán con fines particulares puede traer consigo, sin duda, dificultades en la instalación de puntos de recarga. La mesa de expertos puso de manifiesto que es imprescindible contar con todos los actores implicados y afectados por la implantación de la movilidad eléctrica para desarrollar un mercado sólido que ofrezca garantías al usuario.



*Marcial Tarín, secretario del Consejo General, en un momento de su intervención.*

# Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

El valor de la experiencia

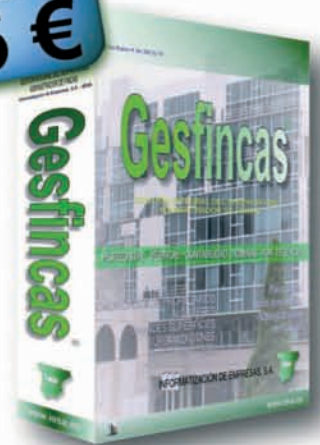
## Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

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

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

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

Ahora desde  
**475 €**



[iesa@iesa.es](mailto:iesa@iesa.es)  
[www.iesa.es](http://www.iesa.es)



**El Consejo General pone a disposición de los colegiados, a través de su Gabinete de Estudios, los cursos del año 2011, que podrás solicitar a tu Colegio Territorial**

## **¡APÚNTALOS Y APUNTÁTE! CURSOS GABINETE DE ESTUDIOS 2011**

- ✓ **D. Eduardo Pérez Pascual**, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia.  
"La Ley de Propiedad Horizontal".
- ✓ **D. Juan Rodríguez Baeza**, Administrador de Fincas.  
"Contabilidad para Comunidades de Propietarios".
- ✓ **D. Vicente Magro Servet**, Presidente Audiencia Provincial Alicante.  
"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios".  
"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".  
"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el administrador cesado. Vías de solución".  
"La responsabilidad civil del Administrador de Fincas. Sistema de aminoración de la responsabilidad penal de los Administradores de Fincas por consignación de la responsabilidad civil en casos de delitos por imprudencia profesional".  
"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".  
"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".  
"El régimen de las actividades molestas del art. 7.2 LPH".  
"Actualización de criterios en Propiedad Horizontal del Tribunal Supremo por materias". **(NUEVO)**
- ✓ **Pepe Gutiérrez Esquedo**, Administrador de Fincas.  
"Los 24 errores del Administrador de Fincas".
- ✓ **D<sup>a</sup> Silvia E. García García**, Cursos Carbonell.  
"Atención telefónica eficaz y gestión de cobro por teléfono".  
"Técnicas de comunicación y asertividad".  
"Dirección de reuniones".  
"Comunicación escrita para Administradores de Fincas".  
"Expresión oral del Administración de Fincas en Junta de Propietarios".  
"Control del estrés y dominio de las tensiones".  
"Técnicas de negociación para Administradores de Fincas".  
"Técnicas de venta para Administradores de Fincas".  
"Técnicas de venta en el sector servicios para Administradores de Fincas". **(NUEVO)**
- ✓ **D. Roberto García Carbonell**, Cursos Carbonell.  
"Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas".  
"Administración del tiempo".  
"Cómo hablar bien en público. Expresión oral persuasiva del Administrador de Fincas de propietarios".
- ✓ **D. Francisco González Palma**, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga.  
"La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación".  
"Problemática de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la LPH".
- "Problemática del establecimiento de nuevos servicios comunitarios".  
"Los Administradores de Fincas: Derechos y deberes".  
"El arrendamiento y la venta de elementos comunes en el régimen de propiedad horizontal".  
"El Administrador de Fincas y los vicios constructivos".  
"Supresión de Barreras Arquitectónicas y el establecimiento del servicio de ascensor" **(NUEVO)**
- ✓ Departamento Jurídico de la Editorial Jurídica SEPIN.  
"La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución". (\*)  
"Aspectos Generales de la Ley de Propiedad Horizontal". (\*)  
"Aspectos Generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos". (\*)  
"Los Procesos Judiciales en materia de arrendamientos urbanos". (\*)
- ✓ **D. Joaquín Martí Martí**, Letrado y Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona.  
"La respuesta de las Comunidades de Propietarios frente a las in-misiones sonoras".
- ✓ **Sociedad Española de Valoración, Propiedad y Patrimonio**.  
"Curso de tasación y valoración inmobiliaria".
- ✓ **Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid**  
"El Administrador de Fincas como Perito Judicial".  
"Iniciación a las Valoraciones Inmobiliarias"
- ✓ **D. Gerónimo Lozano Apolo**, Dr. Ingeniero Aeronáutico y Arquitecto Técnico, Catedrático de la Universidad de Oviedo y de la Universidad Politécnica de Madrid.  
"Patología y terapéutica de las humedades en la edificación".  
"Preparación de informes, dictámenes y periciales".  
"Procesos patológicos en la edificación".
- ✓ **D. Juan Miguel Carreras Maraña**, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos  
"Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de propiedad horizontal".  
"La responsabilidad civil del Administrador de Fincas"
- ✓ **D. Javier García Bernal**, Asesor Jurídico del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.  
"La protección de datos en los Colegios Profesionales".
- ✓ **D. Francisco José García Higuera**, Administrador de Fincas.  
"Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet".
- ✓ **D. Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, Administrador de Fincas.  
"Planificación y control del despacho profesional del Administrador de Fincas". **(NUEVO)**
- ✓ **D. Miquel Pujols i Parramón**, Ingeniero Agrónomo.  
"La Ley de Arrendamientos Rústicos".
- ✓ **D<sup>a</sup> Ángeles Martínez Fernández**, Administradora de Fincas  
"Organización de despachos y Marketing". **(NUEVO)**



# Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !



## Características

### Propiedad horizontal y vertical

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

### Nominas

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

### Gestión de edificios

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

### Juntas

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

### Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



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

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

Imprescindible ser administrador colegiado.



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

## José Antonio Fresnillo Presidente del Colegio de Segovia

*“Por el momento coyuntural que estamos viviendo, es muy acertada la celebración del Encuentro de Jóvenes Administradores para que se hable de nuestra profesión”*



**Segovia albergará la celebración del XVI Encuentro Nacional, y el presidente del Colegio organizador, José Antonio Fresnillo, nos adelanta, en esta entrevista, las claves de lo que considera que marcará el éxito de este importante evento.**

**Las profesiones colegiadas están inmersas, en este momento, en cambios muy profundos, que están definiendo nuevos modelos de actuación profesionales. ¿Considera que este Encuentro, abordará, en profundidad, estas cuestiones?**

Efectivamente, esperamos que, en gran medida, sean abordados estos temas de actualidad, y para ello basta ver el título de nuestras ponencias, como es la comunicación en la empresa, los clientes rentables, el marketing, el control económico en la gestión del negocio, la tributación en el IVA en operaciones inmobiliarias y las nuevas novedades del impuesto, o por citar otros aspectos muy interesantes y actuales, los aspectos jurídico-prácticos del contrato de Administrador de Fincas, y por supuesto, también se hablará de las nuevas materias que se han de incluir en un Protocolo de Derechos y Deberes de los comuneros. Estando previsto un amplio tiempo para coloquios, también se podrán abordar otros aspectos de interés general para la profesión, como es la colegiación obligatoria y la reserva de actividad para los administradores de fincas.

**Además de las anteriores, denos tres razones por las que los administradores de fincas han de estar presentes en este importante foro de debate.**

- Porque siempre es bueno reunir, periódicamente, a los administradores de fincas para hablar y debatir sobre la profesión, la práctica diaria y nuestros clientes, que son los propietarios y las comunidades.

- Porque este tipo de eventos sirve para que todos los administradores tengamos una formación continuada y actualizada de nuestra profesión.

- Por el momento coyuntural que estamos viviendo, es muy acertada la celebración del Encuentro de Administradores para que se hable de nuestra profesión. Y si me permites, cariñosamente, añadiríamos una cuarta razón, y es porque el Comité Organizador está muy ilusionado para que los compañeros vengan a conocer Segovia y disfrutar de lo que nosotros pensamos que es un buen contenido científico y de la belleza y gastronomía de Segovia, donde todos serán bien recibidos.

**¿Cuál ha sido la filosofía fundamental que se ha seguido a la hora de establecer el contenido científico del Encuentro?**

En principio se realizó un sondeo entre los jóvenes admi-

nistradores y los que ya no son tan jóvenes, y hemos procurado atender a los temas que nos han aconsejado que podrían ser de su interés y actualidad, habiéndonos dejado asesorar, además, por personas tan capacitadas para la organización de estos eventos como ha sido el gerente del Colegio de Barcelona, Ángel Rovira, además de la colaboración inestimable de la Junta de Gobierno del Consejo General y del Consejo Autonómico de Castilla y León, la Junta de Gobierno del Colegio de Segovia, y los miembros del Comité Organizador que, entre todos, cada uno poniendo su grano de arena, han contribuido a la elaboración del contenido del programa.

**¿Considera que la formación continuada ha de ser una marca de identidad profesional de los administradores de fincas? ¿Cómo contribuyen, a ello, los Encuentros de Jóvenes Administradores de Fincas?**

Sin lugar a dudas, y no solo en la profesión de administrador de fincas, sino en cualquier profesión que quiera ser puntura en su ámbito de actividad. Los administradores de fincas contribuyen, y mucho, para que en los encuentros y congresos se debatan temas profesionales prácticos y de actualidad que, por supuesto, complementan la formación continuada que, también de forma individual, debemos de preocuparnos los profesionales de llevar a cabo. También te puedo añadir, porque así me consta, que tanto los Colegios Profesionales como los Consejos Autonómicos y el propio Consejo General, colaboran activamente, mediante la organización de cursos, jornadas y otros eventos, a la plena vigencia profesional de los administradores.

**¿Los encuentros sirven, también, para mejorar la imagen social de los administradores de fincas?**

Sí, sin ningún género de dudas. Primero, porque transmitimos a la población nuestra capacidad de organización, aspecto importante en el desarrollo profesional como Administrador. Y, en segundo lugar, porque posibilita, además del intercambio de conocimientos entre profesionales, la transmisión a la ciudadanía de nuestra preocupación por los aspectos más importantes de la profesión y por la implicación y repercusión que estos aspectos puedan tener en los ciudadanos como valedores de sus derechos y deberes y como últimos destinatarios finales de nuestro trabajo diario.



# XIV ENCUENTRO NACIONAL DE JÓVENES ADMINISTRADORES DE FINCAS

## Segovia 3 y 4 junio de 2011

### AVANCE DE PROGRAMA

#### VIERNES 3

15:30 a 16:15 Entrega de documentación y acreditaciones.  
16:15 a 16:45 Acto de Inauguración Oficial  
16:45 a 18:00 1ª Ponencia y Coloquio:  
"Comunica y crece sólido. Siete principios en la comunicación de tu empresa"  
D<sup>a</sup>. **Carmen Muñoz Jodar**. Directora Ejecutiva de Rosa Gómez-Acebo.  
18:00 a 18:15 Presentación de Sponsor de Mutua de Propietarios.  
18:15 a 18:45 Pausa-café  
18:45 a 20:00 2ª Ponencia y Coloquio:  
"Cómo conseguir clientes rentables en la administración de fincas: el marketing del siglo XXI"  
D. **Benjamín de Alcázar Martín**. Profesor área de Comercialización e Investigación de Mercados de la Universidad de Málaga.  
21:00 Salida Bus hacia el restaurante "CÁNDIDO"

#### SÁBADO 4

10:00 a 11:15 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 Lafarga**. Consultor especializado en la transformación de despachos de empresas.  
11:15 a 11:30 Presentación de Sponsor de Gas Natural  
11:30 a 11:45 Pausa- café  
12:00 a 13:15 4ª Ponencia y coloquio:  
"Consideraciones sobre la tributación en el IVA de determinadas operaciones inmobiliarias y régimen de deducción de las mismas"  
D. **Jordi Bertrán**  
13:15 a 14:00 Taller de Risoterapia:  
"Humor: Antídoto del estrés"  
D. **Luis Muñoz**. Psicólogo experto en humor.  
14:00 a 16:00 Comida o cóctel de trabajo: P. TURISMO DE SEGOVIA  
16:00 a 17:30 5ª Ponencia y coloquio:  
Tesis Doctoral: "El contrato de Administrador de Fincas. Aspectos jurídicos-prácticos"  
D. **Jesús Flores Rodríguez**. Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid  
17:30 a 18:00 Presentación de Sponsors: Ibercaja y Zener.  
18:00 a 19:30 6ª Ponencia y coloquio:  
"Nuevas materias a incluir en un protocolo de derechos y deberes de los comuneros en una comunidad de propietarios"  
D. **Vicente Magro Servet**. Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.  
19:30 a 19:45 Presentación del XVII Congreso de Administradores de Fincas de España, que se celebrará en Valencia.  
19:45 Clausura de las Jornadas. Salida Bus hacia hoteles.  
21:30 Salida Bus hacia el restaurante.  
21:45 Cena de Gala. Fallo y entrega del II Premio "Jóvenes Administradores"  
Entrega de premios y distinciones a D. **Jaime Blanco Granda** y D. **Manuel Roberto Enguñadanos** por su dedicación, entrega a la profesión y defensa de la misma.

### 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](mailto:adfin@interservice.es) / [www.interservice.es](http://www.interservice.es)

### ¿Qué ofrecerá Segovia a los asistentes, a este Encuentro?

Para los acompañantes hemos confeccionado un programa muy atractivo, de tal modo que, el viernes por la tarde, de forma libre y no organizada, podrán visitar el Museo del Vidrio, en La Granja, o perderse, como un ciudadano más, en el mercado barroco que se celebrará, a lo largo de sus calles, con personas ataviadas de época y tenderetes con arte barroco.

Para el sábado por la mañana está prevista una visita guiada por los monumentos más emblemáticos de Segovia, y para ello partiremos de la Pza. del Azulejo, donde se alza el milenario Acueducto, con sus piedras graníticas y sin argamasa, bajo la atenta vigilancia del afamado restaurante Cándido. A continuación, paseando, ascenderemos por la conocida calle Real o de Cervantes, viendo diversos monumentos hasta llegar a la Plaza Mayor, donde se encuentra la Catedral, considerada como la Dama de las Catedrales del Gótico tardío y, desde allí, por estrechas callejuelas cargadas de historia, se llegará al Alcázar, cuna de la Artillería y que sirvió a Walt Disney de inspiración para sus preciosas películas.

En la tarde del sábado está prevista una visita a los extraordinarios jardines de La Granja, inspirados en los del Versalles parisino y, además, se podrá disfrutar, por gentileza del patrimonio de La Granja y en honor de los acompañantes al Encuentro, del funcionamiento de un grupo de fuentes, cuya agua alcanza una cierta altura solo por presión y sin necesidad de motor. Como estas visitas abrirán el apetito, se ofrecerá, a asistentes y acompañantes, un extraordinario Menú en la Cena de Gala.

Para terminar, quiero dar las gracias, por su ayuda y colaboración, a los presidentes y juntas directivas de los Colegios que están animando a la participación y, por supuesto, a los patrocinadores y colaboradores siguientes: Ascensores ENER, Mutua de Propietarios, Ibercaja, Gas Natural, Prosegur, Iesa, Agbar, Orona y Otis. Destacar, también, la gran labor de colaboración y divulgación del Encuentro que están llevando a cabo tanto IESA como SEPIN en sus boletines y comunicaciones informativas a sus clientes, animándolos para que asistan a dicho evento. Y, por supuesto, no me quiero olvidar del Ayuntamiento de Segovia y la Candidatura 2016, y del Ayuntamiento de La Granja, por la extraordinaria acogida que han demostrado para este Encuentro.



### ARAGÓN

## Acuerdo de colaboración entre Caja Ahorros y Monte Piedad de Madrid y el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón

Caja Madrid ha firmado un convenio de colaboración con el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón. En virtud de este convenio, formalizado por **Julio Martín García**, director de zona de Aragón, y **Miguel Ruiz Lizondo**, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, Caja Madrid ofrece a los colegiados de Aragón, así como a las comunidades de propietarios por ellos administradas, un amplio conjunto de productos y servicios adaptados a sus necesidades financieras, como son: Ordenes de las entidades emisoras para adeudo de domiciliaciones y devoluciones, compensación y negociación de cheques y pagarés en cuenta corriente, emisión de pagos por nóminas y transferencias, oficina internet empresas, mensajería móvil y cuenta corriente activa.

