

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 157 - julio 2011

www.cgcafe.es

**XIV ENCUENTRO NACIONAL DE
JÓVENES ADMINISTRADORES:**

**380 PROFESIONALES DEBATEN
BAJO EL LEMA "PROFESIONAL
LIBERAL VS EMPRESARIO"**

**EL CONTRATO DE
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS:
ASPECTOS JURÍDICO-PRÁCTICOS**



Benjamín del Alcázar
Doctor en Administración y Dirección
de Empresas de la Universidad de Málaga

"Los profesionales y empresarios, en la actualidad, tienen claro que no se trata de tener muchos clientes, sino clientes rentables"

¿IMAGINAS QUÉ
HARÁS CON EL
60%
QUE TE AHORRAS
CUANDO COMPRAS
NUESTROS
EBOOKS?



Librería Virtual EL DERECHO

La respuesta a todas tus preguntas

Contenidos actualizados con las últimas reformas legales

Contenidos disponibles inmediatamente

Autores de prestigio como los de nuestra colección Tribunal Supremo

Abierto las 24 horas, los 365 días del año



EL DERECHO

www.elderecho.com/publicaciones

Queridos/as compañeros/as:

Trescientos ochenta administradores de fincas han asistido al XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores que, organizado por el Colegio de Segovia, se ha celebrado en la Granja de San Ildefonso durante los días tres y cuatro de junio de 2011, y donde se han desarrollado ponencias relacionadas con el modelo de negocio en la administración de fincas, aspectos fiscales de los despachos, relación jurídica del Administrador con la comunidad de propietarios, protocolo en la junta de comunidad y marketing profesional, impartidas por expertos de reconocido prestigio universitario y profesional.

Como presidente del Consejo General, promotor de dicho Encuentro, es toda una satisfacción personal y profesional poder manifestar, en estas páginas, que el mismo ha supuesto un hito formativo y profesional y no solo por el gran número de profesionales allí reunidos, sino porque los administradores asistentes, con sus intervenciones y el debate producido después de cada ponencia, han elevado al máximo exponente la calidad y profesionalidad del Administrador de Fincas.

Felicito al presidente del Colegio de Segovia por el éxito del XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas, y emplazamos a todos a que continúen asistiendo a futuros Encuentros y Congresos, anticipando ya que el siguiente Congreso Nacional de Administradores de Fincas se celebrará en la ciudad de Valencia el próximo año, siendo el organizador del mismo el Colegio de Valencia y Castellón.

Se ha celebrado en Berlín la Asamblea General de CEPI durante los días 25 al 27 de mayo, organización europea de la que el Consejo General forma parte y donde se de-



fienden los intereses de las profesiones inmobiliarias, en un momento en que determinadas Directivas Europeas, de aplicación en los Estados Miembros, están suponiendo importantes cambios en la estructura colegial de nuestro país.

En esta Asamblea General se reflexionó y analizó la necesidad de una legislación que establezca y

haga posible crear puntos de referencia, por lo que es indispensable que los Estados Miembros de la Unión Europea acepten la armonización de sus legislaciones nacionales o la creación de determinadas reglas de juego comunes a escala europea.

También se debatió en esta Asamblea sobre el Carnet Profesional Europeo para las profesiones inmobiliarias, con el que se busca facilitar la homologación de los títulos profesionales, fomentar la movilidad y la oferta de servicios transfronterizos, además de armonizar las normas y requisitos sobre una base paneuropea, sin olvidarnos de promover las normas de calidad de servicio más exigentes, al objeto de proteger y garantizar, al máximo, los derechos de los consumidores.

Desde el Consejo General estamos presentes, a nivel estatal y europeo, en todos los organismos en los que consideramos que han de ser defendidos los derechos de los profesionales de la administración de fincas y de los consumidores y usuarios, por lo que gran parte de nuestros esfuerzos van encaminados a intentar garantizar que el presente y el futuro sean el mejor escenario posible para el desarrollo profesional y la garantía de un servicio de calidad a nuestros administrados.

Recibid un fuerte abrazo, con los mejores deseos de un feliz verano.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

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

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

Sumario

FOTOS: MIGUEL A. GARCÍA COLLADO



XIV ENCUENTRO NACIONAL DE JÓVENES ADMINISTRADORES

380 profesionales han asistido a este Encuentro Nacional. Organizado por el Colegio de Segovia y promovido por el Consejo General, ha supuesto todo un éxito no solo por tan masiva asistencia y por la perfecta organización de los actos, sino por los temas que se han desarrollado y tratado a lo largo de los días 3 y 4 de junio, que han contado con la máxima participación, en el turno de preguntas, de los asistentes. El interés demostrado por los administradores de fincas y la calidad de los ponentes participantes han hecho de este XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores todo un referente profesional para el futuro. **Pág. 6**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

16

Noticias Colegiales

22

Entrevista

BENJAMÍN DEL ALCÁZAR MARTÍNEZ, Doctor en Administración y Dirección de Empresas.

26

Propiedad Horizontal

El contrato de administración de fincas: Aspectos jurídico-prácticos.

30

Propiedad Horizontal

Las obras realizadas por los propietarios y supuestos de abuso de derecho por la comunidad.

40

Arrendamientos Urbanos

Las acciones derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

44

Jurisprudencia
y Consultas

46

Nos interesa

50

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

54

Actualidad-Economía

VICENTE MAGRO SERVET: NECESIDAD DE RECUPERAR LA VIVIENDA ARRENDADA


El artículo, titulado "Problemática de la recuperación del inmueble arrendado por causa de necesidad de uso", analiza la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y la Reforma que ésta sufrió en 1994, en la que se establecía la obligatoriedad de fijar en el contrato, de forma clara y expresa, las circunstancias que podrían llevar a la recuperación de la vivienda por parte del arrendador antes del vencimiento del contrato. Analiza, igualmente, el magistrado, si se cometería fraude de ley en el supuesto de que el arrendador recupere la vivienda, la use unos meses y la vuelva a arrendar posteriormente. **PÁG. 34**

58

Qué leer

NOTA: EL ARTÍCULO "Las obras realizadas por los propietarios y supuestos de abuso de derecho por la comunidad", de Alberto Pérez Ureña, ha sido cedido por QUANTOR GRUPO EDITORIAL.

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



¿Sabía que...?

Para Schindler, la sostenibilidad no es sólo una moda.

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

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

Ser sostenibles contigo. Hoy y hacia el futuro.



Schindler

XIV ENCUENTRO NACIONAL DE JÓVENES ADMINISTRADORES
S.A.R. el Príncipe de Asturias, Presidente de Honor

LA EXCELENCIA DE UN ENCUENTRO: PROFESIONALIDAD Y FUTURO

380 PROFESIONALES ASISTIERON A UN ENCUENTRO QUE HA SUPUESTO UN ÉXITO DE PARTICIPACIÓN



Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General; José A. Fresnillo, presidente del Colegio de Segovia; José L. Vázquez, alcalde de La Granja; Salvador Díez, presidente del Consejo de Colegios de Administradores de Castilla-León; y Andrés Palomo, presidente de la Audiencia Provincial de Segovia.

La Granja de San Ildefonso (Segovia), acogió el XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores durante los días 3 y 4 de junio. Organizado por el Colegio de Segovia y promovido por el Consejo General, ha significado un hito profesional al contar con la asistencia de 380 profesionales que han elevado, con sus aportaciones y debates, al máximo exponente la calidad y profesionalidad del Administrador de Fincas.

Con el lema "**Profesional liberal<=>Empresario**", comenzó un Encuentro que desarrolló, analizó y debatió sobre las actividades del día a día más relevantes de la profesión. Modelo de negocio en la administración de fincas, aspectos fiscales de los despachos, relación jurídica del Administrador con la comunidad de propietarios, protocolo en la junta de comunidad y marketing profesional fueron los temas desarrollados por los ponentes, expertos de reconocido prestigio universitario y profesional.

La inauguración del XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores corrió a cargo del alcalde de La Granja de San Ildefonso, **José Luis Vázquez**, quien estuvo acompañado en este acto por el presidente de la Audiencia Provincial de

Segovia, **Andrés Palomo**, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, el presidente del Consejo de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de Castilla y León, **Salvador Díez**, y el presidente del Colegio de Segovia, **José Antonio Fresnillo**. Todos ellos dieron la bienvenida a los asistentes y agradecieron la masiva participación en el XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas.