En representación de Caja Madrid, también asistió al acto **Rafael Calvo Abian**, director de la oficina principal de Caja Madrid en Zaragoza, y por parte del Colegio de



*Julio Martín, Fernando Oros, Miguel Ruiz y Margarita Rigo.*

Aragón, **Fernando Oros Escanilla** y **Margarita Rigo Vallbona**, tesorero y vocal, respectivamente, de la Junta de Gobierno.

## Entra en vigor el Convenio con Gómez Contadores de Agua

El pasado día 2 de diciembre de 2010, en el Hotel Romareda de Zaragoza, tuvo lugar un encuentro entre el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón con Gómez Contadores de Agua. En dicho encuentro, **Miguel Ruiz Lizondo**, presidente del Colegio de Aragón, y **Gregorio Herrando**, director de la Delegación Noroeste de Gómez Contadores en Zaragoza, firmaron el primer convenio que una empresa del sector de control energético y del agua, firma con un Colegio Territorial de Administradores de Fincas.

En dicho convenio, los colegiados de Aragón ya gozan de ventajosas condiciones para sus clientes a la hora de instalar y renovar su parque de contadores por unidades más modernas con sistema vía radio integrado, que supone enormes ventajas, no solo para el abonado al servicio, sino también para el propio colegiado, por cuanto se optimiza la lectura y facturación de todas las unidades, se termina con el viejo problema de las ausencias, y las averías en los contadores se detectan con mayor prontitud y eficiencia.

Gracias al buen hacer de la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Aragón, los colegiados asistentes tuvieron ocasión de conocer la nueva Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza para la Eficiencia y Calidad en la Gestión del Agua de aplicación a partir de enero de 2011, así como la realidad actual en lo

que se refiere a la lectura vía radio de los contadores de agua y calefacción, así como novedades tecnológicas en



*Miguel Ruiz Lizondo y Gregorio Herrando.*

lo que respecta a sistemas constructivos de calefacción en columnas, en donde ya es posible mantener un control efectivo sobre los consumos individuales de calefacción.



## BARCELONA Y LÉRIDA

# Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida

Los Administradores de Fincas han elegido a **Enrique Vendrell Santiveri** nuevo presidente del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida.

Vendrell, además de Administrador de Fincas, es Abogado, API y profesor de la Facultad de Derecho de ESA-DE. Colegiado desde 1980 ha sido, en su etapa reciente, vocal del Col·legi y del Pleno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Además, ha desempeñado la función de Asesor Jurídico de la Junta de Gobierno del Col·legi d'Administradors de Finques de Barce-

lona i Lleida y del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya.

La nueva junta está formada por **Enrique Vendrell**, presidente; **Andrés Espinos Pérez** y **Mariano Hervás Polo**, vicepresidentes; **Manuel Sancho Vendrell**, tesorero; y como vocales **Albert Ribas Riera**, **José M<sup>a</sup> Aguilá Bonfill**, **Silvia Borràs Gras**, **Ana Isabel Miró Panzano**, **Guillermina Quer Modolell**, **Lorenzo I. Viñas Pérez**, **Ariana Feriche Neddermann**, **Enrique Messa Ferrer**, **M<sup>a</sup> Pilar Gràcia i Franquet**, **Lluís Margenat Escobairó** y **Javier Jordán Gómez**.

## I Fórum de Jueces y Administradores de Fincas

Cincuenta jueces y administradores de fincas, reunidos por la aplicación de la Propiedad Horizontal de Cataluña

La Consellera de Justícia, **Pilar Fernández Bozal**, se ha comprometido a abordar la reforma de la Propiedad Horizontal de Cataluña durante la inauguración del **I Foro de Jueces y Administradores de Fincas de Cataluña**, celebrado en Sitges.

El encuentro, que por primera vez ha reunido a cincuenta jueces de los tribunales de Barcelona, Tarragona, Lleida y Girona y administradores de fincas de toda Cataluña, ha sido organizado por el Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya con la colaboración de la Escuela Judicial de Catalunya del Consejo General del Poder Judicial. El acto de inauguración estuvo presidido por la consellera de Justícia, **Pilar Fernández Bozal**; el secretari d'Habitatge i Millora Urbana, **Carles Sala**; el director de la Escuela Judicial de Catalunya, **Pascual Ortuño**; el presidente del Consejo General del Colegios de Administradores de Fincas de España, **Miguel A. Muñoz**; y el president del Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya, **Enrique Vendrell**.

Desacuerdos en la aplicación y la interpretación práctica de la ley en las comunidades de propietarios, incongruencias y contradicciones en el articulado, la búsqueda de interpretaciones uniformes y la formulación de propuestas de reforma son los aspectos capitales que se debatieron en el I Fórum de Jutges i Administradors de Finques que se ha celebrado, en Sitges, los días 11 y 12 de marzo.

Aspectos como la validez de la comunicación electrónica de las actas y convocatorias; los acuerdos en la instalación de ascensores; la supresión de barreras arquitectónicas a instancia de propietarios con discapacidad y la financiación de estos gastos; los desequilibrios producidos en la adopción



*Carles Sala, Enrique Vendrell, Pilar Fernández Bozal, Pascual Ortuño y Miguel A. Muñoz.*

de acuerdos solo por mayoría de coeficiente de propiedad y no también por número de propietarios; la distribución de los gastos comunitarios; las obras ordinarias, extraordinarias, de conservación y de mejora; así como la impugnación de acuerdos por parte de propietarios morosos han sido algunos de los temas que se han consensuado, así como la necesidad de reforma y modernización de la regulación de la propiedad horizontal.

El objetivo de esta jornada ha sido acercar conocimientos y experiencias entre los profesionales de la administración de fincas y la judicatura. Asimismo, se han propuesto soluciones prácticas para evitar y resolver los conflictos derivados de la aplicación del vigente régimen jurídico de la propiedad horizontal, introducido con la aprobación del Libro 5<sup>o</sup> del Código Civil de Cataluña (Ley 5/2006 de 10 de mayo).

## EXTREMADURA

### Curso: Hablar bien en público

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura desarrolló, durante los días 11 y 12 de febrero, en la ciudad de Cáceres, el curso “Hablar bien en público” que, impartido por el profesor **Roberto García Carbonell**, y con una duración de once horas lectivas, fue muy valorado por los colegiados que participaron en el mismo.

El presidente del Colegio, **Reyes Caballero**, en la presentación del curso agradeció la presencia y calidad del ponente y felicitó a los compañeros asistentes por su participación en el mismo, manifestando que “ahora, cuando tanto se habla de la formación para encontrar empleo, se debe contemplar, más que nunca, la posibilidad de utilizarla para mantenerlo y mejorarlo”. Igualmente, y tras la finalización del acto, expresó el presidente del Colegio de Extremadura que “se sentiría muy satisfecho si el curso, tanto por la categoría del ponente como por su contenido, hubiese cumplido las expectativas que anunció en el acto de apertura”.

Tras agradecer la presencia en las Jornadas del presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, le cedió la palabra para la clausura de las mismas. El presidente del Consejo manifestó su satisfacción por la invitación que le ha cursado el Colegio para estar presente en el curso, destacando la calidad del profesor **Roberto García Carbonell**, y valorando, muy positivamente, la actitud de los participantes en el curso por dedicar todo el viernes y sábado para su formación. Finalizó con una referencia a lo manifestado en su intervención por un compañero participante, y referido al concepto que los clientes pudieran tener sobre los administradores de fincas, dijo que “somos nosotros los que, con nuestra formación, tenemos que demostrar a nuestros clientes qué somos sus asesores”.

#### UN CURSO EMINENTEMENTE PRÁCTICO

Este curso, eminentemente práctico, dio las claves para que el lenguaje verbal y no verbal sea más influyente y persuasivo en la dirección de grupos, con aplicaciones muy concretas para la administración de fincas. Con este curso se han conseguido los siguientes objetivos:

**Potenciar** la capacidad de hablar en público de los administradores de fincas, sabiendo dirigir con eficacia las reuniones de Juntas de Propietarios.

**Conocer y usar**, con naturalidad, los efectos del lenguaje del cuerpo, de la voz y de la imagen a favor de la gestión persuasiva.

**Organizar las ideas** y disponer su comunicación en un mensaje coherente y eficaz.

**Controlar** las interrupciones a favor de los objetivos de la comunicación y de la reunión.



*Reyes Caballero, Roberto García Carbonell y Miguel Á. Muñoz, con los asistentes al curso.*

#### CONTENIDOS DEL CURSO:

- ✓ Introducción “mecánica del habla y del equilibrio general del orador”.
- ✓ Control de los automatismos.
- ✓ Nuevos hábitos para ganar la mejor imagen personal.
- ✓ Apoyo de la respiración abdominal, completa y diafragmática.
- ✓ Técnicas y recursos en el empleo de la mirada y de la voz al actuar en público y en la relación persona-persona.
- ✓ Soltura natural de los ademanes y empleo propicio de las manos.
- ✓ Dominio de los elementos físicos propios de cada intervención.
- ✓ Educación y empleo de la voz: higiene, ritmo, volumen y pronunciación clara.
- ✓ 10 reglas de oro para desenvolverse con éxito al actuar en público.
- ✓ Improvisación efectiva y técnica, y recursos: Ejemplos prácticos.
- ✓ Reconocimiento y control de las barreras más clásicas en la comunicación del pensamiento y formas de sortearlas.
- ✓ Confección y empleo del guión de exposición.
- ✓ Tratamiento de las interrupciones: estímulos y control.
- ✓ El rompe-reuniones: Tácticas de respuesta en la práctica de hablar en público.
- ✓ Previsiones del mensaje en función del número de asistentes.
- ✓ Prácticas individuales grabadas con análisis y sugerencias personales para afirmar las habilidades conseguidas y sacar el mayor provecho de las aptitudes de cada participante.



## LAS PALMAS

### Nueva Junta de Gobierno

La Junta de Gobierno del Colegio de Las Palmas, celebradas las elecciones correspondientes, ha quedado constituida por los siguientes colegiados/as:

PRESIDENTE: Rosario Molina Borja  
 VICEPRESIDENTE 1º: Aurelio Puche Ramos  
 VICEPRESIDENTE 2º: Diego Mesa Carrillo  
 VICEPRESIDENTE 3º: Julia Braña Nogueira  
 SECRETARIA: Encarna Rosa Martín  
 TESORERO: Montserrat Benítez Peña  
 CONTADOR-CENSOR: Carmelo Aguiar Acosta  
 VOCAL 1º: Pedro Santana Martín  
 VOCAL 2º: Diego Guerra Fulgencio  
 VOCAL 3º: Luis Bittini Miret  
 VOCAL 4º: José Carlos Suero Rovira



*Nueva Junta de Gobierno.*

La nueva Junta de Gobierno tiene, entre sus objetivos fundamentales, la lucha por la colegiación obligatoria y la reser-

va de actividad y el reconocimiento social que, sin duda alguna, se merecen los administradores de fincas colegiados.

## MADRID

### El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid renueva su página web

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha renovado su página web ([www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es)) con el objetivo de crear una plataforma de información para el ciudadano.

El portal incorpora numerosos avances respecto a la versión anterior, destacando su cuidado diseño, una mejor navegabilidad y la amplitud de contenidos. Una de las novedades es la utilización de herramientas de la web 2.0 como el RSS (Rich Site Summary), que permite a los usuarios suscribirse a la información más relevante publicada en las distintas secciones de la web del Colegio.

#### Optimización de búsquedas

Asimismo, la nueva web dispone de diferentes herramientas y servicios que permiten una navegación sencilla e intuitiva, destacando la optimización del buscador general. Cabe resaltar el desarrollo de un buscador específico de administradores de fincas colegiados a través de distintos filtros (nombre y apellidos, código postal, provincia).

La mejora del sistema de búsquedas y la apuesta por los contenidos convierten al usuario en protagonista de este portal, que puede participar en las colaboraciones impulsadas por el departamento de comunicación del Colegio con los diferentes portales de medios de comunicación so-



cial (a través de consultorios online, blogs participativos o vídeos prácticos). Asimismo, el Colegio también apuesta por las redes sociales y ha creado un canal en YouTube donde se muestran los vídeos de "El Administrador en Casa".

#### Apuesta por la calidad de contenidos

La página de inicio de la nueva site del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ([www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es)) permite un ágil acceso a los principales contenidos del portal. Además de poder acceder a la información institucional (órige-

nes del Colegio y servicios profesionales), los usuarios también pueden consultar una bolsa de alquileres, un tablón de anuncios y el último boletín informativo donde se recogen las noticias más destacadas que afectan al funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Por otro lado, la web institucional incorpora la "Ventanilla Única" como servicio público a los consumidores y usuarios en el ámbito de la Comunidad de Madrid y que ofrece acceso al registro de colegiados, así como a diferentes vías de resolución de reclamaciones. Facilita asimismo las gestiones vía telemática, simplificando el acceso a los trámites necesarios para ejercer la actividad colegial con unas garantías de eficacia y seguridad para la sociedad.



### MÁLAGA

## XX Jornadas Andaluzas en Málaga Un encuentro andaluz con corazón nacional

La profesión de Administrador de Fincas busca continuamente la unidad, congregando a los colegiados en el Colegio local pero, además, integrando éste en su Consejo Territorial (Andaluz en el caso del Colegio de Málaga) y en su Consejo General, la instancia nacional de esta profesión. Esta finalidad de unión se sostiene con un argumento de gran peso: el de que la unión es la que da la fortaleza, la que hace que un colectivo sea reconocido por toda la sociedad, la que le permite ofrecer las máximas garantías y las mejores prestaciones a aquellos para los que el Administrador trabaja, gracias a los avales y la ética que exige el Colegio en el que se integra. Con este objetivo de unidad, se celebran las Jornadas Andaluzas, en las que los colegiados de Andalucía se dan cita para formarse y conmemorar su pertenencia a esta profesión.

Las Jornadas Andaluzas están promovidas por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, quien realiza esta convocatoria para fomentar la unión entre todos los profesionales, al objeto de que puedan compartir inquietudes y trazar nuevos caminos que beneficien a todos, en aras de crear lazos que fortalezcan la unidad del colectivo. En esta ocasión, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga ha sido el encargado de organizar este encuentro.

#### Estas Jornadas Andaluzas contaron con la presencia del Alcalde de Málaga y del Delegado Provincial de Hacienda y Administración Pública de Málaga

El Alcalde de Málaga, Francisco de la Torre Prados, realizó la apertura de las XX Jornadas Andaluzas elogiando al Administrador de Fincas por su labor de mediador y pacificador en las comunidades de propietarios; además, el representante de la ciudad, dio la bienvenida a Málaga a todos los asistentes.

Las mesas de apertura y clausura contaron, además, con los más altos representantes de la profesión. Estuvieron presentes: el Presidente del Consejo General, **Miguel Ángel Muñoz Flores**; el Presidente de Honor del Consejo Andaluz, **Francisco Liñán López**; el Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, **Marcelo Fco. Cambló Mora** y el Presidente de la Comisión de Cultura del Colegio de Málaga, **Miguel Muñoz Núñez** de Castro. El Presidente de Honor del Consejo Andaluz, **Francisco Liñán López**, acudió en representación del Presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo Marlasca**, quien disculpó su ausencia, "por razones familiares, afortunadamente felices", y dirigió una carta de bienvenida a todos los asistentes a estas jornadas.



*Miguel Á. Muñoz, Francisco de la Torre y Marcelo Fco. Cambló.*

Al dirigirse al auditorio, los representantes de los Administradores de Fincas manifestaron su satisfacción por encontrarse reunidos en una nueva cita profesional, respaldada por la asistencia de colegiados de todas las provincias de Andalucía y símbolo de un colectivo que camina unido, agrupado en miras comunes.