Vino el presidente del Consejo General en su salutación a hacer un repaso sobre los riesgos que la modificación de los conceptos básicos tradicionales de las profesiones colegiadas podría suponer con la Ley de Servicios Profesionales, si llegara a aprobarse, indicando "*que nos hemos adaptado a las normas de la libre competencia y a las exigencias de protección de los intereses de los consumidores y usuarios, y sin embargo, estamos convencidos que no es bueno para la sociedad, en general, que se esté tratando de desarticular los valores básicos de nuestra profesión colegiada en el marco de un proyecto liberal, que trata de orientar nuestra actividad desvinculándola de la colegiación obligatoria*".



«La comunidad de propietarios es la primera gran red social. No minusvaloremos esta cuestión y usemos todas las nuevas tecnologías que Internet pone al alcance de todos»

CARMEN MUÑOZ

CÓMO COMUNICAR CON LOS CLIENTES

El Encuentro comenzó con la Ponencia “Comunica y crece sólido. Siete principios de la comunicación de tu empresa”, impartida por **Carmen Muñoz Jodar**, directora ejecutiva de Rosa Gómez-Acebo, quien manifestó que “es imposible no comunicar. El silencio también comunica. No es una cuestión de modas; siempre ha sido así. La diferencia ahora es que las posibilidades de establecer esa comunicación son mayores y más accesibles”. Con esta introducción puso de manifiesto, a continuación, la necesidad de que el Administrador de Fincas cree su propia Marca Profesional, que le distinga del resto de los profesionales y que sea su seña de identidad.

El logro de alcanzar una Marca Profesional reconocible lleva implícito, previamente, que el profesional esté muy atento, siempre, a todo lo nuevo que la sociedad reclama. Para **Carmen Muñoz**, “valorar qué está pasando, cuáles son los nuevos canales de comunicación y cuáles de ellos son los más convenientes para el desarrollo de la gestión profesional y el posicionamiento empresarial son imprescindibles para crear una Marca reconocible. La comunidad de vecinos es la primera gran red social. No minusvaloremos esta cuestión y usemos todas las nuevas tecnologías que Internet pone al alcance de todos”.

“Construye equipos – continuó **Muñoz Jodar**–, porque ésta es la clave del nuevo tiempo que estamos viviendo. Los empleados han de conocer todo lo relacionado con la actividad empresarial y profesional, porque ellos son los más importantes comunicadores de la misma”. Con este principio se logrará una percepción real de lo que se ofrece y cómo, y esa percepción se acerca, así, a la imagen ideal que la empresa quiere trasladar. Y esto depende, en gran parte, del uso que de la comunicación se haga.

CLIENTES RENTABLES: ¿CÓMO CONSEGUIRLOS?

“Cómo conseguir clientes rentables en la administración de fincas: El Marketing del siglo XXI”, fue la Ponencia impartida por **Benjamín del Alcázar**, profesor titular de Comercialización e Investigación de Mercados de la Universidad de Málaga, para quien el Marketing ha de entenderse como una forma diferente de gestionar los despachos basada en el conocimiento y la gestión del mercado, la relación con los clientes, la diferenciación y una aptitud positiva hacia el cambio.

Para **Del Alcázar**, “el incremento de la competencia, la globalización de los mercados, el proceso de desregulación de estas actividades profesionales, el continuo incremento de los costes operativos, los cambios en las expectativas y las exigencias de los consumidores o la continua evolución de la tecnología, hacen que el escenario al que se enfrentan nuestras empresas tengan que adaptar sus modelos de negocios y diseñar estrategias que le permitan mantener o mejorar su competitividad”. Es necesario, por ello, que el profesional sustituya intuición por información, ya que la respuesta sobre lo que necesitan deben de darlas los clientes. Para el ponente, no se trata de invertir grandes cantidades de dinero en investigaciones de mercado muy minuciosas, sino de escuchar a los clientes para saber qué valoran, qué critican y qué necesitan que no se les esté ofreciendo.



«Los cambios en las expectativas y exigencias de los consumidores hacen que nuestras empresas tengan que adaptar sus modelos de negocio para mejorar su competitividad»

BENJAMÍN DEL ALCÁZAR

Benjamín del Alcázar estableció una serie de acciones a emprender por el Administrador de Fincas para conseguir los objetivos anteriores: la continua creación de nuevos productos y servicios acordes a las necesidades cambiantes del mercado; la adaptación de nuestra cartera de servicios a los diferentes segmentos de mercado; una

orientación muy volcada a la calidad del servicio y la satisfacción del cliente; acciones encaminadas a lograr igualmente la implicación y satisfacción del “cliente interno”; y adaptar nuestra estructura de funcionamiento a esta filosofía empresarial y de marketing.



«El Administrador ha de realizar una contabilidad analítica para llegar a la definición de los objetivos profesionales y empresariales y poder elaborar un presupuesto global empresarial»

JOAN LLUÍS SAPERAS

ESTRATEGIA Y MODELO DE NEGOCIO

Joan Lluís Saperas, consultor de Estrategias y Operaciones, analizó el control económico de gestión para la administración de fincas, la política de honorarios, el volumen i/o especialización y el modelo de negocio del Administrador de Fincas, en su Ponencia “Análisis del modelo de negocio de la administración de fincas a través del Control Económico de Gestión”.

Comenzó su intervención manifestando que el Control Económico de Gestión llevaba implícito el análisis de los costes de fabricación de los productos, la realización de las actividades económicas propias de la empresa y el control presupuestario referido a los costos que ha tenido la empresa, entre los más importantes. Al respecto, **Saperas** explicó que el Administrador de Fincas ha de realizar “una contabilidad analítica que lleve a la identificación de los servicios y las áreas de negocio, sin olvidarse del análisis de la estructura de los ingresos y costes por servicio/áreas, así como la diferenciación de los criterios de asignación de ingresos y costes a los servicios/áreas. Con ello se podrá llegar a la definición de los objetivos profesionales y empresariales, así como a la elaboración del presupuesto servicio/área y la confección de un presupuesto global empresarial”.

Respecto a la estrategia y modelo de negocio, el ponente hizo referencia a dos muy concretos: servicios bara-

tos o servicios de alto valor añadido, siendo, en su opinión, el segundo modelo el más apto para el profesional de la administración de fincas, ya que a través de él se puede llegar a una especialización profesional que será la mejor carta de presentación ante sus futuros clientes.

FISCALIDAD EN EL SECTOR INMOBILIARIO

“Impuesto sobre el Valor Añadido: tratamiento de las operaciones inmobiliarias”, fue la ponencia impartida por **Jordi Bertrán**, asesor de García Hoffmann Asesores, quien inició su intervención haciendo referencia, en primer lugar, al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales para finalizar con la aplicación del IVA en sus aspectos más generales.

En referencia al Art. 5 LIVA, que define el concepto de empresario o profesional, **Bertrán** realizó una excelente exposición que concluyó recordando que dentro de esta definición se engloban “las actividades que implican la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios”.

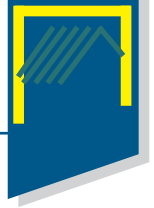
Continuó explicando cómo define este artículo el concepto de empresario o profesional dentro de la actividad inmobiliaria, estableciendo que tienen esta condición quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.



«El concepto de profesional engloba las actividades que implican la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos, con la finalidad de intervenir en la producción de bienes o servicios»

JORDI BERTRÁN

Respecto a la transmisión del patrimonio profesional o empresarial, tema con el que finalizó su intervención, **Jordi Bertrán** recordó que no están sujetas a IVA –Art. 7 LIVA–, pero si informó sobre que, “en caso de que los bienes y derechos transmitidos, o parte de ellos, se desafecten posteriormente de las actividades empresariales o profe-



sionales que determinan la sujeción prevista en este artículo, la referida desafectación quedará sujeta al impuesto en la forma establecida para cada caso en esta normativa”.

EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

“El documento contractual es el lugar adecuado para concretar o definir el conjunto de funciones que el Administrador se compromete a desempeñar en el marco de su mandato, más allá de las parcas directrices establecidas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal”. Con estas palabras comenzó su intervención **Jesús Flores**, profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos, quien, con la ponencia titulada “El Contrato de Administración de Fincas: aspectos jurídico-prácticos”, analizó las características fundamentales del contrato de mandato “subgeneris”, como calificó la relación contractual que se establece entre un Administrador y la Comunidad de Propietarios.

En su ponencia, **Flores** hizo mención especial a la necesidad de que el Administrador de Fincas Colegiado informe, anticipadamente, a la comunidad de propietarios de las condiciones básicas de la prestación contractual, ya que, para el ponente, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (por la que se traspone, parcialmente, a nuestro Derecho la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, no solo contiene algunos destacados principios generales a desarrollar en dicho ám-



“El documento contractual es el lugar adecuado para concretar o definir el conjunto de funciones que el Administrador se compromete a desempeñar en el marco de su mandato con la comunidad de propietarios”

JESÚS FLORES

bito, sino algunas importantes disposiciones de aplicación directa que inciden en la relación contractual entre el Administrador de Fincas y la comunidad de propietarios.

Entre esas disposiciones, **Flores** destacó que dicha Ley “distingue entre un contenido mínimo o básico de información sobre la prestación y sus características esen-

HUMOR: ANTÍDOTO DEL ESTRÉS

Luis Muñiz, psicólogo experto en buen humor, tituló, así, su conferencia al considerar que, en cualquier profesión, el mejor antídoto contra el estrés es el humor. En su intervención enfatizó que, “dentro del mundo de la comunicación entre los seres humanos, el humor es una experiencia vital que se distingue por sus efectos sobre la salud, la vida mental y la alegría de vivir. Resulta imposible vivir sin tener sentido del humor. La persona que no haya desarrollado su sentido del humor no se asegura su supervivencia ni la supervivencia de los demás”.

Para el ser humano, contar con el don de la risa y el sentido del humor es un privilegio que permite no sólo soportar el presente y sus dificultades, sino amarlo lo suficiente como para tratar de corregirlo, y así reafirmar su alegría de vivir. La risa y el humor son claramente escapes al sufrimiento. Como lo ha expresado Chaplin: “El humor es el dolor que ríe”. Gracias a la risa que nos saca de la seriedad abrumadora o aplastante de la realidad, el mundo se transforma momentáneamente en un lugar de juego.

Terminó su intervención **Muñiz** estableciendo que “a través del marco del humor la realidad se transforma en algo cómico, irónico, ridículo o absurdo. Por tanto, la risa nos ayuda a enfrentarnos a la realidad. O nos reímos de ella, o ella se ríe de nosotros. La risa tiene efectos positivos sobre la salud, no solo la protege, sino que también la mejora cuando ésta se debilita”.



«La persona que no haya desarrollado su sentido del humor no se asegura su supervivencia ni la supervivencia de los demás»

LUIS MUÑIZ

NATALIA ESCUDERO RECIBE EL RECONOCIMIENTO DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS



Natalia Escudero con José A. Fresnillo y José Vázquez.

Sin **Natalia Escudero**, no hubiera sido posible. Eficaz colaboradora de **José A. Fresnillo**, presidente del Colegio de Segovia, se ha ganado el reconocimiento por su inestimable apoyo a la realización de este Encuentro en Segovia, y su gran esfuerzo y trabajo a lo largo de todos estos meses ha sido fundamental para conseguir el éxito logrado.

También se reconoció la importante aportación de **Ángel Rovira**, gerente del Colegio de Barcelona y Lleida, quien con su asesoramiento profesional puso, según manifestó **José A. Fresnillo**, “un listón muy alto que se vieron obligados a cumplir, y que tan buenos resultados ha dado en este Encuentro”.

Para la Comisión Organizadora del Encuentro, va el reconocimiento de todos nosotros, agradeciéndoles el excelente trabajo realizado para que el XIV Encuentro se inscriba como uno de los que más han aportado a la profesión.

ciales, que el prestador de servicios deberá facilitar siempre; y otro de carácter complementario, que solo será facilitado de forma rogada, a petición del interesado. De este modo, existe, en primer lugar, una obligación de información básica de los prestadores de servicios profesionales frente a sus destinatarios, al margen del deber de información establecido en la legislación de protección de los consumidores y usuarios, con el que no resulta incompatible, por imperativo de la propia Ley (art. 22.1)”.

¿CONOCEN LAS COMUNIDADES, REALMENTE, AL ADMINISTRADOR?

Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, inició su ponencia, titulada “*Protocolo de obligaciones de los comuneros en las comunidades de propieta-*

rios”, manifestando que “*la sociedad debe conocer quién es el Administrador de Fincas colegiado y quién no lo es. Debe conocer las ventajas del primero y los riesgos del segundo. Para ello, el Administrador colegiado ha de tomar conciencia como grupo profesional con poder en la sociedad, y autoexigirse una mejora constante en formación y preparación. Así se logra la diferencia*”.

La inseguridad jurídica es uno de los grandes problemas que puede tener un país. El Administrador de Fincas colegiado reclama esta seguridad jurídica no para sí, sino para 30 millones de personas a las que atañe la LPH, la LAU, o ambas. “*Como la Ley no es buena, el Juez ha de crear doctrina jurisprudencial vinculante* —expuso **Magro**—, *como respuesta a los casos concretos que se demandan en sus juzgados y para los que las leyes actuales no tienen una solución. De ahí que los administradores de fincas colegiados demandan a las autoridades el que las leyes, en sus reformas, den cumplida solución a todos los problemas que se presenten en los propietarios, y que la jurisprudencia que se vaya creando previamente sea, al final, vinculante*”.

Es requisito fundamental que la comunidad de propietarios conozca las ventajas de la contratación de un Administrador de Fincas Colegiado, pero los comuneros han de asumir, igualmente, cuáles son sus obligaciones, entre las que **Magro** señala que el comunero no es el jefe del Administrador de Fincas Colegiado, que no está disponible las 24 horas, y que la conciliación familiar y profesional, con-



“La sociedad debe conocer quién es el Administrador de Fincas colegiado y quién no lo es. Debe conocer las ventajas del primero y los riesgos del segundo”

VICENTE MAGRO

llevaría, implícitamente, que el horario para las Juntas de Propietarios permitiera, eficazmente, dicha conciliación.

Finalizado el programa técnico profesional, se procedió a la clausura del XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores por parte del presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, que felicitó a la Comisión Organizadora por el excelente trabajo desarrollado, “*que ha culminado en la realización de uno de los más interesantes Encuentros, y*

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



Homenaje a Jaime Blanco y Manuel Roberto

En el transcurso del XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores se homenajeó a Jaime Blanco Granda, expresidente del Colegio de Madrid, y a Manuel Roberto Enguíanos, expresidente del Colegio de Valencia y del Consejo General, y ambos, Presidentes de Honor de dicho Consejo General.

El aplauso de los asistentes fue la mejor recompensa para dos profesionales de una alta talla intelectual y profesional, que tanto legaron, con sus muchos años de trabajo colegial, a la profesión y a los profesionales que actualmente la integran. Sin ellos, difícilmente los Colegios Territoriales y su Consejo General hubieran podido realizar una labor tan profunda para garantizar los derechos de los ciudadanos en materia inmobiliaria, y los derechos –y también obligaciones-, de los profesionales ante ellos y como colaboradores indispensables de las administraciones públicas en todo aquello que compete a la administración de fincas.



Jaime Blanco y Manuel Roberto, en el transcurso del homenaje recibido.



Miguel Á. Muñoz, acompañado por José A. Fresnillo, José Vázquez y Vicente Magro, tras la clausura del Encuentro.

no solo por el número de asistentes, sino por su gran participación en los debates”. **José A. Fresnillo**, presidente del Colegio de Segovia, muy emocionado, agradeció a todos su asistencia y recordó que, “para el futuro de la profesión, es imprescindible estar en todos los lugares donde se debata, en profundidad, sobre la profesión. Espero que este Encuentro haya cubierto las expectativas de todos vosotros”.

«El excelente trabajo de la Comisión Organizadora ha culminado en la realización de uno de los más interesantes Encuentros, y no solo por el número de asistentes, sino por su gran participación en los debates»

MIGUEL Á. MUÑOZ



Queremos
ser tu banco

PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

El Consejo General de Administradores de Fincas y el Santander, han trabajado juntos para ofrecerte una oferta financiera pensada en satisfacer tus necesidades

Identificate como miembro de este Colegio en cualquier oficina del Santander y descubre todo lo que tenemos preparado para ti.

 Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es



ASAMBLEA GENERAL DE CEPI

Implicaciones del carnet europeo para los profesionales inmobiliarios

En la Asamblea General de CEPI, celebrada en Berlín durante los días 25 al 27 de mayo de 2011, se ha analizado, como punto fundamental del Orden del Día, la creación de un carnet profesional europeo para las profesiones inmobiliarias, con el que se busca facilitar la homologación de los títulos profesionales y fomentar la movilidad y la oferta de servicios transfronterizos.