En el acto de clausura, el Delegado Provincial de Hacienda y Administración Pública de Málaga, **Rafael Fuentes García**, se unió a los representantes de la profesión, manifestando su cercanía a los Colegios Profesionales, pues pertenece al de Economistas desde hace 24 años, y conoce –dijo– los esfuerzos y cuitas de estas corporaciones en pro de la defensa de intereses del profesional. Asimismo, elogió a la organización tanto por el programa como por el enclave elegidos para este encuentro.

#### PONENCIAS DESARROLLADAS:

*"La responsabilidad por daños dimanantes de las terrazas en los edificios en régimen de propiedad horizontal"* del Abogado y Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Málaga, **Francisco González Palma**.

*"La eficiencia energética en los edificios: sistema de aislamiento térmico por el exterior"*, a cargo del Arquitecto Técnico y experto en urbanismo y mercado inmobiliario, **José Rodríguez Gilabert**.

*"Fiscalidad en torno al Administrador de Fincas"*, impartida por el Inspector de Tributos de la Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda, **Daniel Moreno Sánchez**.

# ¿Tu casa te pide socorro?

Una grieta en la pared señala la presencia de hundimientos estructurales de la casa.



Problema de hundimiento



Agujero de 25 mm.



Inserción de resina



Control de la intervención



Consolidación en 48 horas\*

\*Duración media de la intervención

Kappazeta soluciona definitivamente los problemas de grietas en todo tipo de construcción en 48h\* a través de la inyección de resinas expansivas en el terreno. La profesionalidad y experiencia de Kappazeta están garantizadas por un equipo de pronta intervención formado por Arquitectos e Ingenieros.

Para visitas y presupuestos sin compromiso [www.kappazeta.es](http://www.kappazeta.es)

Numero Verde  
**900 611 611**





## MURCIA

### Firmado Convenio de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y el Colegio de Murcia



*José Ballesta y Felipe López, firmando el Convenio de Colaboración.*

**José Ballesta Germán**, consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Murcia, **Felipe López Alarcón**, han firmado un convenio de colaboración por el que se establece una colaboración mutua para llevar a cabo el Plan de Rehabilitación de Vivienda, que tiene prevista, durante su vigencia, 17.470 actuaciones de rehabilitación. Entre los objetivos del Plan figura la rehabilitación del parque existente mejorando su habitabilidad y propi-

ciando un nivel óptimo de sostenibilidad en el desarrollo urbano.

La ejecución del Plan Regional de Vivienda requiere la necesaria colaboración del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia y de los administradores de fincas murcianos, quienes prestarán el asesoramiento necesario a los propietarios de viviendas y a la Comunidad Autónoma para realizar, con la mayor optimización posible, el plan de rehabilitación diseñado por los responsables de urbanismo de esta Comunidad.





# SERVICIO DE PROTECCION DE DATOS

PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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

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

**65€\***

Por Comunidad  
y Alta

Su despacho  
por

**0€\***



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

**Auditoria y Control**, además le ofrece los  
siguientes servicios:

- [ Protección de datos adaptado a AA.FF. ]
- [ Consultoría en protección de datos ]
- [ Peritaje ]
- [ Análisis forense de sistemas informáticos ]
- [ 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 65€/tramitación: Precio pactado con los Colegios, 40% más barato que la competencia aproximadamente.

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

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

### Ventajas

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

### Servicios

- Análisis previo y alta de ficheros en la AEPD
- Redacción del documento de seguridad para su despacho
- Implantación de medidas de seguridad
- 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.

[www.auditoria y control.com](http://www.auditoria y control.com)



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



# Joaquím Martí Martí

**Profesor colaborador de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona**

*«Los cambios serán cada vez más rápidos y hemos de estar en disposición de adaptarnos a ellos»*

JOAQUÍM MARTÍ MARTÍ, PROFESOR COLABORADOR EN LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA, ES UN PROFESIONAL DE RECONOCIDO PRESTIGIO POR SUS IMPORTANTES TRABAJOS DOCTRINALES SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS, ADEMÁS DE SER UNO DE LOS MAYORES ESPECIALISTAS EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN LOS EDIFICIOS.



DOLORES LAGAR TRIGO

Joaquím Martí pone, una vez más, sus conocimientos al servicio de los administradores de fincas a través de esta entrevista, donde desgana los artículos más conflictivos de ambas normas, y manifiesta que el futuro del Administrador de Fincas pasa, necesariamente, por la máxima preparación profesional como garantía de su proyección de futuro, profesional y colectivo.

**¿Sería necesario realizar alguna reforma en las vigentes Leyes de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal?**

En efecto, deberían realizarse reformas en cuestiones trascendentales. En la LPH no se justifica que el adquirente de un piso o local se subrogue en la deuda del anterior propietario solo hasta el año anterior a su compra. El adquirente debería subrogarse en la deuda existente en el piso o local como elemento integrante de la operación. También debería reducirse la necesidad de la unanimidad para los acuerdos y

modificarse el régimen del propietario disidente.

En la LAU deberían revisarse con urgencia las Disposiciones Transitorias para incluir los contratos suscritos a partir de mayo de 1985 y en los que se pactó la sujeción a la prórroga forzosa de la LAU de 1964.

*«En la LPH no se justifica que el adquirente de un piso o local se subrogue en la deuda del anterior propietario solo hasta el año anterior a su compra. El adquirente debería subrogarse en la deuda existente en el piso o local como elemento integrante de la operación»*



Estas serían, a mi entender, las reformas más urgentes, pero hay otras: la necesidad de doble convocatoria en las Comunidades de Propietarios, que debería suprimirse, la regulación de un juicio de desahucio similar al proceso monitorio, o la inclusión de las deudas ordinarias que vayan venciendo durante la reclamación judicial de deudas comunitarias.

«En la LAU deberían revisarse con urgencia las Disposiciones Transitorias para incluir los contratos suscritos a partir de mayo de 1985 y en los que se pactó la sujeción a la prórroga forzosa de la LAU de 1964»

**Para medir lo beneficioso de una ley y lo que no lo es tanto, existe un barómetro infalible: las resoluciones judiciales. ¿En qué materias se producen el mayor número de demandas en los arrendamientos urbanos? ¿Y en Propiedad Horizontal?**

En arrendamientos urbanos vendrían a ser -si no consideramos la morosidad y el desahucio- las cuestiones derivadas de los daños provocados por el inquilino en el bien arrendado y las obras in consentidas.

En propiedad horizontal, sin duda, la instalación del ascensor y los problemas derivados -quóruns y servidumbres derivadas-, así como las obras privativas que afectan a la estructura del edificio y su configuración exterior.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que la LAU y la LPH son normas de gran riqueza jurisprudencial. La casuística jurisprudencial en estas normas supera con creces la de otras normas civiles, y ello es positivo por cuanto supone que esas normas tienen enorme trascendencia en la realidad social y ciudadana.

**Determinados Juristas abogan por una norma que considere al moroso desde el punto de vista penal. ¿Es partidario de ello para los inquilinos morosos?**

Yo no comparto estas tesis. El Derecho Penal ya tiene suficiente intervención en nuestra sociedad como para incluir una cuestión que yo entiendo meramente civil, y cuya solución debe provenir del ámbito civil. Lo que hemos de intentar es que la jurisdicción civil sea suficientemente eficaz para conseguir la ejecución del patrimonio del deudor y el cobro forzoso de la deuda.

No creo que la pena como tal sea la respuesta a la morosidad. Ahora bien, la actual ineficacia judicial conlleva que se reclamen medidas más duras. Pero yo no lo comparto, creo que las medidas actuales son suficientes, pero deben ejecutarse por parte de los Juzgados y llevar la ejecución de sentencias dinerarias hasta sus últimas consecuencias sobre el patrimonio presente y futuro del deudor. Las sentencias no pueden quedarse, como hasta ahora, en una simple declaración de intenciones.

**¿Cómo valoraría las últimas reformas realizadas en la Ley de Arrendamientos Urbanos? ¿Está siendo positiva en la resolución de conflictos, fundamentalmente, en las reclamaciones a inquilinos morosos?**

Toda reforma ha mejorado la situación anterior, pero se ha quedado a medio camino. Tanto es así que las reformas no han tenido mucha continuidad en el tiempo y se han dictado nuevas que las han sustituido.

Ahora, por ejemplo, está en trámite otra reforma procesal que afectaría al juicio de desahucio y lo convertiría en juicio monitorio, sin necesidad de vista oral. La reforma me parece bien, pero es que el juicio de desahucio ya se modificó en el 2009.

Además, redundando en la respuesta de la pregunta anterior, las reformas han tenido buena acogida por cuanto se ejecutan los lanzamientos con celeridad y sin las demoras anteriores, lo que demuestra que en la ejecución de sentencias está gran parte del actual problema de falta de confianza en la justicia.

**¿Considera que el procedimiento monitorio ha sido un proceso eficaz de reducción de las deudas en las comunidades de propietarios?**

En la generalidad de supuestos, sí. Es un proceso que en toda Europa ha funcionado y que es ágil para el cobro de pequeñas deudas. Yo, particularmente, no lo aconsejo en los supuestos donde la morosidad no se debe a un incumplimiento en el pago, sino a un supuesto de oposición al motivo por el que se ha generado la deuda. En estos casos yo aconsejo instar la demanda por el procedimiento que corresponda por cuantía y adjuntar toda la documentación que justifique la procedencia de la deuda.

Es decir, si el propietario no paga por haber votado en contra en la reunión, y haber manifestado por escrito su oposición al acuerdo, no tiene sentido instar un monitorio que ineludiblemente se convertirá en proceso ordinario o verbal. En estos casos yo aconsejo preparar detenidamente la demanda y fundamentarla completamente.

**La regulación de la Propiedad Horizontal Catalana ha tenido bastantes críticas por la redacción de su articulado, que ha generado problemáticas en las comunidades de propietarios catalanas. ¿En qué aspectos considera esta normativa positiva? ¿Y en qué debería de sufrir alguna modificación o reforma de su articulado?**

La regulación catalana surgió con la idea de aplicar los más modernos criterios jurisprudenciales relativos a la propiedad horizontal: mayoría simple para la instalación del ascensor, supresión de la necesidad de unanimidad, etc. Lo que ocurrió es que el debate parlamentario perjudicó enormemente el texto legal y ahora hay incongruencias fruto de las enmiendas que fueron introduciéndose.

Se ha creado una Ponencia-Observatorio para la reforma del texto legal y hemos introducido innumerables propuestas de mejora, entre ellas, las que he referido en la pregunta número dos.

El resultado será más o menos exitoso dependiendo de la intervención política, algo que resulta extraño de entender cuando hablamos de normas jurídicas.

Ahora bien, la norma se está aplicando y son los Tribunales los que interpretan, integran y complementan la Ley. La casuística jurisprudencial ya es muy extensa y su estudio es ya muy enriquecedor.

«Si el propietario no paga por haber votado en contra en la reunión, y haber manifestado por escrito su oposición al acuerdo, no tiene sentido instar un monitorio que se convertirá en proceso ordinario o verbal»

**Estamos asistiendo a un siglo de profundos cambios en el sector inmobiliario y en el modo de entender las relaciones sociales y personales. ¿En qué medida los administradores de fincas son un eje fundamental en la solución de conflictos producidos en el seno de las comunidades de propietarios o edificios en alquiler?**

Son esenciales. Sólo la profesionalidad, preparación y formación de los Administradores de Fincas nos permitirá mejorar la situación actual, en primer término, y que podamos solucionar la gran cantidad y gran variedad de conflictos que se plantean diariamente.

Ahora bien, la continua formación del Administrador de Fincas es esencial en estos momentos de gran convulsión. Hay mucho cambio normativo, mucha regulación nueva y de nuevos sectores, y muchas nuevas circunstancias que se van produciendo.

La formación es esencial y en esta tarea tienen su competencia y responsabilidad los respectivos Colegios de Administradores de Fincas e incluso el Consejo General. Me consta que estos entes están plenamente concienciados en este sentido y que tienen como prioridad la formación del colegiado.

**Es un asiduo colaborador del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que se enfrenta a muchos retos, y desde muy diferentes frentes, del sector inmobiliario. Desde el punto de vista de su conocimiento de la profesión de Administrador de Fincas, ¿cuáles son los más graves con los que se enfrenta y cuál sería su posible solución?**

Los más graves vienen siempre provocados por la falta de formación del Administrador de Fincas. Pero si éste se preocupa de su constante formación y preparación los riesgos se reducen considerablemente.

### Aspectos más significativos de la casuística jurisprudencial en la Propiedad Horizontal Catalana

Para Joaquím Martí, la casuística jurisprudencial es mucha, pero resalta, fundamentalmente, las siguientes cuestiones:

★ En Catalunya se exige que todos los propietarios paguen la instalación del ascensor y la Comunidad no puede acordar que un propietario quede excluido de ese coste -el local, por ejemplo- Si la instalación del ascensor afecta a los derechos dominicales de un propietario se necesita que éste lo acepte expresamente; por ejemplo, si la instalación del ascensor priva de ventilación a una habitación que deberá convertirse en trastero.

★ En las reuniones comunitarias los no asistentes pueden votar en contra del acuerdo adoptado si lo comunican por escrito en el plazo de un mes desde que se les notifica el acuerdo; la duda jurisprudencial está ahora en si también pueden revocarse los acuerdos que se adoptan por mayoría simple, cuando el resto de propietarios que no asisten a la reunión se ponen de acuerdo en votar en contra y superan a los asistentes.

★ Para impugnar el acuerdo, previamente debe haberse votado en contra del mismo, no siendo válida la abstención, y para el ausente es requisito indispensable que haya manifestado su voto en contra de forma expresa en el plazo de un mes desde que recibió el acta. Posteriormente tiene un plazo de dos meses -y no tres como en la LPH- o un año para impugnar judicialmente el acuerdo; el plazo de impugnación de los acuerdos empieza a contar desde que se notifican, incluso para los asistentes a la reunión, no diferenciándose entre asistentes y no asistentes a efectos del inicio del plazo de impugnación. Ahora bien, sólo pueden impugnarse los acuerdos y no el redactado del Acta, indicando, además, que los meros errores formales, ya sea de la convocatoria o ya sean del Acta, no afectan a la legalidad de los acuerdos adoptados, por lo que su impugnación judicial no puede conllevar la revocación de los mismos. En Catalunya hay jurisprudencia que acepta que el propietario moroso pueda impugnar acuerdos contrarios a las Leyes y a los Estatutos.

★ El CC Catalán distingue entre acuerdos tomados en primera o segunda convocatoria. Si bien para las juntas celebradas en primera convocatoria, se exige el requisito mixto de la mayoría de propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación de los presentes o representados, para el supuesto de juntas celebradas en segunda convocatoria, se prescinde del quórum para su celebración si concurre un número de propietarios que representen la mayoría de las cuotas de los presentes o representados.



«La regulación catalana surgió con la idea de aplicar los más modernos criterios jurisprudenciales relativos a la propiedad horizontal. Lo que ocurrió es que el debate parlamentario perjudicó enormemente el texto legal y ahora hay incongruencias fruto de las enmiendas que fueron introduciéndose»

Lo importante para el Administrador es tener un completo conocimiento de los hechos y actuaciones que han influido en su Comunidad y en la regulación normativa de los mismos. Recordemos que en las Juntas debe dar respuesta inmediata a las preguntas de los propietarios y no puede dar la sensación de inseguridad y de desconocimiento.

**¿Qué añadiría a esta entrevista? ¿Qué se preguntaría que no hayamos preguntado nosotros?**

Hemos hablado mucho de conflictos y de problemas. Nos queda hablar de lo positivo. Hay otros sectores

que no tienen cabida en la crisis actual al haber afectado ésta a su profesión de forma alarmante y han tenido que cerrar sus empresas, despachos o centros de trabajo.

A nosotros no nos ha pasado y debemos de saber aprovechar esta circunstancia para mejorar nuestros centros de trabajo, formar también a nuestro personal, organizar nuestra estructura laboral e implementar nuevas fórmulas como el marketing, la sociedad de la información, las nuevas tecnologías, la comunicación virtual con el cliente, el diseño web, y el acceso de los clientes a su información vía telemática. Los cambios serán cada vez más rápidos y hemos de estar en disposición de adaptarnos a ellos.