En esta Asamblea General, a la que asistieron **Miguel Á. Muñoz** y **Luis de Prado**, presidente y representante en CEPI del Consejo General, respectivamente, se establecieron como temas prioritarios para el 2011, la revisión de la Directiva relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales, la aplicación de la Directiva de Servicios, y el Plan de Eficiencia Energética.

CARNET PROFESIONAL

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

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

En su Asamblea General, CEPI sostiene que hace falta una legislación que establezca y haga posible crear puntos de referencia, por lo que es indispensable que los Estados Miembros de la Unión Europea acepten la armonización de sus legislaciones nacionales o la creación de determinadas reglas de juego comunes a escala europea.

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

El Consejo General y PROSEGUR firman un Convenio de Colaboración

Israel Casaseca, apoderado de PROSEGUR, y **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, firmaron un Convenio de Colaboración el pasado día 13 de abril, mediante el cual se establece un acuerdo de colaboración entre las dos partes, encaminada a la prestación de servicios por PROSEGUR a los Colegios de Administradores de fincas y, a través de estos, a sus colegiados.

PROSEGUR ofrece, gracias a la firma de este Convenio de Colaboración, unas condiciones ventajosas en sus servicios para los administradores de fincas colegiados, entre los que se destacan el control de accesos, el control del perímetro de la comunidad, la vigilancia física, los servicios de conserjería, la protección de incendios o los sistemas de seguridad de viviendas.

Igualmente, PROSEGUR ofrece un servicio de atención especializado a los colegiados a través de una línea telefónica específica, además de remitir documentación de máximo interés profesional, como es la Guía de la Seguridad para los hogares, tras los acuerdos con los respectivos Colegios Territoriales.

Los beneficios que los colegiados pueden obtener para sus clientes serían una flexibilidad y adaptación según las necesidades del cliente, sin olvidar el ahorro de costes, la asesoría sobre seguridad y la garantía del servicio. Pe-



Miguel Á. Muñoz e Israel Casaseca, tras la firma del Convenio de Colaboración.

ro el profesional colegiado, además, contaría con todos los servicios de seguridad necesarios, con un centro de atención personalizado y con una asesoría sobre cuestiones de seguridad continuada.

Atención telefónica: 902 73 34 45

SUBE CON NOSOTROS

La correduría de seguros de los administradores de fincas

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

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

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

SEGUROS DE FIANZAS DE CANTIDAD DE CREDITOS			
SEGURO	MONEDA	VALOR	FECHA
...

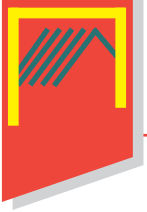
SEGUROS DE FIANZAS DE CANTIDAD DE CREDITOS			
SEGURO	MONEDA	VALOR	FECHA
...

SEGUROS DE FIANZAS DE CANTIDAD DE CREDITOS			
SEGURO	MONEDA	VALOR	FECHA
...

 www.BROKALIA.com

¿Por qué presentar una única alternativa de contratación?

Llámenos 902 41 51 71



ASTURIAS

El Colegio del Principado de Asturias y la Empresa Camerfirma suscriben un Contrato de Colaboración y Prestación de Servicios de Certificación Digital

El pasado 28 de enero, el Colegio de Administradores de Fincas del Principado de Asturias y la empresa Camerfirma, firmaron un contrato de colaboración y prestación de servicios de Certificación Digital.

El objeto del presente contrato es regular:

- ◆ La Prestación de Servicios de Certificación por parte de Camerfirma, en forma de certificados de pertenencia y jurídicos con objeto de que el Colegio y sus Colegiados puedan realizar facturación electrónica.
- ◆ La contraprestación por parte del Colegio, del Servicio de Certificación Digital y, en su caso, la contraprestación por parte de los colegiados que soliciten dicho servicio.
- ◆ La colaboración de Camerfirma en las actividades de formación que desarrolle el Colegio, para la mejor implantación de la Certificación Digital, internamente y, en su caso, entre sus colegiados.
- ◆ La realización, por parte del Colegio, de actividades pa-



Jesús Pando, director de Camerfirma, y Anselmo Gómez, tras la firma del Convenio de Colaboración.

ra reconocer, promover y recomendar la utilización de los certificados de Camerfirma entre sus Colegiados.

EXTREMADURA

Formación: “I Curso Práctico sobre Administración de Fincas”

Organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura se ha celebrado, durante los días 1 y 2 del pasado mes de abril, el “I Curso Práctico sobre Administración de Fincas”. Con la asistencia de veintinueve alumnos que valoraron el curso con la calificación de sobresaliente y sugirieron la conveniencia de aumentar, en el futuro, las materias impartidas, se desarrollaron seis ponencias sobre temas de gran incidencia en nuestra profesión: “Constitución y puesta en funcionamiento de la Comunidad de Propietarios”; “El Presupuesto anual y su liquidación”; “La organización del despacho”; “La rentabilidad del despacho”; “Deontología Profesional y Responsabilidad del Administrador”; y “La Junta General de Propietarios”.

Las ponencias fueron impartidas por los administradores de fincas **Reyes Caballero**, **Jorge Daniel Casares**, **Alfonso Javier Pérez Calleja**, **María Teresa Lechado**, **Francisco Manuel Luengo** y **José Ignacio Lacalle**, respectivamente.

En la clausura del curso el presidente del Colegio de Extremadura, **Reyes Caballero**, tuvo palabras de reconocimiento hacia los colegiados y colegiadas que, con su esfuerzo, han hecho posible el desarrollo de las materias y



Asistentes al curso.

agradeció, así mismo a todos ellos, “que decidieran dedicar un fin de semana a formarse, un hecho éste que, sin ninguna duda, os favorece como profesionales y favorece, al mismo tiempo, a la profesión”.

Finalizó el acto prometiendo que este curso, incluso más ampliado, se impartirá, al menos, anualmente, cumpliendo así el Colegio con una de las metas que tenía previstas.

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

El valor de la experiencia

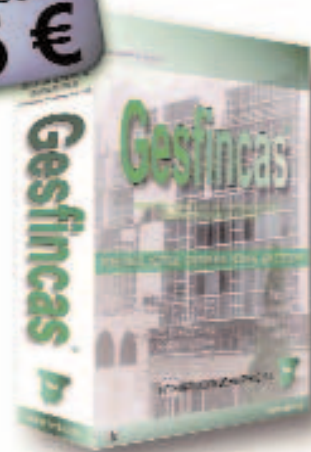
Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

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

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

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

Ahora desde
475 €



ISO 9001



iesa@iesa.es
www.iesa.es



EXTREMADURA

Elecciones: Nueva Junta de Gobierno

El pasado día 23 de mayo, y una vez finalizado el proceso electoral en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura, se renovó la totalidad de los cargos de la Junta de Gobierno, que quedó compuesta por los siguientes colegiados/as:

Presidente: D. Reyes Caballero Caro
Vicepresidente: D. Valentín García Chamorro
Secretario: D. Alfonso Javier Pérez Calleja
Tesorera: D^a. María Teresa Lechado Victoria
Contador-Censor: D. José Antonio Vázquez Jiménez
Vicesecretario: D. Jorge Daniel Casares Sánchez
Vocal 1º: D. Javier Hernández Galante
Vocal 2º: D. José Ignacio Lacalle Oleada
Vocal 3º: D. Alberto José Clemente Pérez
Vocal 4º : D. Juan Antonio Martín Rodríguez
Vocal 5º : D. Vicente Extremera Marchal



Nueva Junta de Gobierno del Colegio de Extremadura.

GUIPÚZCOA Y ALAVA

Asamblea de Colegiados

En la Asamblea, celebrada el día 12 de marzo, se debatieron propuestas de trascendencia para la profesión, con el objetivo de dar respuesta a las demandas profesionales de los colegiados, referente a la creación de más servicios y de la máxima calidad.

En esta línea, el Colegio ha puesto a disposición de los colegiados el primer programa informático del mercado para la administración de fincas desarrollado bajo plataforma web, que se llama "Portalfincas". Se puede trabajar con él desde cualquier ordenador que tenga conexión a Internet, y da acceso no solo a varios usuarios del mismo despacho, sino también al administrado mediante claves específicas. El programa se ha diseñado por una Comisión del Colegio junto con una empresa especializada, y ha supuesto un esfuerzo considerable tanto de tiempo invertido como monetario, en parte sufragado con ayudas del Gobierno Vasco. Sus características esenciales son su fácil y práctico manejo, incluyendo el Plan General de Contabilidad.



El presidente del Colegio de Guipúzcoa, Andrés Sáñez, durante la Cena de Hermandad.