Coincide esta entrevista con la catástrofe en Japón. Pues bien, los japoneses no se han quedado llorando la desgracia. Se han puesto a trabajar desde el mismo momento en que la han sufrido y ya están pensando en cómo ayudar al resto de personas y al país a salir de la crisis.

En España también hemos sufrido una importante crisis económica y nosotros estamos en disposición de ser muy importantes en el proceso de su superación; solo tenemos que creérmolo.

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora y Periodista



## 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](http://www.dpcon.es) / [dpcon@dpcon.es](mailto:dpcon@dpcon.es)**

**902 103 263**



## Rendición de cuentas en las comunidades de propietarios

**La rendición de cuentas es la operación que está obligada a realizar toda persona que tenga encomendada la administración de bienes ajenos, por la que expone el estado del patrimonio administrado y las gestiones realizadas para su conservación, con indicación de todo cuanto ha realizado en el desempeño de su cometido, de todo lo que ha pagado y de todo cuanto ha recibido, de todas las obligaciones que ha asumido frente a los terceros y de las que éstos asumieron frente a él -si actuó en nombre propio- o frente al mandante -si lo hizo como representante**



FERNANDO HIPÓLITO LANCHÁ

CALVO MEIJIDE se refiere al Administrador como el órgano de gestión al que confía el adecuado funcionamiento de esta forma especial de propiedad, como así resulta de las funciones que detalladamente le asigna su art. 20, que pueden sintetizarse en velar y procurar el mejor uso, disfrute, conservación y entretenimiento del inmueble y de todos sus elementos, instalaciones y servicios, ejerciendo también todas las demás atribuciones que le confiera la Junta de Propietarios de la que directamente depende.

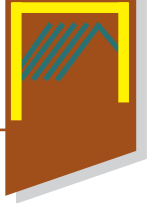
El cargo de administrador es de confianza: *intuitu personae*.

La relación jurídica del Administrador con la comunidad, se apoya en el contrato de mandato y en el de arrendamiento de servicios. Se trata de un mandato "*sui generis*" de los arts. 1709 y ss. del CC en razón, principalmente, de la sustituibilidad del mandatario y de la similitud del contenido del art. 13.7 de la LPH - los nombrados podrán, en todo caso, ser removidos en Junta extraordinaria de propietarios- con los arts. 1732 -el mandato se acaba por su revocación- y 1733, ambos del CC, que determinan que el

mandante puede revocar el mandato a su voluntad y compeler al mandatario a la devolución del documento de mandato.

### Responsabilidad del mandatario

La AP Málaga, sec. 4ª, Sentencia de 21 de abril de 2008, nº 236/2008, rec. 837/2007. Pte: López Fuentes, José Luis., establece en su FJ 5º.- "...Pudiéndose hablar, en primer lugar, de incumplimiento total de los deberes de gestión, responsabilidad por inejecución que parece aludir el citado art. 1718, respondiendo de los daños y



perjuicios que de no ejecutarlo se ocasione al mandante, y en segundo término, existirá responsabilidad por cumplimiento defectuoso o incorrecto, que se producirá en aquellos casos en que el mandatario despliegue una actividad, pero de suerte tal que la desarrollada no coincida plenamente con la que le había sido encomendada, o con la que, según la naturaleza del caso, debía razonablemente esperarse, siendo las fuentes de la responsabilidad del mandatario las genéricas de todas las obligaciones: dolo y culpa. La primera será exigible siempre y la derivada de la culpa admite una amplia moderación por los Tribunales de acuerdo con la naturaleza del negocio y con el hecho de que la gestión sea o no retribuida -artículo 1726 del Código Civil.

Ahora bien, aún cuando el precepto no sea sino lógica consecuencia de la norma más amplia ya establecida en el artículo 1101 del mismo texto legal, posteriormente desarrollada y ex-

plicitada para al mandato en el referido artículo 1726, la responsabilidad por daños a que viene sujeto el mandatario, no deriva directamente del hecho mismo de su incumplimiento, sino, más bien, de la probada existencia y realidad de aquellos. En consecuencia, la cuestión a resolver no es tanto ese incumplimiento contractual o cumplimiento interviniendo dolo o culpa, sino si con el mismo se ha producido algún perjuicio, la relación de causalidad existente entre uno y otro, y en definitiva, si tal perjuicio es imputable, en su caso, y se deriva directamente de esas actuaciones".

### Obligación de rendir cuentas

Dispone el artículo 1.720 del Código Civil que "Todo mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones..", indicando la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en Sentencia de 8 de octubre de 1.986, que la obligación de rendir cuentas es inherente al

mandato, debiendo el mandatario rendir cuentas detalladas y justificadas, expresando los ingresos y los gastos, basándose en documentos y comprobantes (Sentencias de 25 de mayo de 1.950, 22 de enero de 1.957, 8 de febrero de 1.960, 26 de mayo de 1.966 y 24 de mayo de 1.975 ), siendo posibles los pactos de exoneración de tal obligación, si bien como indica la Sentencia de 27 de diciembre de 1.973, aunque pueda renunciarse tácitamente a la rendición de cuentas, tal renuncia debe dimanar de hechos que impliquen necesariamente la voluntad de relevar al administrador de tal obligación.

Es necesario poner en relación la obligación prevista en el artículo 1.720 del Código Civil con las obligaciones que impone al Administrador la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 20. Pues bien, de dichas obligaciones se han destacado las siguientes:

1º) Elaborar y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, propo-

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



TECNISAT®

TELECOMUNICACIONES, S.L.

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

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+ CANAL+	INSTALACIÓN      REPARACIÓN      MANTENIMIENTO	PORTEROS Y VIDEOPORTEROS <b>TEGUI</b> SERVICIO TÉCNICO OFICIAL
   	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS</li> <li>· TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATÉLITE</li> <li>· ADAPTACIONES AL SATÉLITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC</li> <li>· PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN</li> <li>· MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN</li> <li>· SISTEMAS DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO DE TV</li> <li>· CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN DE</li> </ul> <p style="text-align: center; font-size: small;">DIGITAL +, CANAL + y </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· TELEVISIÓN INTERACTIVA E INTERNET Y ADSL POR SATÉLITE</li> <li>· DOMÓTICA INTEGRAL DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS</li> </ul> <p style="text-align: center; font-size: small;">Recepción de avisos, presupuestos y abonos on line: <a href="http://www.tecnisat.com">www.tecnisat.com</a></p> <p style="text-align: center; font-size: small; color: yellow;">ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO GARANTÍA POR ESCRITO O ACOGIDA AL MANTENIMIENTO</p>	    

niendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos. Con arreglo a esta obligación o función del Administrador este debe elaborar y someter a la Junta el presupuesto anual de gastos y las previsiones de ingre-

*«El Administrador no responde objetivamente por el daño causado, sino que lo exigible es una actuación diligente y adecuada en función de cada caso concreto»*

sos. En definitiva, elabora el estado de cuentas de la Comunidad, sin que se haya acreditado (ni es usual que se haga) que en los informes relativos al estado de cuentas se acompañen los documentos (facturas, recibos, etc) acreditativos de los pagos y gastos realizados, los cuales forman parte de la documentación de la Comunidad, cuya custodia le corresponde también al Administrador, según recoge el citado artículo 20. Pues bien, requerida la demandada para la rendición de cuentas, solamente aportó documentación de un determinado período de tiempo, y, con independencia de las irregularidades apreciadas por la Comunidad respecto de la documentación entregada, la demandada hizo caso omiso al requerimiento de entrega de la documentación correspondiente a otro determinado periodo de tiempo (del 1 de julio de 2.002 al 30 de junio de 2.003).

2º) Efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes. Ya se ha dicho anteriormente que para disponer de los fondos era necesario la firma mancomunada del Presidente y del Administrador, si bien, una vez dispuesto de los fondos, era el Administrador quién realizaba los pagos, sin control ni intervención del Presidente, por lo que, el destino de dichos pagos debería haber sido debidamente justificado mediante la aportación de las facturas y/o recibos pertinentes. Pero es que además, dichas pa-

gos deben estar autorizados por la Junta de Propietarios, y aun cuando el gasto no acreditado haya sido a beneficio del Presidente, si tal gasto no está autorizado en Junta de Propietarios, el Administrador no debiera haberlo permitido.

### **Responsabilidad Civil del Administrador**

Para CARRERAS MARAÑA, "como criterio general, procede significar que la posible responsabilidad civil del Administrador no deriva de una obligación de resultado, sino que deriva de un deber de ordenada gestión, de una correcta llevanza de la contabilidad comunitaria, y de la adopción de las debidas cautelas en el ejercicio de sus funciones y de la debida diligencia para evitar cualquier daño a la Comunidad. En este sentido, la SAP Badajoz, secc 2ª de 24 de octubre de 2003 dice: "determinándose que la relación contractual que liga al Administrador, con la Comunidad de Propietarios, es la propia de un mandato "sui generis" de los arts. 1709 y ss. CC, su deber primario deberá consistir en llevar a cabo la gestión encomendada, esto es, prestar los servicios o realizar las operaciones que se le han encargado; ahora bien, si se produce, por su parte, algún tipo de infracción en el acometimiento de sus obligaciones por cumplimiento defectuoso o incorrecto, se puede hablar de una responsabilidad dimanante de una actuación inadecuada e impropia en orden a la ejecución de lo encomendado, lo que haría merecedor al agente del reproche culpabilístico que del mismo se deriva, generándose una responsabilidad por daños, emanada de la probada existencia y realidad de unos determinados perjuicios..."

Al respecto, se pueden diferenciar dos tipos de responsabilidad. En primer lugar, la derivada del incumplimiento total de los deberes de gestión. A este supuesto de responsabilidad por inejecución de funciones alude el art. 1718 CC y, en segundo término, existirá responsabilidad por cumplimiento defectuoso o incorrecto de sus obligaciones, que se produciría en aquellos casos en los que el Administrador realiza una actividad, pero

la desarrollada con coincidencia plena con la función que le había sido encomendada, o con la que, según la naturaleza del caso, debía razonablemente esperarse. Es decir, el Administrador no responde objetivamente por el daño causado, ni le es exigible que esté presente todas las horas del día y de la noche en las Comunidades que gestiona, sino que lo exigible es una actuación diligente y adecuada en función de cada caso concreto (art. 1104 CC), y de la información que le sea suministrada por la Comunidad y por sus vecinos. Es sustancialmente un deber de actividad y de diligencia en la gestión de la actividad profesional, y siempre bien entendido que el art. 1726 CC establece una facultad de moderación de la responsabilidad, y que, tanto la culpa, como la causalidad con el resultado dañoso reclamado, deben de acreditarse cumplidamente a los efectos del art. 1101 CC".  
Revocación del mandato

*«Indicando la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en Sentencia de 8 de octubre de 1986, que la obligación de rendir cuentas es inherente al mandato, debiendo el mandatario rendir cuentas detalladas y justificadas»*

Al igual que ocurre con el cargo de Presidente o con el de Secretario, la relación del Administrador, según el mencionado artículo 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal, durará un año, prorrogable tácitamente por periodos iguales, salvo que los Estatutos de la comunidad de propietarios establezcan otra cosa, no obstante, lo cual, cabe también la posibilidad de que el Administrador sea removido de su cargo mediante acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria convocada al efecto, en observancia al principio consagrado en el artículo 1733 del Código Civil cuando se ha establecido un plazo de duración, evidentemente en interés común de ambas partes contratantes, aunque la facultad de revocación subsiste, si se im-





*«Si se hubiesen realizado obras de cierta entidad con derramas o cuotas extras, entendemos que habrá de hacerse una rendición específica, a partir de la derrama acordada y los ingresos por razón de la misma»*

pone antes de la expiración del plazo, debe indemnizarse; precisando que ello no es así cuando se ha demostrado que media justa causa dimanante del incumplimiento de lo pactado por parte del mandatario.

La Sentencia de fecha 25 noviembre 1983, precisa que cuando se ha demostrado que media justa causa dimanante del incumplimiento de lo pactado por parte del mandatario, y la sentencia recurrida, en el supuesto de autos, reconoce como existente justa causa basándola, entre otras causas, en la pérdida de confianza que debe inspirar y presidir las relaciones Comunidad-Administrador, no obstante, como ya esta Sala tiene resuelto en anteriores ocasiones (entre otras, sentencia de 2 de febrero de 1998), si bien la pérdida de confianza puede ser motivo por sí solo para la revocación del mandato no puede considerarse como justa causa a efectos de no indemnizar el cese anticipado en el cargo, toda vez que la confianza - según el diccionario de la RALE en su primera acepción "esperanza firme en una persona o cosa"- al ser un elemento subjetivo, al igual que el descontento, si los consideramos como justa causa, el cumplimiento del contrato de mandato quedaría al arbitrio del mandante -que expresamente lo rechaza el artículo 1256 del Código Civil-, debiendo evitarse el cese anticipado en el cargo del mandatario sin indemnizarlo por ello -en este caso, del Administrador- por posibles sentimientos o intuiciones del mandante - en este caso la comunidad de propietarios representada por el señor presidente.

**Fernando Hipólito Lancha.**  
Abogado

## Conclusiones

- 1ª. La Ley exige que la Junta de propietarios se reúna por lo menos una vez al año "para aprobar los presupuestos y cuentas" (art. 16.1 LPH) y los arts. 9 y 17 (implícitamente) y el 20 se refiere a las funciones del Administrador, entre las que se encuentran las cuentas de la Comunidad, y por tanto, su llevanza y rendición.
- 2ª. La relación del Administrador con la Comunidad de Propietarios es de mandato "sui generis", a la que son aplicables los artículos del Código Civil reguladores del mandato y los correspondientes de la LPH (específicamente los arts. 13.6 y 7 y art. 20).
- 3ª. La obligación de rendir cuentas corresponde a los órganos de la comunidad previstos en el art. 13 de la LPH, pero las de carácter económico deben atribuirse al Administrador, ya que en éste campo se desarrollan sus funciones más específicas.
- 4ª. La rendición de cuentas anual tiene lugar junto con la aprobación de presupuestos, en la reunión preceptiva a que obliga el art. 16 LPH. Su contenido no se agota con una relación somera de los ingresos recibidos y de los gastos atendidos, sino que deberá comprender los conceptos de unos y otros, el saldo resultante y su justificación. Además, en cada partida de gasto deberán referirse los conceptos tributarios correspondientes (retenciones por IRPF al conserje, IVA pagado a proveedores, contratistas, etc).
- 5ª. Si se hubiesen realizado obras de cierta entidad con derramas o cuotas extras, entendemos que habrá de hacerse una rendición específica, a partir de la derrama acordada y los ingresos por razón de la misma, y su aplicación al menos con las siguientes determinaciones:
  - Presupuesto aprobado, sus partidas, importe y dirección facultativa con su informe sobre las obras realizadas.
  - Plazo de ejecución de las obras y retenciones o garantías.
  - Certificaciones de obra o pagos durante su ejecución, así como verificación de la correspondencia económica con la realidad de la obra ejecutada.
  - Liquidación de la obra -con las retenciones o garantías pactadas- en el plazo convenido.Incluirá con toda claridad el importe del IVA aplicado.
  - Recepción de la obra, con reparos y su plazo de subsanación, o sin reparos y entrega de documentación de la misma para la comunidad.En Madrid, habrán de cumplimentarse los requisitos documentales establecidos para el Libro del Edificio, conforme al art. 15 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación (BOCM nº 74, de 29 de marzo) y Decreto (Consejería de O.P. Urb. Y Transportes) 349/1999, de 30 de diciembre (BOCM 11/2000, de 14 de enero).
  - Saldo final y su justificación en correlación o desajuste con la derrama acordada y practicada.
- 6ª. Explicación de los incrementos de costes por demoras (recargos tributarios, de compañías suministradoras, etc.) en los ingresos o pagos.
- 7ª. El informe de rendición de cuentas o extracto de las mismas, deberá repartirse a los copropietarios, como mínimo, con la convocatoria y ésta no debe ajustarse al mínimo legal de seis días de antelación, sino ir al menos a quince, para permitir una mayor asistencia y el estudio y comentario interno de los temas a tratar.