La jornada finalizó con la Cena de Hermandad, en la que participaron diversas firmas comerciales con obsequios para sortear entre los colegiados asistentes.



MADRID

XXX Junta General Ordinaria de Colegiados



De izda. a dcha: Jaime Blanco, Ángel I. Mateo, Miguel Á. Muñoz, Luis de la Peña y Marcial Tarín.

El pasado 24 de mayo el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró la XXX Junta General Ordinaria de Colegiados en el Salón de Actos de PromoMadrid.

La apertura de la Junta General corrió a cargo del presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, quien tras saludar a los asistentes, presentó los puntos del Orden del Día.

En primer lugar, **Ángel Ignacio Mateo**, secretario del Colegio, sometió a aprobación de la sala el Acta de la XXIX Junta General, celebrada el 25 de mayo de 2010, siendo su contenido aprobado por mayoría.

A continuación, el secretario resumió el informe de actividades realizadas por las distintas Comisiones de Trabajo y Gabinete de Comunicación del Colegio. Dicho Informe de Secretaría fue aprobado por unanimidad de los colegiados asistentes.

Memoria de Tesorería

Siguiendo el Orden del Día, el tesorero del Colegio, **Luis de la Peña**, informó y sometió a su aprobación las cuentas anuales referidas a los hechos económicos acaecidos durante el ejercicio de 2010.

Las cuentas anuales del ejercicio, que comprenden la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, la memoria y el Informe de Auditoría (con calificación favorable), fueron aprobadas por unanimidad, así como el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2011, que fue aprobado por mayoría.

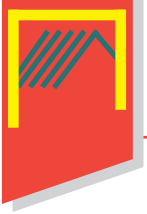
Informe de presidencia

Antes de exponer **Miguel Ángel Muñoz** el informe que

contiene las actividades y reuniones realizadas en el ejercicio en curso, un año más quiso agradecer la asistencia a la Junta a **Jaime Blanco**, presidente de Honor de la institución, que se dirigió a los colegiados para refrendar la importancia del Colegio como corporación profesional en constante relación con las Administraciones local, autonómica y nacional competentes.

Tras un emotivo recordatorio a todos los compañeros fallecidos durante 2010 y 2011, el presidente del Colegio resumió los distintos actos institucionales en los que ha participado en el transcurso de 2011. A destacar las reuniones que ha mantenido con el director general de Política Económica del Gobierno, **Juan Enrique Gradolph**, para tratar sobre la necesidad de que la profesión de Administrador de Fincas sea una de las que deben figurar entre las de colegiación obligatoria dentro de la futura Ley de Servicios Profesionales. También, y en este sentido, las actuaciones que se están desarrollando para convencer a los decisivos políticos de la necesidad de la continuación de la colegiación obligatoria.

El presidente del Colegio no quiso terminar su intervención sin reconocer el trabajo del gerente, **Ildefonso Martín**, y de la secretaria de Presidencia, **Rosa María Robledo**, empleados que por su compromiso, fidelidad y buen hacer para con el Colegio y la Profesión serán merecidamente reconocidos, antes de jubilarse, en la Cena de Hermandad que se celebrará el próximo 25 de noviembre. Entonces **Ildefonso Martín** recogerá la Mención Honorífica "A la Trayectoria Profesional" y **Rosa María Robledo** la distinción como Colegiada de Honor, menciones aprobadas por unanimidad de la Junta de Gobierno.



MÁLAGA

SEXTO CURSO PRÁCTICO: Un enfoque para el día a día de la profesión

A lo largo del mes de mayo se ha desarrollado en el Salón de Actos del Colegio de Málaga el Sexto Curso Práctico, una convocatoria formativa que busca ofrecer un enfoque útil para el día a día de la profesión. Durante los días 6, 13, 20 y 27 se han analizado tres materias necesarias para la profesión: la dirección del Administrador de Fincas en las juntas de propietarios, la adecuada accesibilidad en las comunidades de propietarios o el desarrollo de la actividad profesional en internet.

Dirección de juntas de propietarios: conflictos y rompe-reuniones

Es necesario conocer cómo funcionan los grupos y como se desarrolla el propio comportamiento humano para que la dirección de las juntas de propietarios se lleve a buen fin y no suponga un gran coste emocional y psicológico para el Administrador de Fincas. En este sentido, se concienció a los asistentes de que cada reunión de propietarios supone una sesión de ventas en la que se muestra el servicio del Administrador de Fincas, y el comunero valora el trabajo que realiza el Administrador cuando lo ve en acción; es decir en las juntas de propietarios. Cada reunión que tenga la comunidad es una oportunidad de mostrar el servicio que se presta, por lo que hay que percibirla como el momento de venta de un producto y mostrarse seguro y persuasivo.

Esta ponencia se impartió los días 6 y 13 de mayo, a cargo de la experta en temas de persuasión de grupos de Carbonell Formación, **Silvia Elena García García**.

Comunidades de propietarios y accesibilidad para todos

La jornada del 20 de mayo fue coordinada por el Área de Accesibilidad Universal del Ayuntamiento de Málaga, que programó varias ponencias –dentro del VI Curso Práctico– que trataron la necesidad de crear unas comunidades accesibles y que aporten calidad de vida a todos y cada uno de los comuneros.

En este encuentro intervinieron el Concejal Delegado del Área de Accesibilidad Universal del Ayuntamiento de Málaga, **Raúl López Maldonado**; las representantes de la Asociación Malagueña de Espina Bífida, **Isabel Pérez Reyes** y **Sara Martín Moya**, y el Equipo de Agentes por la Ac-



A la izquierda, Raül López durante la presentación de su conferencia, acompañado por el presidente de Málaga, Marcelo Fco. Camblo.

cesibilidad de la Asociación de Terapia Ocupacional y Laboral de Minusválidos (ATOLMI).

En todo lo expuesto se destacó el importante papel de las comunidades de propietarios y del Administrador de Fincas –como asesor de la misma– ya que en el acceso a las viviendas existen –aún–, numerosos obstáculos que impiden que muchas personas puedan llevar a cabo una vida más autónoma pero que, además, merman la calidad de vida de personas de la tercera edad y de cualquier vecino que lleve un carrito de bebé o un carro de la compra.

La actividad profesional y su desarrollo en Internet

En esta ponencia se llevó a cabo una visión general sobre el régimen jurídico aplicable a la actividad económica de aquellos Administradores de Fincas que deseen ofrecer sus servicios mediante medios electrónicos. Diferenciándose entre los supuestos en los que el Administrador de Fincas utiliza la página únicamente como cauce publicitario de su actividad –teniendo, en este caso, menos responsabilidades en cuanto a un punto de vista legal–, de aquellos en los que el Administrador de Fincas realiza contratación de diferentes aspectos de su trabajo o se relaciona con las comunidades que administra o con los comuneros utilizando los medios electrónicos.

Esta conferencia fue expuesta el día 27 de mayo como clausura del VI Curso Práctico, por **Patricia Márquez Lo-billo**, profesora de Derecho Mercantil de la Universidad de Málaga y Magistrada Suplente de la Audiencia Provincial de Málaga.

Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !



Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

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

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS

Solicitar demo
GRATIS
al 963930020

Visita
nuestra web
idsplus.net

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

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

Imprescindible ser administrador colegiado.



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



Benjamín del Alcázar Martínez

Doctor en Administración
y Dirección de Empresas

«Aquellos profesionales que tengan una aptitud real de afrontar un cambio en el modelo de gestión, pueden convertir las amenazas en oportunidades que le permitan crecer y mejorar su rentabilidad»

BENJAMÍN DEL ALCÁZAR ES, ADEMÁS, PROFESOR TITULAR DEL ÁREA DE COMERCIALIZACIÓN E INVESTIGACIÓN DE MERCADOS, ENMARCADO EN EL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA, DESDE DONDE INVESTIGA LOS COMPORTAMIENTOS DEL MERCADO DESDE EL PUNTO DE VISTA EMPRESARIAL Y DEL PROFESIONAL LIBERAL. ESPECIAL ATENCIÓN HA DEDICADO A LA PROFESIÓN DE ADMINISTRADOR DE FINCAS, SOBRE LA QUE HA REALIZADO IMPORTANTES TRABAJOS QUE HAN SIDO EXPUESTOS EN CONFERENCIAS, ARTÍCULOS Y SU PARTICIPACIÓN DIRECTA EN CONGRESOS Y ENCUENTROS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS.

DOLORES LAGAR TRIGO

Durante los días 3 y 4 del pasado mes de junio, participó, como ponente, en el XIV Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas, celebrado en la ciudad de Segovia, dónde expuso la importancia que el Marketing tiene, actualmente y en el futuro, para facilitar el crecimiento y rentabilidad de un despacho profesional. Para Benjamín del Alcázar, el Marketing Profesional no es una venta. Es mucho más que esto.

El marketing aplicado a los despachos profesionales, ¿cómo podría ser definido?

Yo lo definiría, simplemente, como una forma de gestionar los despachos diferente a como tradicionalmente se lleva haciendo por parte de la gran mayoría de los profesionales. Esta forma distinta de gestionar los despachos profesionales se basa en tres pilares fundamentales: conocer el mercado, gestionar adecuadamente a los clientes actuales y/o potenciales y ofrecer un servicio diferenciado que aporte valor al



cliente. A mí, personalmente, me parece muy acertada la definición que hacen dos autores, Domínguez y Guiu, en su libro sobre el marketing en los despachos de abogados, que adaptada al ámbito de la administración de fincas podría decirse que el marketing es una herramienta que nos puede ayudar a conseguir mejores clientes y comunidades más rentables, así como más calidad de vida profesional.

Particularmente considero muy importante, y no pierdo ninguna oportunidad que tengo a mi alcance para transmitir-

«El que quiera mantenerse o crecer, ser rentable y competitivo en este nuevo entorno, necesita aplicar esta filosofía de marketing»



lo, hacer ver a los profesionales que el marketing no debe ser confundido con publicidad y ventas, el marketing es mucho más.

«El principal reto a asumir es plantearse un cambio en la forma de gestionar su despacho. Debe plantearse dirigir el mismo asumiendo criterios empresariales, donde la meta fundamental a conseguir es ser competitivo»

El siglo XXI ha supuesto, para las profesiones liberales, todo un reto en muy diversas vertientes, entre ellas, una fundamental, las nuevas tecnologías. Pero en Marketing Profesional se están dando los primeros pasos, y estos son muy vacilantes en las profesiones liberales. ¿Qué diría usted al profesional de la administración de fincas para que tome en consideración la importancia de aplicar el marketing a la gestión profesional?

Como usted bien plantea, este reto que supone el SXXI no sólo se centra en el ámbito de las nuevas tecnologías, sino que además nos encontramos con otra serie de cambios muy significativos que afectan de manera muy directa a esta profesión, como son el incremento de la competencia, la globalización de los mercados, el proceso de desregulación de estas actividades profesionales, el continuo incremento de los costes operativos o los cambios en las expectativas y las exigencias de los consumidores, entre otros. Todo ello hace que cada vez sea más difícil mantener la rentabilidad de los despachos, y que probablemente a corto o medio plazo, aquellos profesionales que no hayan conseguido diferenciarse de sus competidores y destacar y ser reconocidos por el consumidor, terminen cerrando sus despachos. El que quiera mantenerse o crecer, ser rentable y competitivo en este nuevo entorno necesita aplicar esta filosofía de marketing.

¿Qué objetivos deberían de establecerse, profesionalmente, en los que el marketing sea el modo de conseguirlos?

Obviamente no podemos olvidar que esta actividad profesional es, en definitiva, una actividad empresarial, en la que la rentabilidad es el objetivo genérico. No obstante, sería muy importante también fijarse como objetivos vitales, que nos puedan permitir alcanzar esa máxima empresarial, la satisfacción del cliente, la calidad del servicio, la adecuación de nuestro servicio a los nuevos tiempos y requerimientos del cliente, etc. Para todo ello el marketing es la vía que nos puede ayudar a alcanzar dichos objetivos.

¿Qué estrategia debería de seguirse para una eficaz utilización del marketing en un despacho profesional?

Tal como he mencionado anteriormente yo dividiría la estrategia de marketing en un despacho profesional en tres grandes bloques. En primer lugar debemos empezar por conocer a fondo el mercado, es decir saber todo lo posible sobre nuestros clientes actuales y potenciales, como por ejemplo qué valoran de los servicios de un Administrador, porqué seleccionan un despacho en lugar de otro, quiénes son mis competidores y si éstos tienen puntos fuertes y débiles en comparación conmigo, etc.

Por otra parte, una línea estratégica muy importante en la actualidad, es la gestión de la clientela, que implica desde determinar una estrategia adecuada para la selección del mercado objetivo, hasta un análisis de la cartera de clientes, que nos permita evaluar y clasificar a los mismos en función de criterios de rentabilidad e importancia para nuestro negocio.

Y la tercera vía de acción se centra en dar respuesta al concepto clave del marketing: la diferenciación. Tenemos que poner toda nuestra atención en conseguir que nuestro despacho aporte ventajas competitivas con relación a los demás profesionales. Debemos ofrecer al cliente un servicio único, que sea percibido de forma distinta al resto. Algunas reflexiones que nos pueden llevar a conseguir esta diferenciación pueden ser plantearnos la continua creación de nuevos productos y servicios acordes a las necesidades cambiantes del mercado; la adaptación de nuestra cartera de servicios a los diferentes segmentos de mercado; una orientación muy volcada a la calidad del servicio y la satisfacción del cliente; acciones encaminadas a lograr, igualmente, la implicación y satisfacción del “cliente interno”; y adaptar nuestra estructura de funcionamiento a esta filosofía empresarial y de marketing.

¿Cuál debería de ser el principal reto que debiera de asumir un Administrador de Fincas si quiere consolidar y desarrollar su despacho profesional?

Sinceramente pienso que el principal reto a asumir es plantearse un cambio en la forma de gestionar su despacho. Debe plantearse dirigir el mismo asumiendo criterios empresariales, donde la meta fundamental a conseguir es ser competitivo. Y para afrontar este objetivo, creo que existe otro importante reto intermedio, y es un cambio de aptitud: debemos estar convencidos de que hay muchas cosas que se pueden hacer y que somos capaces de hacerlas, simplemente hay que dedicar tiempo a la gestión del despacho, y no sólo encerrarnos en el día a día de la labor cotidiana de gestionar comunidades.

En una situación de crisis como la actual, los precios son muy competitivos, y parece que la competitividad se realiza, fundamentalmente, en base a una reducción de los honorarios importante. ¿Cómo se podría competir sin tener que hacer una reducción de

«Si somos capaces de diseñar un “producto” único, que aporte valor añadido por encima de sus competidores, existirá un grupo de clientes que nos seleccionará entre otros muchos despachos»

los ingresos que mermarían, sin duda alguna, la calidad del servicio?

Efectivamente, la competencia actual en este sector se está produciendo vía precios, pero creo que el problema estriba en que hasta el momento los clientes no perciben diferencias significativas entre unos despachos y otros, por lo que el único elemento a comparar queda limitado a esta variable. Si somos capaces de diseñar un “producto” único, que aporte valor añadido por encima de sus competidores, existirá un grupo de clientes que nos seleccionará entre otros muchos despachos, e incluso probablemente, muchos de ellos estén dispuestos a pagar un precio superior al que le ofrecen otras empresas del sector. A pesar de la importancia competitiva que tiene el precio en cualquier industria, es evidente que no todos los consumidores escogen siempre los productos más baratos; la gran mayoría de las empresas líderes de cualquier sector no son precisamente las más baratas. Las mejores empresas, en la actualidad, tienen claro que no se trata de tener muchos clientes, sino clientes rentables.

En su labor profesional, ¿qué problemas fundamentales cree que afrontan hoy los administradores de fincas y en qué medida condicionaran, estos, su futuro?

Yo diría que hay dos tipos de problemas: los externos y los internos. Los primeros son a los que antes hemos hecho alusión, es decir, el fuerte incremento de la competencia, la desregulación de la profesión, la globalización, etc. Y los internos, en mi opinión, creo que se centran en algo que, implícitamente, ya hemos comentado también, su escasa orientación empresarial. El profesional está muy centrado en su labor profesional y generalmente no es consciente que está dirigiendo una “empresa”, aunque sea más o menos pequeña, pero en definitiva una empresa, y necesita aplicar criterios de gestión para su comercialización, la satisfacción del cliente, su competitividad y la rentabilidad.

Pienso que, efectivamente, todos estos factores condicionarán, claramente, el futuro de esta profesión, al igual que ha ido sucediendo en otros sectores conforme la competencia se ha ido haciendo más significativa. Aquellos profesionales que se adapten al entorno y tengan una aptitud real de afrontar un cambio en el modelo de gestión podrán convertir estas posibles amenazas en oportunidades que le permitan crecer y mejorar su rentabilidad.