# 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**

## ¿Cabe en la actualidad la rehabilitación de los contratos de arrendamiento con sentencia firme de desahucio?



**En este trabajo se analiza si es posible la recuperación de una opción que era admisible bajo el régimen anterior a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ya que en la actualidad se plantean algunos arrendatarios si es posible ejercitar en materia de desahucio, cuando se ha dictado ya la sentencia firme y antes del lanzamiento, la opción por el arrendatario de que pretende continuar con la posesión del inmueble pagando la renta que debe hasta ese momento. Es decir, lo que antes de la citada reforma se denominaba como la "rehabilitación del contrato de arrendamiento".**

Una fórmula que servía para que el arrendatario que no había optado por satisfacer las rentas que debía antes de la interpelación judicial, una vez interpelado o antes del juicio, y que, sin embargo, quería ejercer cuando ya el juez había dictado sentencia, pudiera hacerlo hasta el día antes al lanzamiento. Ello, quizás bajo esa tradicional costumbre de los que con frecuencia acudían como demandados o acusados a los tribunales de justicia de que cuando más tarde llegue la respuesta del juzgado mejor para ellos, sin darse cuenta de que tarde o temprano el ejercicio de la acción judicial tiene un inicio de una ejecutoria que restablecerá la situación originada por un incumplimiento o el quebrantamiento de una norma.

El problema que surge es si en la actualidad es posible acudir a esta vieja fórmula de rehabilitar el contrato de arrendamiento, haciendo frente el arrendatario a las deudas que tenía al momento de acudir el arrendador al juez

más las que en dicho instante debiere, es decir, tras el dictado de la sentencia del juzgado de Primera Instancia no recurrida, o tras la resolución de la Audiencia Provincial declarando la firmeza de la sentencia. O bien, una vez que se ha declarado la firmeza ya no es posible que el arrendatario tenga fórmulas que no sea otra que la de entregar las llaves voluntariamente o estar al lanzamiento que ya fue señalado en su momento en el auto de admisión de la demanda de desahucio.

**La opción de la rehabilitación del contrato de arrendamiento al amparo de la regulación legal anterior a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre**

Bajo el régimen de la Ley anterior a 1994 se permitía hablar de las opciones de enervación de la acción de desahucio mediante el mecanismo del pago de la deuda hasta ese mo-

mento del acto enervador y la rehabilitación, que, por su propia naturaleza, implica un mecanismo de modificación del contrato primitivo que se hace nacer ex novo por actos voluntarios de las partes que así vienen a autenticar un nuevo contrato por actos centrados, por ejemplo, en el pago de la deuda en momento posterior al contemplado para la enervación que lo era hasta el día del juicio. Así, la diferencia era que el mecanismo de la rehabilitación se verificaba cuando ya la acción no podría ser enervada procesalmente y debían concurrir otras circunstancias.

Recuerda, sobre esta cuestión, Gordillo Peláez, en un estudio elaborado al poco de aprobarse la Ley de 1994 que derogaba el texto de arrendamientos urbanos de 1964, y separando los conceptos jurídicos de "enervación" y "rehabilitación", que el art. 147 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos no solamente permitía la posibilidad de enervar la acción hasta el momento anterior a ser notificado de la sentencia que no dé lugar a ulterior recurso, sino que expresamente daba la posibilidad al inquilino de rehabilitar de plena vigencia el contrato (si fuere de vivienda, cualquiera que fuese su renta y los de local de negocio si no excedían de 12.000 euros anuales). A lo anterior debe añadirse la interpretación dada por la jurisprudencia al concepto de reiteración (art. 147.3), el cual tenía que ser necesariamente leído a la luz de la doctrina del «abuso de derecho» (art. 9 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos), lo que conllevaba una consideración caso por caso de todos los supuestos y en la práctica interpretaciones benévolas «pro arrendatario», a la vista de las múltiples y variadas circunstancias que podían concurrir en cada supuesto.

Es decir, que permitía ambas opciones, pero las censuraba en el caso de que el arrendatario hubiera ejercitado estas opciones con abuso de derecho por su reiteración en dejar de abonar rentas y exigir al arrendador a que acuda al ejercicio de la acción judicial para obtener la tutela judicial que le obliga el arrendatario por no estar al corriente en el pago de las rentas.

Sin embargo, si aunque en principio la facultad de la enervación de la acción de desahucio se trasladó del art. 1563 LEC de 1881 al art. 22.4 LEC de 2000, no pareció ser criterio del legislador el de extender y mantener también la posibilidad de la rehabilitación del contrato de arrendamiento como una facultad, más de gracia que de otra cosa, que se le concedía al arrendatario, y al modo de una segunda oportunidad para que pudiera ponerse al corriente de la deuda incluso tras la celebración del juicio y el dictado de la sentencia. Esto provocó fuertes críticas en el sector de los arrendadores que veían ampliadas de forma continua las posibilidades que el arrendatario podía utilizar para seguir manteniendo el uso del inmueble incluso pagando tras sentencia judicial.

### **¿Es posible rehabilitar un contrato en la actualidad hasta el mismo momento anterior al lanzamiento?**

La cuestión polémica surge tras la aprobación de la nueva LAU de 1994, en la que se omite, por comple-

## **La declaración de concurso y la rehabilitación del contrato**

En el único caso en el que se podría utilizar este término es en el supuesto de que el arrendatario se hubiera declarado en concurso y los administradores concursales solicitaran al juez de lo mercantil que con respecto a los locales de negocio sobre los que existe orden de lanzamiento se suspendan las mismas para que pueda seguir el concursado con su actividad mercantil que le permita seguir satisfaciendo sus deudas con los acreedores. En este caso se trata de una circunstancia excepcional basada en el objetivo de conservación del patrimonio del concursado para que pueda atender sus deudas, por lo que si se admitiera la ejecución de las sentencias de desahucio se le privaría de la posibilidad de cumplir con sus obligaciones ante sus acreedores y el fin del concurso se centraría en la transformación contable de lo poco que le pueda quedar sin darle un respiro al concursado de seguir manteniendo su actividad comercial.

Sobre este tema trató el interesante Auto de la Sección 15.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona de 25 de octubre de 2006 (Rollo de apelación núm. 439/200, que se asienta en los siguientes argumentos: Ante la resolución ya producida de un contrato de arrendamiento suscrito como arrendatario por el concursado, en virtud de una acción de desahucio anterior al concurso, el art. 70 prevé expresamente la facultad de la administración concursal de enervar la acción de desahucio o de rehabilitar la vigencia del contrato hasta el momento mismo de practicarse el efectivo lanzamiento, pagando entonces con cargo a la masa todas las rentas y conceptos pendientes y las costas procesales causadas hasta ese momento. Relacionando el art. 70 con el art. 55, parece claro, pues, que esta facultad de rehabilitación contractual se asienta en el supuesto básico de que la ejecución de la sentencia no se ha suspendido...» Así, el art. 70 de la Ley concursal Ley 22/2003, de 9 de julio viene a admitir que "La administración concursal podrá enervar la acción de desahucio ejercitada contra el deudor con anterioridad a la declaración del concurso, así como rehabilitar la vigencia del contrato hasta el momento mismo de practicarse el efectivo lanzamiento. En tales casos, deberán pagarse con cargo a la masa todas las rentas y conceptos pendientes, así como las posibles costas procesales causadas hasta ese momento."

Esta es si cabe la única opción que existiría para rehabilitar el contrato, pero en el entorno de una situación concursal. Otra cuestión sería que la fecha de la diligencia de lanzamiento estuviera ya señalada y que no se hubiera admitido el concurso o que presentado los administradores concursales no hubieran solicitado la suspensión de la diligencia de lanzamiento. En estos casos quedaría la opción de que el letrado del concursado planteara al juez que tramita el desahucio sobre la inminente declaración de concurso a fin de que se pudiera suspender la diligencia de lanzamiento para poder seguir manteniendo la disponibilidad del negocio radicado en el local objeto del desahucio, con el fin de atender las deudas ante los acreedores, que no podrían satisfacerse si no se le permite continuar con su actividad mercantil, o incluso las posibles deudas que existieran derivadas de la resolución del contrato de arrendamiento que con la ejecución de la diligencia de lanzamiento se quedarían sin poder abonar ante la posible imposibilidad de pago material en que quedaría el arrendatario.

to la mención a la posibilidad de rehabilitación del contrato de arrendamiento, quedando solo la vía de la enervación pero traspasada en su regulación a la LEC en el antes citado art. 22.4 LEC.

En consecuencia, la cuestión que traemos a colación se centra en: ¿cabe entender que sigue vigente la rehabilitación del contrato de arrendamiento tras la firmeza de la sentencia o ha quedado derogada esta vía tras la Ley de 1994?

A este respecto, y en relación a la vigencia o derogación tácita de las posibilidades de mantenimiento del contrato de arrendamiento cuando el arrendatario ya ha dejado pasar las opciones que le sigue dando la LEC en el art. 22.4 de enervar la acción de desahucio abonando todo lo que hasta ese momento debe, y por una sola vez, resulta difícil en la actual situación mantener las opciones de que el arrendatario pueda pagar esta deuda "con eficacia rehabilitadora del contrato" aunque lo haga en su totalidad una vez que se ha celebrado el juicio de desahucio, y mucho más una vez que se ha dictado sentencia firme. Lo que puede hacer tras el juicio, o tras la sentencia de primera instancia, el arrendatario es apelar la sentencia condenatoria, pero pagando las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas mientras se tramita el recurso de apelación, según señala el art. 449.1 LEC. Pero ello solo le permite tener vigente el recurso de apelación y poder optar a que la Audiencia Provincial revise la sentencia de instancia para comprobar si han concurrido circunstancias que le daban la razón al arrendatario, por ejemplo, porque ha pagado las rentas en su momento, o que el arrendador se ha negado a recoger las que le entregaba o giraba por medio del servicio de correos para conseguir un lanzamiento en inmuebles de renta antigua. Pero, en definitiva, no se trata de que el arrendatario tenga aquí un derecho de levantar ex novo el contrato que el juez de instancia había declarado resuelto en sentencia, sino una opción de revisión de esta declaración judicial para revocarla.

#### **Supresión de la "rehabilitación contractual"**

Desde nuestro punto de vista, las facultades de rehabilitación del contrato circunscritas a momentos posteriores a la celebración del juicio de desahucio han desaparecido desde la aprobación de la Ley de 1994. Así, resulta curioso, sin embargo, que aunque la mayoría de la doctrina se pronuncia en estos mismos términos con respecto a la supresión de la llamada «rehabilitación contractual del contrato de arrendamiento» no es posible olvidar que aunque el Preámbulo de la Ley afirma que se han matizado de forma significativa las posibilidades de rehabilitación contenidas en el Texto Refundido de 1964, no hay en el articulado referencia alguna a la rehabilitación del contrato de arrendamiento. A este respecto señala Gordillo Peláez que tan importante omisión no puede reputarse involuntaria, debiendo entenderse que dicha especialidad ha sido eliminada de la legislación arrendaticia. También participa de la misma opinión Oraá González (2) quien ya a poco de aprobarse la Ley de 1994 con

*«Si la LAU de 1964 sí que permitía la rehabilitación, en la actualidad no existe posibilidad legal de utilizar esta vía en los momentos precedentes a la ejecución de la diligencia de lanzamiento»*

el nuevo régimen legal señaló que respecto a la rehabilitación, ésta era posible con la Ley de 1964 hasta el momento mismo en que fuera a practicarse el lanzamiento, admitiéndose incluso el depósito del importe debido, incrementado en un 25%, en poder del encargado de ejecutar la diligencia. El sistema actual, por el contrario, - señala Oraá- resulta ser mucho más restrictivo en la medida en que el desahucio sólo puede ser enervado mediante el pago o consignación realizados «en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio.

Es cierto que la Exposición de motivos dice lo que dice, pero en modo alguno puede entenderse subsistente un instituto jurídico que estaba reconocido de modo expreso en la Ley de 1964 y que desaparece en la regulación de 1994, para más tarde declarar la LEC de 2000 la derogación expresa de los arts. 120 a 151 TRLAU de 1964 para remitirse a la "expresa" regulación procesal civil de la LEC del año 2000, en donde para nada constan las opciones que antes tenía el arrendatario de prorrogar de modo voluntarista la posesión del inmueble cuando ya había sido condenado a abandonarlo en sentencia firme, ni aun cuando ahora abone las rentas que hasta ese instante adeude.

#### **Rehabilitación por acción expresa del arrendador**

Las razones de esta conclusión son evidentes, ya que el legislador actual ha ido acortando las posibilidades de que la morosidad en el pago de la renta le permita al arrendatario fijar el momento en el que satisface el pago de la renta. Así, si en el contrato se fijaba que la renta se pagaba entre los días 1 y 5 de cada mes y el arrendatario incumple esta obligación, es obvio señalar que solo le queda la opción de hacerlo antes de la celebración de la vista, pero no más tarde. En estos casos, la incomparecencia del arrendatario a la vista, por ejemplo, ya no le da opción a poder seguir en el inmueble, no admitiendo opción de satisfacer las rentas adeudadas para poner en práctica el mecanismo que antes del año 1994 sí era viable, cual el de rehabilitar el contrato.

Ahora bien, la única opción que le quedaría al arrendatario sería la de obtener la rehabilitación pero por una aceptación expresa del arrendador acerca de que la aceptación de las sumas abonadas hasta ese instante se reflejara en un documento donde constara que el pago hace renacer de nuevo la relación arrendaticia. Pero sería una rehabilitación por pacto entre partes, no ex lege. Esta posibilidad ha sido aceptada, por ejemplo, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia de 20 Ene. 2009, rec. 243/2008 en la que recuerda que "es doctrina comúnmente aceptada (Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 1963 y 20 de abril de 1993), que para la existencia real de los convenios en general que originen relaciones jurídicas exigibles y permitan el ejercicio de las acciones que de ellos se deriven es preciso, por lo previsto en el artículo 1254 del Código Civil, que haya habido un concierto de voluntades serio y deliberado por el cual hayan quedado definidos los derechos y obligaciones de los contratantes, llegando con ello a su perfección, que es el momento cuando empiezan a

obligar, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1258 del Código Civil, no entendiéndose la convención perfecta, con fuerza coactiva en derecho, hasta que además de la causa y el consentimiento que haya de manifestarse por el concurso de la oferta y la aceptación, no haya aquél recaído sobre el objeto cierto que sea materia del contrato, según los preceptos de los artículos 1261 y 1262 del Código Civil, aunque es igualmente doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1987, 30 de septiembre de 1988, 23 de noviembre de 1989, y 12 de marzo de 1994) que, de acuerdo con las normas de los artículos 1278 y 1279 del Código Civil, las del artículo 1280 no comportan la exigencia de formalidades "ad solemnitatem", sino tan sólo "ad probationem", de suerte que es posible pronunciar la existencia del contrato, si reúne los requisitos del artículo 1261 del Código Civil, sin que imperiosamente tenga que basarse en una constatación escrita, pudiendo declararse su existencia por la apreciación de los instrumentos de prueba aportados a las actuaciones, con las matizaciones en orden a la valoración de la prueba, impuestas, en relación con la testifical por el antiguo artículo 1248 del Código Civil, y en la actualidad por el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que permite valorar la fuerza probatoria de las declaraciones de los testigos, conforme a las reglas de la sana crítica, tomando en consideración la razón de ciencia que hubieren dado, y las circunstancias que en ellos concurren."