Se habla de marketing aplicado a los despachos profesionales y existen muy pocos lugares o medios al alcance de los profesionales para conocer este importante campo. ¿Qué aconsejaría a los profesionales sobre cómo informarse al respecto?

Bueno esto depende del tiempo y la dedicación que seamos capaces de prestarle. Pero mi consejo principal sería la formación. Existen numerosos programas formativos, de distinta duración y profundidad, que nos pueden ir permitiendo conocer y especialmente hacernos reflexionar sobre todo lo relacionado con esta disciplina, desde pequeños seminarios o cursos de corta duración hasta programas master o ejecutivos. Es un tema muy interesante para plantearse que ha llegado el momento de reciclarnos en algunas materias muy afines a nuestro “negocio”.

Independientemente de lo anterior, una vía muy positiva es estar continuamente informado a través de medios especializados como revistas de marketing, webs especializadas y similares. Es una forma muy interesante de monitorizar nuestro entorno y la gestión del marketing.

¿El Marketing irá, en el futuro, inexorablemente unido al desarrollo del despacho profesional?

Por supuesto que sí. Al desarrollo del despacho profesional y al desarrollo de cualquier empresa, sea del sector que sea. El mercado cambia continuamente, los consumidores son el principal agente de ese mercado, y el marketing, precisamente, es esto: ir escuchando continuamente la voz del mercado y adaptar nuestros productos y servicios a esas nuevas exigencias.

¿Qué pregunta realizaría usted sobre el marketing aplicado a la administración de fincas, y cuál sería la respuesta?

Quizás sea difícil seleccionar una pregunta que pudiera reflejar la opinión de los profesionales, pero en función de muchos de los comentarios que en numerosas ocasiones me han hecho algunos de ellos en mis clases sobre marketing aplicado a la administración de fincas, podría ser: ¿Pero, realmente qué puede hacer un profesional que cuenta con un pequeño despacho y con muy pocos recursos, tanto humanos como económicos? ¿Esto del marketing es realmente para grandes empresas?

Rotundamente no, el marketing es aplicable a todo tipo de empresas y/o entidades, independientemente de su tamaño, sus recursos o su sector. No hacen falta muchos recursos para aplicar el marketing, se requiere aptitud y voluntad de cambiar las cosas, y para ello simplemente muchas veces lo que tenemos que hacer en administrar mejor nuestro tiempo, y buscar un hueco cada semana para dirigir nuestros despachos, conocer las opiniones de nuestros clientes, ver cómo mejorar nuestro servicio y en qué manera podemos dar respuesta a esos deseos y preferencias de nuestros clientes.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista



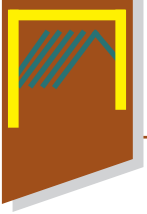
Seguro de Comunidades MAPFRE

Tu tranquilidad y también la de tus vecinos

El Seguro de Comunidades MAPFRE ha sido creado específicamente para responder a las necesidades de las comunidades de vecinos de la forma más completa y eficaz: éste es nuestro concepto de cuidado.



 **MAPFRE**
Personas que cuidan de personas



El contrato de administración de fincas: Aspectos jurídico-prácticos

Tras el nombramiento del Administrador por la comunidad de propietarios surge el momento de fijarlo por escrito. El documento contractual es el lugar adecuado para concretar o definir el conjunto de funciones que el Administrador se compromete a desempeñar en el marco de su mandato, más

allá de las parcas directrices establecidas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. En él, como no podría ser de otra manera, resulta inevitable introducir matices que tienen que ver con la forma, tiempo e, incluso, el lugar de desarrollo de la prestación del servicio profesional

JESÚS FLORES RODRÍGUEZ

En la práctica profesional, a la hora de abordar dicho contenido suelen distinguirse dos categorías diferentes de prestaciones: generales y especiales. De una parte, debemos referirnos al conjunto de prestaciones ordinarias o generales que, con mayor o menor extensión y claridad, se encuentran ya previstas, ad exemplum, en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Éste es el caso de la convocatoria y celebración de la Junta General anual, la elaboración de las cuentas y del presupuesto, la forma de recabar los ingresos correspondientes a las cuotas de comunidad o de disponer los gastos, la atención y supervisión de los empleados y contratos de mantenimiento, etc. Este precepto conforme al núcleo básico de las competencias que debe desarrollar el Administrador al frente de la comunidad.

De otra, se encuentra el conjunto de prestaciones particulares que forman parte del servicio prestado por el Administrador al margen de las ordinarias o generales antes esbozadas. Se trata de servicios específicos que exceden de la gestión corriente que el Administrador está obligado a cumplir durante el desarrollo de su mandato. Entre estos servicios, que deberán tratarse en el contrato de forma singularizada, puede citarse la constitución inicial de la comunidad, la organización y celebración de juntas de gobierno, la redacción de estatutos o reglamentos de régimen interno, la tra-

mitación de ayudas o subvenciones públicas, la extensión de certificados en interés particular, la gestión –cuando existen– de los arrendamientos de los elementos comunes, el cobro de recibos extraordinarios en su propio despacho, etc.

Contrato civil de mandato “sui generis”

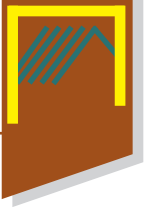
Hasta fechas bien recientes ha sido frecuente que el contrato se remitiera a la regulación contenida en el baremo de honorarios del Colegio Profesional de Administradores de Fincas correspondiente, en relación con la definición de las actividades especiales o particulares que implicaban la percepción de unos honorarios específicos, al margen de los contemplados para la prestación principal, siempre que la comunidad de propietarios solicitara tales servicios. Incluso, ante el silencio de ambas partes sobre el precio del servicio, la jurisprudencia entendía implícita una remisión a las tarifas del Colegio.

Esta diferenciación de actividades tiene su justificación en la propia remuneración del Administrador, que es necesario modular en función de la clase de prestación prevista o solicitada, y ello sin perjuicio de que los vecinos tengan derecho a conocer estos criterios –las bases para su determinación– a la hora de la formalización del contrato, o antes de la ejecución de la prestación, tal y como se desprende de lo dispuesto en el artículo

22.1.g) de la Ley 17/2009, de 23 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, cuestión a la que nos referiremos en el siguiente apartado.

El conjunto de funciones o tareas que corresponde abordar al Administrador, según el modelo de contrato adoptado, puede ser modificado en cualquier momento, previa negociación con la comunidad, aunque esta modificación suele producirse con ocasión de su renovación al frente de la misma. En efecto, como explica algún autor francés –GIVERDON–, los copropietarios pueden desear obtener del Administrador otras prestaciones que no resultan directamente del régimen fijado legalmente, de los estatutos o del contrato firmado inicialmente, con todas las variantes posibles “cuyo número y complejidad convierte en ocioso cualquier intento de sistematización”.

Ahora bien, debe subrayarse que el contrato, que en nuestro derecho tiene atribuida, mayoritariamente, la naturaleza de un contrato civil de mandato sui generis, tiene por objeto la gestión de intereses comunes o generales de la comunidad de propietarios. Por tanto, el mandato no se extiende a la administración de los elementos, propiedades o partes privativas, pues su gestión corresponde exclusivamente a los propietarios. Un ejemplo habitual lo encontramos en la gestión del arrendamiento de un piso o local cuya titularidad corresponde, en exclusiva, a un vecino y que debe



quedar al margen de la gestión realizada por el Administrador al frente de la comunidad. Evidentemente, nada se opone a que estos últimos asuntos puedan confiarse al Administrador, y que éste los acepte a título particular, pero esta atribución no puede tener lugar en el ámbito del mandato general, sino al margen del contrato celebrado con la comunidad en una negociación individualizada.

«El prestador del servicio deberá dar respuesta a las reclamaciones en el plazo más breve posible y en cualquier caso antes de un mes desde que las mismas se hayan recibido»

El Administrador como prestador de servicios profesionales

Tras la reforma de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre –conocida popularmente como “Ley Ómnibus”–, dice el artículo 1.3, que también constituyen fines esenciales de los Colegios Profesionales “la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados”.

La Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (por la que se traspone, parcialmente, a nuestro Derecho la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), no solo contiene algunos destacados principios generales a desarrollar en dicho ámbito, sino algunas importantes disposiciones de aplicación directa que inciden en la rela-

ción contractual que ahora analizamos, en la medida en que el cargo de Administrador de la comunidad de propietarios puede ser encomendado a un profesional. Las novedades son realmente significativas al respecto, ya se trate de administradores profesionales colegiados o no.

Dicha Ley distingue entre un contenido mínimo o básico de información sobre la prestación y sus características esenciales, que el prestador de servicios deberá facilitar siempre; y otro de carácter complementario, que sólo será facilitado de forma rogada, a petición del interesado.