**Un nuevo contrato de arrendamiento**

Esta doctrina conlleva que se requeriría, para entenderse renovado el contrato por acuerdo de las partes, un pacto expreso que así se hiciera constar en el documento de pago de las deudas pendientes, de tal manera que no bastaría un simple documento en el que el arrendador aceptara la suma entregada el día del lanzamiento en fecha anterior como pago de la deuda, sino que el arrendador, además de aceptar esta entrega como pago de lo adeudado, hace constar en ese instante en el documento que acepta expresamente un nuevo contrato de arrendamiento, ya que el que hasta ese momento existía fue declarado resuelto por el juez por la sentencia firme. Por ello, no valdría una aceptación tácita de la continuación del arrendatario en el inmueble por el mero hecho de que ese día continuara este en el inmueble por la circunstancia de que el arrendador hubiera aceptado el día del lanzamiento concederle una moratoria que puede desprenderse de la aceptación de la suspensión de la diligencia de lanzamiento por haber cobrado. Dudamos que un arrendador acepte esta suspensión de la diligencia en el mismo acto por el mero hecho de haber cobrado lo que se le debe, ya que de haber instado el proceso acumulado del art. 438 LEC lo que está haciendo el arrendatario es pagar la deuda que tiene contraída con el



*«La incomparecencia del arrendatario a la vista, por ejemplo, ya no le da opción a poder seguir en el inmueble, no admitiendo opción de satisfacer las rentas adeudadas, para poner en práctica el mecanismo de rehabilitar el contrato»*

mitiendo una moratoria la sentencia antes citada de la Audiencia Provincial de Barcelona apunta que "corresponde a la parte demandada-arrendataria la prueba del hecho positivo a su cargo de la existencia del título, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo cual no puede estimarse que haya probado, por no haber aportado ningún documento del que resulte la rehabilitación del contrato de arrendamiento extinguido, que haya sido concertado con la parte actora, no habiendo propuesto otras pruebas en relación con la pretendida rehabilitación del contrato."

En consecuencia, no serviría para entender rehabilitado un contrato de arrendamiento la circunstancia de que el arrendatario satisfaga antes del lanzamiento todas las rentas adeudadas, intereses legales y hasta las costas del pleito, ya que para que la rehabilitación pudiera surtir efectos sería preciso que constara en documento la voluntad del arrendador de admitir la continuidad del arrendatario en el inmueble. Sin embargo, no podría en estos casos hablarse de una "rehabilitación", sino de un nuevo contrato de arrendamiento en el que se pactaran las condiciones de precio y duración con las características propias del art. 9 LAU para el arrendamiento de viviendas del plazo máximo de cinco años. Y es que, si como hemos visto, si la LAU de 1964 sí que permitía la "rehabilitación" en la actualidad no existe posibilidad legal de utilizar esta vía en los momentos precedentes a la ejecución de la diligencia de lanzamiento, pero que cualquier manifestación de voluntad tendente a conseguir el mantenimiento del arrendatario en la situación posesoria y que conlleve la suspensión de la diligencia de lanzamiento deberá constar por escrito en cualquier caso para que se refleje la expresa voluntad de que el contrato de arrendamiento no es que se haya prorrogado, sino que existe otro nuevo. Nótese que entre las partes ya no existe contrato, porque este fue declarado resuelto por el juez por la sentencia firme que está pendiente de ejecutar, por lo que si se pretende que el arrendatario siga en el inmueble debe redactarse un nuevo contrato, existiendo problemas de interpretación de estos si se habla de una "rehabilitación", ya que es un concepto actualmente inaplicable.

arrendador, pero no van más allá los reconocimientos de efectos jurídicos a una aceptación del arrendador de la suma entregada, ya que lo que supone esta actuación del arrendatario es simplemente pagar una deuda que en cualquier caso le sería reclamada en ejecución de sentencia sobre sus bienes si los tuviere.

**Prueba de la rehabilitación del contrato**

Con respecto a quien tiene la carga de demostrar que ha existido una rehabilitación del contrato por el hecho de que el arrendador no haya ejecutado la diligencia de lanzamiento ad-

# Para el ejercicio de la opción de compra, el arrendatario debe estar al corriente en todas sus obligaciones contractuales

**Debido a las actuales dificultades en la financiación hipotecaria, la venta de los pisos está colapsada (principalmente en obra nueva) a la espera de que se en-**

**cuentren soluciones para que el comprador interesado pueda encontrar una vía de financiación que le permita comprar una vivienda en condiciones normales.**

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

Está claro que las financiaciones hipotecarias del 110% del precio de compra no pueden reaparecer en nuestro país, pero la actual situación de bloqueo crediticio está afectando a operaciones que serían perfectamente factibles. Son operaciones en las que el comprador no desea financiar la totalidad de la compra sino que desea compatibilizar la financiación con el ahorro del propio comprador o de unos padres que desean coparticipar de esa inversión.

Ante esta situación, se está optando por la vía del alquiler como opción de compra, como fórmula que desatasca estas situaciones de bloqueo. En estas operaciones, el vendedor (el promotor en muchas ocasiones) es el que prácticamente se convierte en financiero, por cuanto lo que hace es arrendar la vivienda con una opción de compra. El vendedor (o promotor) es el que asume las cuotas hipotecarias que acaba trasladando (aunque sea en parte) al futuro comprador en forma de renta mensual.

La opción de compra se fija para que, en cualquier momento, ya sea porque el comprador encuentre una entidad crediticia que se avenga a concederle una financiación adecuada, o ya sea porque el comprador espera una entrada de dinero futura (la venta de su piso, etc.); el inquilino acabe comprando la vivienda que ya está utilizando, si bien bajo la fórmula del arriendo.

Es un arriendo de una vivienda a alguien que se espera acabe siendo el propietario. No es un arriendo con la naturaleza temporal propia del cita-



do negocio, sino que es un negocio previo al futuro de la compra del piso.

Ahora bien, esta fórmula ofrece diversas particularidades. Una de ellas, que es la que nos interesa solucionar en este artículo, es la relativa a si el arrendatario puede ejercitar la opción de compra, a pesar de que no esté al corriente en todas sus obligaciones arrendaticias.

### LA OPCIÓN DE COMPRA AL ARRENDATARIO

En primer lugar, hemos de tener en consideración que la opción de compra va unida a un contrato de arrendamiento y que se le reconoce al arrendatario o arrendatarios de la vivienda. Así pues, la opción de compra se reconoce como un derecho del arrendatario, siendo la opción una consecuencia del arriendo.

En consecuencia, para poder ejercitar la opción de compra, el arrendatario

debe de haber cumplido, previamente, todas las obligaciones derivadas del arrendamiento.

Esta es una primera conclusión que fija el propio Tribunal Supremo en su Sentencia de 6 de noviembre de 2009.

Es decir, ambos negocios guardan una estrecha relación. Mejor dicho, la opción de compra nace tras el arrendamiento; de tal forma que el ejercicio de la opción de compra está supeditado al cumplimiento previo de las obligaciones derivadas del arrendamiento.

A efectos prácticos, en el caso de que el arrendatario-optante no estuviera al corriente del pago de las rentas derivadas del arrendamiento, éste no puede ejercitar la opción de compra.

Tal y como proclama el Tribunal Supremo, el inquilino, si está afectado por una causa de resolución del contrato, no puede ejercitar la opción de compra.

Es decir, sólo el arrendatario que esté cumpliendo con todas sus obli-





gaciones derivadas del arrendamiento puede pasar a ser propietario tras el ejercicio de la opción de compra. Si no las cumple todas, el propietario puede negarse, legítimamente, a dar cumplimiento a esa opción de compra que reconoció al arrendatario.

Pero es más, no hace falta ni que el propietario haya instado demanda de desahucio para evitar que el arrendatario pueda ejercitar la opción de compra. Y ello por cuanto el arrendatario, pierde la facultad del ejercicio de la opción de compra, tan pronto como haya incurrido en causa de resolución contractual del contrato de arrendamiento.

El propio Tribunal Supremo reconoce como causa de resolución contractual por falta de pago, el de estar adeudando una mensualidad vencida. También se ha admitido como causa de resolución contractual el reiterado pago tardío de las rentas.

Pues bien, en estos casos, y a pesar de no haberse instado demanda de resolución contractual, el arrendatario no está en su pleno derecho de ejercitar la opción de compra.

## La posición del propietario-arrendador

Por lo proclamado por el TS, el arrendatario no puede ejercitar la opción de compra si está incurrido en causa de resolución contractual.

Otra cosa bien distinta es la posición del propietario-arrendador ante esta situación de incumplimiento contractual por parte del arrendatario.

En el supuesto de impago de alquileres, una respuesta lógica y lícita por parte del propietario sería la de exigir que el arrendatario esté al corriente de todas sus obligaciones económicas antes del ejercicio de la opción de compra. Es decir, la de supeditar el ejercicio de la opción de compra al pago de todas las rentas y cantidades asimiladas devenidas con anterioridad al momento del ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario.

Si el incumplimiento es de cualquier otra obligación derivada del arriendo, el propietario puede condicionar la opción de compra al cumplimiento de otras contraprestaciones, o al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hayan podido causar.

Ahora bien, si el propietario arrendador no quiere dar cumplimiento a la opción de compra pactada, tiene el soporte jurisprudencial de la propia doctrina del Tribunal Supremo.

La conclusión ya ha quedado fijada, el arrendatario no puede exigir el ejercicio de la opción de compra si ha quedado incurrido en causa de resolución contractual del contrato de arrendamiento. A partir de esta conclusión, las partes son libres de pactar la resolución o el cumplimiento alternativo.

\* Bono descuento 10%



**DYSAR S.L.U.**  
Pavimentos e Impermeabilizaciones

**TRABAJOS A NIVEL NACIONAL**

- Córdoba: 957 76 48 92    • Cádiz: 956 90 04 57
- Sevilla: 955 51 04 69    • Huelva: 959 10 91 02
- Málaga: 952 00 37 98    • Almería: 950 10 16 47
- Granada: 958 56 08 44    • Jaén: 953 96 34 41
- Madrid: 910 00 21 34

\* Durante el año de validez de nuestros presupuestos emitidos.

**Teléfono gratuito: 900 102 760**



Pavimentación de garajes  
Impermeabilización  
Piscinas  
Azoteas  
Fachadas

## CAUSAS DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

En el supuesto de hecho de la Sentencia del TS de 6 de noviembre de 2009, el arrendatario ejerció la opción de compra por vía reconvenional. El Juzgado de instancia desestimó la reconvenión por estar incurso en causa de resolución contractual, pero deja claro que lo que es relevante es que el arrendatario esté incurso en causa de resolución contractual, por ser este el momento en el que el arrendatario tiene impedido el ejercicio de su opción de compra.

Es decir, la imposibilidad del ejercicio de la opción de compra no nace en el momento de la interposición judicial de la demanda de resolución contractual por parte del propietario, sino en el momento en el que el arrendatario haya quedado incurso en causa de resolución contractual.

Así pues, la doctrina del Alto Tribunal resulta relevante al fijar que es el momento del incumplimiento del arrendatario el que determina que

quede impedido el ejercicio de la opción de compra.

Así pues, en sentido contrario, previamente al ejercicio de la opción de compra, el arrendatario deberá de haber cumplido todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento si quiere ejercitar la opción de compra.

## RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR OBRAS INCONSENTIDAS

Otra cuestión interesante en la citada Sentencia del TS es la relativa a que, en ese supuesto de hecho, el incumplimiento del arrendatario no proviene de la falta de pago de las rentas, sino de la ejecución de obras inconsentidas en la vivienda arrendada.

En el citado supuesto, el arrendatario ya había efectuado obras sin el consentimiento del propietario en el momento en el que interesó el ejercicio de la opción de compra.

Pues bien, el TS confirma las sentencias de primera instancia y apelación, que desestimaron la demanda

reconvenional por cuanto al haber instado ésta, el arrendatario ya había quedado incurso en causa de resolución contractual por haber efectuado obras sin el consentimiento ni autorización de la propiedad.

En los supuestos a los que nos hemos referido, el arrendamiento con opción de compra puede estar destinado a arrendatarios con la previsión de ser futuros arrendatarios. Pues bien, habrá que comprobar si el propietario autorizó expresamente la realización de determinadas obras a esos arrendatarios.

En caso contrario, los arrendatarios no podrán efectuar obras en la vivienda arrendada como si ya estuvieran anticipando sus facultades dominicales sobre dicha vivienda. Es decir, no podrán olvidar que, de momento, sólo son arrendatarios de la vivienda y que el ejercicio de la opción de compra deberá ser previo a la realización de obras en la vivienda.

**Joaquín Martí Martí**  
Abogado.

**ROLLTORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

### El mantenimiento de sus puertas está en buenas manos

Rolltore Portis le asegura un asesoramiento profesional y personalizado sobre el tipo de puerta que mejor se adapte a sus necesidades, a la vez que una instalación y mantenimiento realizada por profesionales adecuadamente preparados y con la experiencia y capacitación necesaria.

**Delegaciones**  
Rolltore Portis cuenta con la mayor red de centros propios a nivel nacional dentro del sector de las puertas automáticas, lo que nos permite una atención rápida y eficaz. Consulte nuestra red comercial en [www.portis.es](http://www.portis.es)

**Información General**  
M. [portis@portis.com](mailto:portis@portis.com)  
Defensor del cliente  
T. 900 101 385  
M. [rolltore-portis.defensa@otis.com](mailto:rolltore-portis.defensa@otis.com)  
[www.portis.es](http://www.portis.es)

**ROLLTORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

**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

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



**Las obras ejecutadas en la fachada del local para la adaptación del mismo al negocio que en él se desarrolla no suponen una alteración de la fachada general del edificio**

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 65/2011, de 14 de febrero  
 Recurso 297/2007. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS.  
 SP/SENT/543605**

"... La única cuestión objeto de controversia se centró en si las obras realizadas pueden perjudicar a otros propietarios, tal y como mantiene la comunidad, al provocar un impacto estético y visual intolerable en la fachada. La sentencia valora, que con anterioridad a las obras ejecutadas en la fachada por los demandados, el anterior propietario del local ya había remodelado el bajo del edificio, y considera, tras comparar la situación ya creada y la actual, que la alteración no ha sido desmesurada ni excesiva, en relación a lo que viene siendo habitual en el acondicionamiento de fachadas para la realización de actividades comerciales. Razona que ante el volumen del edificio, el contraste ornamental con el resto de la fachada no hace que el edificio

pierda su sustantividad, al ser la parte afectada mínima en relación a la totalidad de la fachada. Además, los paneles con los que ha sido forrada la fachada, y cuyos llamativos colores son objeto de rechazo por la comunidad, no se han colocado en la zona inmediata a la puerta de entrada al edificio, al situarse, a un lado de la fachada la puerta de acceso al público del local, revistiéndose al otro lado con granito de color rosa, en consonancia con el revestimiento que ya existía. ..."

*«Las obras realizadas por el titular de locales comerciales situados en las plantas bajas de los edificios que afecten a elementos comunes y que estén autorizadas por el título o los estatutos de la comunidad de propietarios no se consideran contrarias a derecho, siempre que no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario»*



**Validez de la obra realizada por el propietario del local de apertura de tres huecos en la fachada del edificio, que no altera su seguridad ni perjudica a ningún propietario y está autorizada por los Estatutos. Doctrina Jurisprudencial**

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 809/2010, de 22 de diciembre**

**Recurso 296/2006. Ponente: JUAN ANTONIO XIOLARIOS.**

**SP/SENT/541361**

"... La aplicación de la doctrina expuesta al presente litigio exige la estimación del recurso de casación. La parte recurrente, titular de un local comercial situado en la planta baja, ha abierto tres huecos en la fachada del edificio, ampara

por la autorización que le ofrecía los estatutos de la comunidad, sin que durante el desarrollo del pleito, se haya aducido que tales obras hayan menoscabado o alterado la seguridad del edificio o su estructura general. Tampoco se ha acreditado en modo alguno que con la apertura de tales huecos se haya perjudicado los derechos de otro propietario.

Finalmente se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que las obras realizadas por el titular de locales comerciales situados en las plantas bajas de los edificios que afecten a elementos comunes y que estén autorizadas por el título o los estatutos de la comunidad de propietarios no se consideran contrarias a derecho, siempre que no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario. ..."

## CONSULTAS

**Número de votos en distintas propiedades compartidas SP/CONS/76368**

Es doctrina consolidada que el propietario múltiple solo cuenta con un voto numérico y el problema que aquí se plantea es cómo considerar las situaciones donde una persona es copropietario, junto con otros, de varias propiedades.

Pues bien, nuestro criterio, respetando otros diferentes, es que deben contar tantos votos como propiedades, pues en otro caso sería como impedir a los otros copropietarios ser tenidos en cuenta. Imaginemos que una persona es titular de un piso y, a la vez, de una plaza de aparcamiento en un garaje que pertenece a la misma Comunidad, resultaría absurdo que el representante del mismo no pudiera votar porque algunos de sus comuneros lo son también de la Comunidad general.

Naturalmente puede haber las excepciones que se quiera, cuando se hace para cometer fraude de ley, por ejemplo, pero en términos generales creemos aplicable nuestra postura, reconociendo que hasta el momento no hay jurisprudencia sobre el particular.

*«Es doctrina consolidada que el propietario múltiple solo cuenta con un voto numérico y el problema que aquí se plantea es cómo considerar las situaciones donde una persona es copropietario, junto con otros, de varias propiedades»*

**Acuerdo genérico la de Junta para proceder judicialmente contra los deudores SP/CONS/77921**

*«No vemos jurídicamente correcto que sea posible aprobar un acuerdo general en la Junta para reclamar a todos los propietarios que, en cualquier momento, superen una deuda de 1.000 euros, por lo menos si la reclamación se piensa realizar a través del monitorio»*

Este acuerdo de la Junta podría valer, con ciertas dudas, para reclamar a los morosos que pasen de 1.000 euros en los juicios ordinario o verbal, pero nunca en el proceso monitorio, pues el art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal exige claramente la aprobación exacta de la deuda y la notificación y requerimiento de pago al deudor, como requisito indispensable para que ello, en sí mismo y sin más, valga como prueba que permite incluso el embargo de bienes del deudor.

En definitiva, no vemos jurídicamente correcto que sea posible aprobar un acuerdo general en la Junta para reclamar a todos los propietarios que, en cualquier momento, superen una deuda de 1.000 euros, por lo menos si la reclamación se piensa realizar a través del monitorio.

## QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

### ¡PLANTEA TUS DUDAS!

#### Pregunta

En una Comunidad de Propietarios existen locales a pie de calle, que participan por su coeficiente en la limpieza de la finca. ¿Tienen estos propietarios, derecho a que el empleado de ésta, les limpie la acera correspondiente a sus locales?

#### Respuesta

La vía pública como regla general no es un elemento común del inmueble, por lo que no se pueden requerir que sobre la misma se realice un servicio de la finca.

Solo en aquellos casos en que la correspondiente ordenanza municipal ordena que la limpieza de la acera sea realizada por el empleado de la finca, como ocurre por ejemplo en Madrid, cabría obligar al empleado a que efectuara esa limpieza. No obstante, para ello habrá que preguntar en el Ayuntamiento si existe alguna disposición en tal sentido, dado que en poblaciones pequeñas o medias es probable que no exista.

En definitiva, el hecho de que los locales tengan acceso directo a la calle o vía pública, pero no al inmueble, no les da derecho a exigir tal limpieza que, si lo desean, deberán efectuar ellos mismos. Ahora bien, si la calle en cuestión es de la comunidad, por tratarse, por ejemplo, de un pasaje comercial, la limpieza debe efectuarla el empleado.

#### Pregunta

¿Qué tipo de acuerdo es necesario para que todo propietario que lo desee, pueda cerrar con paredes sus plazas de garaje?

#### Respuesta

La obra de cerramiento individualizando la plaza de garaje por medio de tabiques y puertas altera la estructura del inmueble, elemento común, por lo que será preciso el consentimiento unánime de todos los copropietarios (en este sentido, puede citarse la sentencia de la AP de Sevilla de 22 de marzo de 2002). En definitiva, para ejecutar esta obra, ya sea mediante obra o jaula metálica, será exigible el acuerdo unánime de los propietarios de la comunidad de garaje de acuerdo con lo señalado en el art. 12 LPH y art.17.1.

Además, con independencia de tal acuerdo unánime, en todo caso, habrá que tener en cuenta lo que puedan disponer al respecto las normas municipales reguladoras de esta cuestión, por lo que resulta imprescindible realizar la consulta en el ayuntamiento de la localidad de que se trate (así, a título de ejemplo, el art.7 de la ordenanza de Madrid sobre la tramitación de licencias urbanísticas, prohíbe expresamente el cerramiento de las plazas de garaje, por lo que no se concede licencia de obras a tal fin).

Por lo demás, por tanto, se puede concluir que para autorizar tales obras es necesaria la unanimidad, por lo que en el momento que un propietario disiente no podrá ejecutarse cerramiento.

#### 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 precisamente 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 de Propietarios, los pisos son adosados y sólo tienen común el cuarto de las antenas y teléfonos.

¿Puede cada vecino colocar en su vivienda su antena, ya sea digital o terrestre o se tiene que hacer de manera comunitaria la instalación?

#### Respuesta

El art. 9 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se refiere al derecho de los copropietarios o arrendatarios al acceso a los servicios y garantía del posible uso compartido de la infraestructura. En tal sentido dispone que los copropietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal tendrán derecho a acceder a los servicios de telecomunicaciones distintos de los indicados en el art. 1.2 del RDL 1/1998, a través de la instalación común realizada con arreglo a este Real Decreto-Ley, si técnicamente resultase posible su adaptación, o a través de sistemas individuales.

Por tanto, no es discutible si es precisa o no una autorización, ni qué mayoría es precisa para la autorización. Se trataría, en definitiva, del ejercicio por parte de este vecino de un derecho que tiene concedido por ley, ante lo cual la comunidad no puede oponer ningún acuerdo, norma estatutaria o reglamento de régimen interior, en virtud del principio de jerarquía normativa y de que la ubicación se está realizando en una parte privada aunque afecte a la imagen de la urbanización.

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

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

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



# GÓMEZ

CONTADORES DE AGUA

Calor  
y  
agua  
bajo  
control



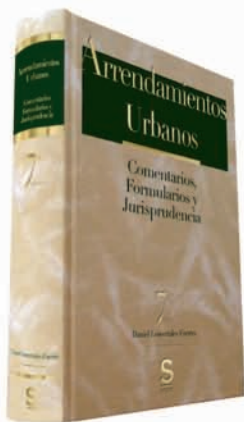
DELEGACIÓN CENTRAL:  
Avda. Manzanares, 196 - 28026 Madrid  
Teléfono: 902 095 096 - Fax: 902 095 097  
gomezcontadores@gomezcontadores.com



DELEGACIÓN ARAGÓN:  
C/ Marqués de Ahumada, 25 - 50007 Zaragoza  
Teléfono: 902 095 094 - Fax: 902 278 724  
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



7.ª edición  
1.152 páginas

## Arrendamientos Urbanos Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

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

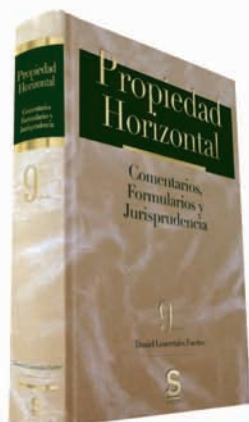
### Acceso digital on-line:

Los formularios están disponibles en [www.sepin.es](http://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](http://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.

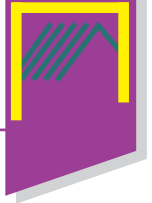
La clave del éxito reside en **la profundidad de los planteamientos, el rigor jurídico y el estilo directo y práctico**, que siempre ofrece soluciones a los profesionales.



**7% de descuento**  
en los productos adquiridos a través de nuestra  
**tienda On-Line**  
**15% a suscriptores**  
[www.sepin.es/tienda](http://www.sepin.es/tienda)







## 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 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.

## 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 procedi-

miento 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.

## EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO

Ignacio Albiol Montesinos, 2011

p.v.p. (con IVA) 99,00 € 1591 páginas



La Extinción del contrato de trabajo es un elemento esencial de su disciplina. Su importancia práctica no puede ponerse en cuestión. El presente texto realiza un análisis sistemático y exhaustivo de las diferentes figuras extintivas recogidas en nuestro ordenamiento, analizando causas, exigencias procedimentales y efectos, y tomando como base fundamental los pronunciamientos judiciales que las aplican.

## 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](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.



## 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 ésta 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 y Taylor

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.

## MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2006

p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas



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

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

## LA PRUEBA ELECTRÓNICA

Xavier Abel Lluch y Joan Picó i Junoy, 2011

p.v.p. (con IVA) 58,00 € 484 páginas



La presente obra tiene por objeto analizar cuestiones controvertidas sobre los distintos medios probatorios en el proceso civil a partir de la práctica de los Juzgados y Tribunales.

Desde el Instituto de Probática y Derecho Probatorio de la Facultad de Derecho ESADE (URL) se ha impulsado un estudio fundamentalmente práctico sobre los medios de prueba en el proceso civil, dirigido a todos los operadores jurídicos, con la finalidad de fomentar y

actualizar la reflexión sobre los retos probatorios que plantea la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se efectúa un estudio inicial de la prueba electrónica, en el que se intenta perfilar su régimen jurídico, a partir de su exigua regulación en la LEC, siendo éste uno de los mayores retos del Derecho Probatorio. A continuación se analizan hasta diecisiete cuestiones controvertidas en la práctica de los Juzgados y Tribunales. Cada una de las respuestas consta de un comentario jurídico y, cuando ha sido posible, un índice sistemático de jurisprudencia sobre la cuestión planteada, así como un extracto de las sentencias más relevantes, transcurridos ya diez años de vigencia desde la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

## CONTABILIDAD: INICIACIÓN PRÁCTICA (4ª EDICIÓN)

Eladio Pascual Pedreño, 2010

p.v.p. (con IVA) 34,00 € 490 páginas



El libro, eminentemente práctico (realiza un análisis del nuevo Plan Contable con numerosos ejemplos y casos prácticos) y didáctico (introduce los conceptos de forma progresiva para facilitar su comprensión).

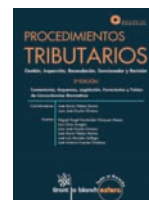
En esta nueva edición cabe destacar, entre otros, los cambios fiscales sufridos con el incremento de los tipos impositivos del Impuesto sobre el Valor Añadido, así como su regularización plasmada en nuevos asientos contables. Incluye un supuesto recapitulativo, un anexo legislativo y el Plan General de Contabilidad para PYMES.

## PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS

José Mª Peláez Martos, 2011

p.v.p. (con IVA) 79,90 € 798 páginas

La presente obra resume de forma sistemática y, como su nombre indica, esquemática, los diversos procedimientos de aplicación de los tributos (información y asistencia a los obligados tributarios, gestión, inspección y recaudación), el procedimiento sancionador tributario, los procedimientos de revisión en vía administrativa y, en fin, el procedimiento para el reembolso del coste de las garantías aportadas para suspender la ejecución de un acto o aplazar o fraccionar el pago de una deuda, regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y desarrollados en los diversos Reglamentos dictados hasta el momento.



## MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2005

p.v.p. (con IVA) 37,50 € 411 páginas

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



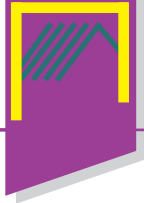
## PROTOCOLOS SOBRE LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA

Elena Lacalle Serer, 2011

p.v.p. (con IVA) 19,90 € 205 páginas

Protocolos redactados conforme a la Ley 13/2009 de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.





## COMENTARIOS AL ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES

Jesús Cruz Villalón, 2011

p.v.p. (con IVA) 130,00 € 964 páginas

Los Comentarios al Estatuto de los Trabajadores buscan, desde una perspectiva netamente práctica, ayudar a los profesionales del mundo de las relaciones laborales a encontrar respuestas directas y fácilmente aplicables a los problemas que plantea el día a día del ejercicio profesional. Aunque la obra concluye con una amplia bibliografía, sus cimientos se asientan en el análisis, estudio y sistematización de los más importantes pronunciamientos habidos en relación con los distintos

preceptos que componen el texto legal. Se trata, pues, esencialmente, de un comentario jurisprudencial a la Ley del Estatuto de los trabajadores que huye de formales debates dogmáticos y que se dirige abiertamente a acercar la norma a la vida práctica. No en vano, ha sido la revista Justicia Laboral el lugar en el que ha frugado la obra que ahora ve la luz. Los Comentarios al Estatuto de los Trabajadores buscan identificar, de la forma más ordenada y sistemática posible, las principales dudas interpretativas que se encuentran contenidas en cada uno de sus artículos.



## MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006

p.v.p. (con IVA) 44,00 € 420 páginas



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

## MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca

p.v.p. (con IVA) 25,00 € 309 páginas



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



## 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 Luis, J. M. Suárez Robledano

1.336 páginas • 73€

Comentarios, jurisprudencia, concordancias e índice analítico. Entre su 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 practicar 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 - 3ª 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](http://www.cgcafe.es)



## Primera Actividad del Convenio IDAE & CGCAFE

### Primera Actividad del Convenio IDAE & CGCAFE

De entre las numerosas actividades acordadas en el Convenio CGCAFE & IDAE firmado en diciembre de 2010, en este número comenzamos la labor divulgativa por medio de artículos especializados, dando a conocer el programa SOLCASA para el fomento de la energía solar térmica, uno de los tres programas lanzados por IDAE para impulsar el uso de energías renovables como fuente de energía para agua caliente sanitaria (ACS), calefacción y climatización. Los otros dos programas se refieren al uso de la biomasa (BIOMCASA) y de la geotermia (GE-OTCASA).

Se trabaja ya en el resto de medidas divulgativas, con las que se establecerá un canal de comunicación directo al administrador de fincas por medio del cual se informará y se resolverán las dudas que le surjan sobre las tecnologías renovables, los ahorros económicos y los beneficios medioambientales que se desprenden de su uso, así como las líneas de financiación destinadas a este tipo de instalaciones renovables para edificios de viviendas.



### PROGRAMA SOLCASA DEL IDAE

**El objetivo obligatorio de cubrir el 20% del consumo final bruto de energía establecido para nuestro país en la Directiva Europea 2009/28/CE de energías renovables exige a España la aplicación de soluciones energéticas basadas en recursos renovables autóctonos y abundantes como la energía solar.**

El uso de la energía solar como fuente de energía térmica para agua caliente sanitaria y para climatización de edificios es una de las formas más eficientes y económicas de aprovechar este recurso autóctono. Además, su utilización en combinación con otras fuentes renovables permite un suministro de energías seguro, completamente fiable, limpio y competitivo.

Para cumplir este objetivo, el IDAE ha diseñado el Programa Solcasa, cuyas bases están recogidas en la reso-

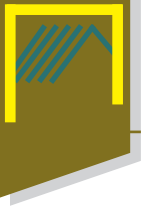
lución nº 122 publicada en el BOE de 19 de mayo de 2010, y que consiste en la financiación de instalaciones solares térmicas a empresas previamente habilitadas por el IDAE para que actúen como ESEs -empresas de servicios energéticos- en el suministro de energía térmica al usuario final a partir del aprovechamiento de la energía solar.

#### ¿Qué es la Energía Solar Térmica?

El sol es la principal fuente de energía

de la Tierra y la radiación que alcanza la superficie terrestre tiene por término medio una intensidad de 900 W/m<sup>2</sup>. Los captadores solares convierten la radiación solar en energía térmica aprovechable para el suministro de calor a edificios, aplicaciones de ACS, calentamiento de piscinas, calefacción y refrigeración. De esta manera se ahorra energía y, por consiguiente, se reducen las emisiones del edificio.

En la actualidad, una instalación de energía solar térmica puede llegar



a cubrir hasta el 80% del total de la demanda de agua caliente sanitaria de un edificio y el 100% de la demanda de piscinas climatizadas.

La producción de ACS para uso doméstico es la aplicación más extendida de la energía solar térmica y actualmente existen sistemas domésticos con acumuladores incorporados a los captadores solares que resultan de muy fácil instalación y adaptación en viviendas multifamiliares. Si además se pretende dar apoyo a las instalaciones de calefacción, el ahorro de combustible puede llegar al 50% en el caso de tratarse de edificios de baja demanda energética. Otras aplicaciones como el calentamiento de piscinas también consiguen importantes ahorros energéticos, aunque son las grandes instalaciones en el sector terciario e industrial las que cuentan con una mayor capacidad de ahorro energético.

Los principales componentes de una instalación solar térmica son los captadores solares, cuya función es la de absorber la máxima radiación solar

posible a través de superficies absorbentes y vidrios especiales, y de minimizar las pérdidas de la energía captada mediante un correcto aislamiento.

Existen en el mercado diversos modelos de captadores de diferentes tecnologías que pueden adaptarse a todo tipo de aplicaciones. Entre los más utilizados se encuentran los captadores solares planos —de utilización en distintas configuraciones arquitectónicas—; los captadores solares de tubo vacío —equipos de alto rendimiento con los que se pueden alcanzar temperaturas superiores a las de los captadores solares planos—; y los acumuladores, utilizados en las instalaciones de energía solar térmica para ACS con el fin de mejorar su eficiencia.

#### **SOLCASA. Programa de Impulso a los Servicios Energéticos Renovables**

Los beneficios derivados del uso de la energía solar para ACS, calefacción y refrigeración son excepcionales para

sus usuarios, especialmente cuando las instalaciones son diseñadas, instaladas y mantenidas por Empresas de Servicios Energéticos –ESEs–, capaces de ofrecer garantías de servicio a bajos precios acordados.

Implantar este nuevo modelo de “servicio integral con venta de energía térmica” a partir de instalaciones solares es el objetivo del programa SOLCASA.

IDAE exige a las ESEs, para acceder a la financiación, modelos de facturación al cliente, por todos sus servicios, exclusivamente en base a la energía térmica consumida por los usuarios y siempre garantizando 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.

El cliente no sólo obtiene garantías de servicio de calidad a bajo precio, sino que, además, una vez ha firmado el contrato con la ESE, no debe desembolsar ninguna cantidad económica hasta su puesta en marcha. Al finalizar

el contrato, que se firma por un máximo de 10 años, la instalación ha sido ya amortizada totalmente por el cliente, por lo que partir de ese momento los ahorros económicos son muy superiores, desapareciendo la componente amortización del coste de servicio.

SOLCASA está ideado para edificios públicos o privados, tanto existentes como de nueva construcción, especialmente indicados para comunidades de vecinos, edificios de la administración, balnearios, polideportivos, hoteles, universidades, colegios, residencias, hostelería, centros comerciales, ...etc.

La energía solar térmica cuenta en España con un enorme potencial, que gracias a este nuevo modelo de venta de energía solar útil a través de empresas de servicios energéticos puede derribar las barreras para su despliegue en el sector residencial, generando grandes oportunidades para todos los actores.

### Ejemplo de instalación Solar de una Comunidad de Vecinos

Comunidad de Vecinos, de un total de 214 viviendas de obra nueva, dispuesta en 12 portales.

En base a las condiciones ambientales y de radiación solar de Sevilla, la Empresa Sostiene S.L. instaló en el tejado una superficie total de 421 m<sup>2</sup> de paneles solares con los que se garantizaba, según las simulaciones, una cobertura del 70% de la demanda térmica para agua caliente sanitaria

Comparativa Costes Proyecto ACS		
<b>Bases de Comparación:</b> (año instalación: 2007)		
Nº de viviendas:	214 vvdas (clima Sevilla)	
Nº de portales:	12 portales	
Aplicación	ACS edificio multivivienda	
Demanda Energética total ACS	527.499 kWh / año	
Producción de energía solar (cobertura 70%)	372.212 kWh / año	
Potencia Instalación solar (instalada)	295 kW	
Rendimiento instalación gasóleo C	80%	
Precio gasóleo C (2007, con IVA)	0,70 €/l	
	GoC (100% ACS)	Solar (70% ACS) + GoC (30% ACS)
Inversión	-	225.959 €
Subvención	-	-
Coste Gasóleo/año	45.560 €	13.412 €
Costes O&M, Energía, Seguros... (estimado)	1.200 €	1.200 €
<b>Total coste anual ACS (1er año, sin inversión Solar)</b>	<b>46.760 €</b>	<b>14.612 €</b>

Proyección Económica proyecto 2007 con venta de energía SOLCASA		
(año 2011)		
Precio gasóleo C (2011, con IVA)	0,86 €/l	
Precio energía solar SOLCASA (con amortización instalación)	0,09551 kWh	
Coste 30% ACS con GoC (año 1)	16.478 €	52.028 €
Coste 70% ACS con Energía Solar (año 1)	35.550 €	
Periodo de amortización	7 años	
Ahorro anual por 70% ACS Solar (primeros 7 años*)	3.946 €	
Coste Total ACS año 8º (70% Solar + 30% GoC)	19.749 €	
Ahorro anual por 70% ACS Solar (desde 8º año*)	32.279 €	

\* asumiendo mismo precio GoC, sin considerarse la actualización del coste vs. IPC ó IPE

(ACS), lo que supone un suministro a partir de energía solar de aproximadamente 372.000 kWh anuales.

El 30% de la demanda restante de ACS queda cubierta por las calderas instaladas.

Tras 3 años de funcionamiento se confirma una cobertura real para ACS del 70% de la demanda total, lo que generó anualmente unos ahorros económicos en gasóleo de 32.148 € y medioambientales 96 t de CO<sub>2</sub> evitadas.

### Modelo Económico con venta de energía

Si esta instalación se ejecutara hoy por una ESE habilitada en SOLCASA con las condiciones económicas del programa, se estima que con el actual precio del gasóleo C la ESE facturaría al usuario un precio de 9,55 c€/kWh, en el que se incluiría la amortización de la instalación solar en un periodo de 7 años sin contar con ningún tipo de subvención, lo que supondría para la Comunidad un ahorro superior a 3.946 € cada uno de esos años.

Una vez amortizada la instalación, ya siendo ésta propiedad de la Comunidad, actualizando el servicio contratado con la ESE ya sin incluir la amortización de los equipos, el ahorro habría sido superior a 32.279 € anuales (ver cuadro)



# 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](http://bancosantander.es)

## MARCOS TAPIA GERENTE DE PROLINE

**“PROLINE aporta una notable reducción en los costes para la renovación de tuberías”**



**Para Marcos Tapia, gerente de PROLINE, el método que proponen no requiere levantar suelos ni destruir paredes; en lugar de eso crean tuberías nuevas dentro de las antiguas utilizando éstas como molde. Una vez que limpian las tuberías viejas y las secan con aire caliente, proceden a proyectar un polímero que, después de 3 capas, conformará la tubería nueva de unos 3-4 mm. de grosor.**

**PROLINE ha renovado los desagües de más de 40.000 viviendas tanto de propietarios particulares, como de empresas privadas y públicas y en comunidades de propietarios. ¿A qué cree que es debido este importante número de instalaciones, realizadas en tan corto espacio de tiempo?**

A día de hoy no existe ningún método tan rápido y limpio, además de económico, que sirva de alternativa al método tradicional, como es el caso de PROLINE. Es por ese motivo por el que creemos que, aun siendo una empresa joven, la alternativa es tan evidente que cada vez son más los clientes que nos eligen. En el norte de Europa, a la hora de rehabilitar tuberías no se tiene en cuenta, prácticamente, el método tradicional.

**La implantación de medidas para hacer sostenible el medio ambiente, está siendo la prioridad en los países miembros de la UE. ¿PROLINE ha creado un sistema que respete y desarrolle esta sostenibilidad ambiental?**

Efectivamente, la fontanería tradicional suele acarrear intervenciones agresivas en los edificios, tabiques derrumbados, suelos levantados. Un simple apartamento puede generar toneladas de

residuos que deben ser recogidos, transportados, clasificados y procesados. Con el método PROLINE reducimos al mínimo los residuos, por lo que contribuimos a la conservación del medioambiente.

El poliéster utilizado en el método Proline no contiene estireno, y cumple con los requisitos medioambientales y sanitarios más exigentes. Proline es la primera compañía en este sector que ha obtenido la certificación BASTA, una iniciativa sueca que distingue a los mejores productos en lo que respecta a la conservación de la naturaleza, ofreciendo a la vez una total garantía de ser inocuo para el ser humano.

**En el momento de actual crisis económica, analizar los distintos presupuestos en base a la relación precio-calidad, es algo fundamental. ¿Qué aporta PROLINE, en este aspecto, para que los propietarios consideren la oferta que realizan como la más idónea?**

PROLINE aporta entre otras cosas una notable reducción en los costes para la renovación de tuberías, esto es un más que notable punto a nuestro favor además de que al no tener que realizar obras no se producen escombros, ni ruidos ni

suciedad. En la parte económica, que a día de hoy es muy importante, normalmente y en condiciones iguales estamos considerablemente por debajo del precio con el método tradicional, a veces, llegando incluso al 50% de diferencia. Nuestro método nos permite ser mucho más rápidos y al ser un método tan sencillo el inquilino puede hacer vida normal dentro de su vivienda.

**Dentro de su cartera de clientes, ¿qué importancia tienen los administradores de fincas como colectivo?**

Mucha, la verdad. Para PROLINE los Administradores de Fincas son un colectivo muy a tener en cuenta, ya que están en contacto permanente con las comunidades de vecinos y por lo tanto con sus respectivos vecinos y presidentes. En PROLINE pensamos que el Administrador, es quien tiene la facultad y el deber de proporcionar a sus clientes la mejor solución. Es por ello que nuestra intención es ofrecer a este colectivo una posibilidad más, para nosotros la mejor claro está, a la hora de elegir como se renuevan las tuberías de las comunidades y que después de haber realizado un buen trabajo sigamos gozando de su confianza.



# 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.

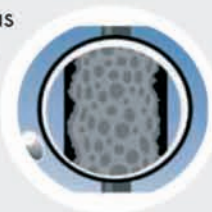
1



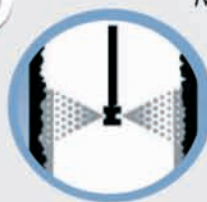
Desmontamos los inodoros y registros necesarios de la toda la vivienda. A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa. Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni siquiera es necesario mover o tapar los muebles 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

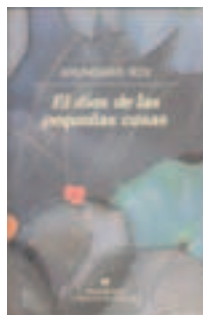
La forma inteligente de renovar tuberías

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

## “El dios de las pequeñas cosas”

ARUNDHATI ROY

Ésta es la historia de tres generaciones de una familia de la región de Kerala, en el sur de la India, que se desperdiga por el mundo y se reencontra en su tierra natal. Una historia que es muchas historias. La de la niña inglesa Sophie Moll que se ahogó en un río y cuya muerte accidental marcó para siempre las vidas de quienes se vieron implicados. La de dos gemelos Estha y Rahel que vivieron veintitrés años separados. La de Ammu, la madre de los gemelos, y sus furtivos amores adúlteros. La del hermano de Ammu, marxista educado en Oxford y divorciado de una mujer inglesa. La de los abuelos, que en su juventud cultivaron la entomología y las pasiones prohibidas. Ésta es la historia de una familia que vive en unos tiempos convulsos en los que todo puede cambiar en un día y en un país cuyas esencias parecen eternas. Esta apasionante saga familiar es un gozoso festín literario en el que se entremezclan el amor y la muerte, las pasiones



*Editorial Anagrama*  
Publicación:  
Julio de 2010

que rompen tabúes y los deseos inalcanzables, la lucha por la justicia y el dolor causado por la pérdida de la inocencia, el peso del pasado y las aristas del presente.

Arundhati Roy ha sido comparada por esta novela prodigiosa con Gabriel García Márquez y con Salman Rushdie por sus destellos de realismo mágico y su exquisito pulso narrativo.

### BIOGRAFÍA:

Arundhati Roy estudió arquitectura en la Universidad de Delhi y ha escrito guiones para series televisivas y películas. Su primera novela, “El dios de las pequeñas cosas” ha sido galardonada con el Premio Booker de 1997, se ha traducido a treinta y dos idiomas y se ha convertido en un acontecimiento literario en todos los países en que se ha publicado. Actualmente vive en Nueva Delhi.

## “El pabellón de oro”

AUYUKIO MISHIMA

La presente obra, publicada en 1956, está fundada en un acontecimiento real: el incendio de un famoso templo budista por un joven novicio. El autor reconstruye a su manera los hechos e intenta hallarles una explicación psicológica: el protagonista de su novela, Mizoguchi, es un muchacho torpe, tartamudo a consecuencia de un traumatismo psicológico sufrido en su niñez, y afligido por un complejo de inferioridad que todas las circunstancias de su vida contribuyen a agravar.

Admitido en el monasterio del Rokuonji (al que pertenece el Pabellón de Oro) gracias a la benevolencia del prior, acaba por concebir por el famoso monumento una admiración enfermiza, que lo lleva a identificarlo con el arquetipo de la belleza y a hacer imposible para él toda otra admiración y todo otro afecto. El descubrimiento de esta influencia paralizadora lo llevará a odiar a su ídolo y a destruirlo para recobrar finalmente la libertad.

En “El pabellón de oro” se basa en buena parte la película biográfica Mishima, producida por Francis Ford Coppola y George Lucas y dirigida por Paul Schrader, rodada en 1984.



*Editorial:*  
*Clásicos del Siglo XX.*  
*RBA Editores, S.A.*  
*Publicación:*  
*Seix Barral, S.A. 1994*

### BIOGRAFÍA:

Seudónimo de Kimitake Hiraoka, novelista japonés muy conocido en Occidente, cuyo tema central es la dicotomía entre los valores tradicionales de Japón y la esterilidad espiritual de la vida contemporánea. Su primera novela, “Confesiones de una máscara” (1949), en parte autobiográfica, tuvo mucho éxito y fue tan elogiada que le permitió dedicarse por entero a la escritura. “El pabellón de oro” (1956) retrata a un hombre obsesionado con la religión y la belleza; “El marino que perdió la Gracia del mar” (1963) es un relato truculento sobre los celos adolescentes; y en su epopeya de cuatro volúmenes, “El mar de la fertilidad” (1970), que comprende “Nieve de primavera”, “Caballos desbocados”, “El templo del alba” y “La corrupción de un ángel”, analiza la transformación de su país en una sociedad moderna pero estéril. Mishima, que fundó una sociedad para fomentar la cultura física y las artes marciales, el Tate-nokai, se suicidó ritualmente, en lo que se considera como su protesta final contra la decadencia japonesa.



# ÚNETE A LA COMUNIDAD PROSEGUR

## SEGURIDAD INTEGRAL

### +CÓMODO

Reunir todos los servicios en un solo proveedor ahorra tiempo y esfuerzo a los Administradores de Fincas.

### ADAPTADO A TUS NECESIDADES

La extensa gama de productos permite cubrir cualquier necesidad de la comunidad.

### GARANTÍA DEL LÍDER

Prosegur es la empresa líder indiscutible en el sector de la seguridad en España.

### ESTUDIO PERSONALIZADO

Nuestros profesionales realizan un estudio personalizado y gratuito de cada Comunidad.

## SEGURIDAD INTEGRAL

Una amplia oferta de servicios que se adapta a cualquier necesidad de la comunidad:



Sistemas anti-intrusión



Control de acceso



Servicios auxiliares



Perímetro



Vigilancia



Protección contra incendios



Centro de atención al cliente



Respuesta en 45 segundos.  
Intervención en 15 minutos.  
Reparación en 48 horas.

Consulta las bases legales de nuestra Garantía Activa en la web: [www.proseguractiva.es](http://www.proseguractiva.es)

# 902 202 999

[www.proseguractiva.es](http://www.proseguractiva.es)

**PROSEGUR**

# 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](http://www.otis.com)

INFÓRMESE SIN COMPROMISO  
Y CONOZCA LOS DETALLES  
**901 24 00 24**

Calidad  
**OTIS**  
ISO 9001

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