De este modo, existe, en primer lugar, una obligación de información básica de los prestadores de servicios profesionales frente a sus destinatarios, al margen del deber de información establecido en la legislación de protección de los consumidores y usuarios, con el que no resulta incompatible, por imperativo de la propia Ley (art. 22.1).

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



TECNISAT[®]
TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Sarría, 50 - 28028 Madrid
 Telfa.: (91) 386 45 99 / 386 10 23
 316 73 60 / 376 66 96
 Fax: (91) 386 39 66
 E-mail: Tecnisat@tecnisat.com
 Web: www.tecnisat.com
 Tienda virtual web: www.tecnisat.es

10 Canales de comunicación a su servicio

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



Prohibido el Baremo de Honorarios Profesionales

Por último, sin perjuicio de lo que se dirá en el último capítulo, merece una mención especial la cuestión del Baremo de Honorarios Profesionales, documento que habitualmente se encuentra presente cuando se trata de actividades desarrolladas por profesionales colegiados. El artículo 14 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales –reformado por 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–, establece una prohibición del establecimiento de recomendaciones de honorarios, de la siguiente forma: “Los Colegios Profesionales y sus organizaciones colegiales no podrán establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición adicional cuarta”. Por su parte, la Disposición adicional cuarta de esa Ley condiciona la existencia de este documento exclusivamente a la labor de la “tasación de costas” en el ámbito fundamentalmente procesal. Por lo demás, señala este precepto que los Colegios “podrán elaborar criterios orientativos a los exclusivos efectos de la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados. Dichos criterios serán igualmente válidos para el cálculo de honorarios y derechos que corresponden a los efectos de tasación de costas en asistencia jurídica gratuita”.

De esta forma, en lo que a la profesión de Administrador de Fincas se refiere, salvo a los exclusivos efectos de la práctica de la “tasación de costas”, no podrá tomarse como referencia el tradicional baremo de honorarios, ni siquiera con carácter orientativo o recomendado, pues su utilización operaría, en definitiva, como una práctica restrictiva o limitativa de la competencia y, por tanto, prohibida.

«La norma habitual es que el Colegio Profesional cuente ya con aquellos seguros en relación con sus colegiados o asociados desde que se produce su incorporación»

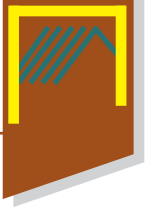
Condiciones básicas de la información contractual

En efecto, sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas en la legislación de protección de los consumidores y usuarios que resulten de aplicación, el Administrador profesional, con la debida antelación, deberá poner de forma clara e inequívoca a disposición de los destinatarios (comunidades de vecinos o propietarios), antes de la celebración del contrato, o en su caso, antes de la prestación del servicio, la siguiente información: datos de identidad, forma y régimen jurídico, número de identificación fiscal del prestador, dirección donde tiene su establecimiento, y los datos que permitan ponerse rápidamente en contacto con él y en su caso, por vía electrónica; datos registrales del prestador del servicio (por ejemplo, si es una sociedad de gestión inmobiliaria); datos de la autoridad que, en su caso, haya otorgado la autorización; en cuanto profesión regulada, la cualificación profesional y el colegio profesional, asociación profesional u organismo análogo en el que esté inscrito el prestador; las condiciones y cláusulas generales, y las relativas a la legislación y jurisdicción aplicable al contrato; las garantías adicionales a las exigidas por Ley, en su caso; el precio completo del servicio, incluidos los impuestos, cuando el prestador fije previamente un precio para un determinado tipo de servicio; las principales características del servicio o servicios que ofrece; en su caso, el seguro o garantías exigidas, y en particular, los datos del asegurador y de la cobertura geográfica del se-

guero; si el prestador ejerce una actividad sujeta al IVA, el número de identificación fiscal; la lengua o lenguas en las que podrá formalizarse el contrato, cuando ésta no sea la lengua en la que se le ha ofrecido la información previa a la contratación; así como –sólo si se hubiera pactado– la existencia del derecho de desistimiento del contrato que pueda corresponder al consumidor, el plazo y la forma de ejercitarlo (art. 22.2 de la Ley 17/2009). Son todos ellos, en definitiva, datos de extraordinario valor o interés de cara a la protección del conjunto de propietarios a los que dicho servicio va a prestarse por el Administrador profesional.

Informaciones complementarias

En segundo lugar, junto a esta información básica existen otras informaciones complementarias, también de indudable interés, que no tienen carácter preceptivo, pero que el beneficiario podrá solicitar del Administrador profesional (art. 22.3). De esta forma, cuando el precio no lo fije previamente el prestador, habrá que indicar el precio del servicio o, si no se puede indicar aquél, el método para calcularlo, o un presupuesto suficientemente detallado; la fecha de ejecución del contrato y duración; en el caso de las profesiones reguladas, una referencia a las normas de acceso a la profesión y los medios para acceder a dichas normas; la información relativa a sus actividades multidisciplinares, posibles conflictos de interés y las medidas adoptadas para evitarlos (esta información deberá figurar en todo documento informativo de los prestadores en el que se presenten de forma detallada sus servicios). Asimismo, habrá de informar, si se le soli-



cita, de los posibles “códigos de conducta” a que, en su caso, esté sometido, y la dirección en que dichos códigos se pueden consultar por vía electrónica y en qué idiomas están disponibles. Por último, deberá informar detalladamente sobre las características y condiciones para hacer uso de los medios extrajudiciales de resolución de conflictos cuando estén sujetos a un código de conducta o sean miembros de alguna organización profesional en los que se prevean estos mecanismos.

Especial interés cobran a este respecto, las prestaciones particulares que desarrolla el Administrador al margen de la principal. En efecto, conforme a lo dicho hasta ahora, si el Administrador desea percibir una remuneración específica por la realización de una actividad complementaria (por ejemplo, por asistir a una Junta extraordinaria, emitir un certificado o elaborar un reglamento de régimen interno), deberá informar a los propietarios antes de su prestación, de modo que sea previamente aceptado por estos. De este modo, el Administrador carecerá de derecho a exigir unos honorarios concretos por la realización de prestaciones específicas de las que antes no ha informado a la comunidad o a los propietarios.

Seguros y garantías de responsabilidad profesional

En cuanto al lugar en el que toda esa información se tendrá que poner a disposición de su destinatario por el Administrador prestador del servicio, la obligación podrá llevarse a efecto, indistintamente, en alguna de las formas siguientes: en el lugar de prestación del servicio o de celebración del contrato; por vía electrónica a través de una dirección facilitada por el prestador; figurando dicha información en todo documento informativo del prestador que se facilite al destinatario y en el que se presenten de forma detallada sus servicios; o, por último, por vía electrónica a través de una página web (art. 22.4). A estos últimos efectos, la labor de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, en apoyo de sus colegiados, cobra especial importancia.

A todo ello habrá que añadir los seguros y garantías de responsabilidad profesional que podrán exigirse a los prestadores de servicios, pero que, al día de hoy, requieren, no obstante, de un previo desarrollo a través de una norma con rango de Ley (art. 21). Ahora bien, la norma habitual es que el Colegio profesional correspondiente cuente ya con aquellos seguros o garantías en relación con sus colegiados o asociados desde que se produce su incorporación.

En dicha Ley recobran un especial significado los códigos de conducta o de deontología profesional, si bien a escala comunitaria (para toda la Unión Europea), y en los que se desea hacer partícipes a todos los Colegios Profesionales y, en su caso, también los Consejos generales y autonómicos de Colegios [art. 20.c)]. Dichos códigos tendrán, con el tiempo, una importancia destacada, no sólo por integrar o completar indirectamente el contenido de la propia relación contractual, sino en el marco de los mecanismos o medios de resolución extrajudicial de conflictos cuando tales sistemas se encuentren previstos.

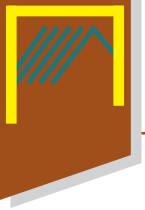
Cómo realizar una reclamación

En la Ley se contemplan, asimismo, las obligaciones de los prestadores de servicios en materia de reclamaciones. Efectivamente, dice en su artículo 23 que, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, los prestadores pondrán a disposición de los destinatarios un número de teléfono, una dirección postal, número de fax o dirección de correo electrónico, con el fin de que estos puedan dirigir sus reclamaciones o peticiones de información sobre el servicio prestado y comunicarán su dirección legal si ésta no coincide con su dirección habitual para la correspondencia. El prestador del servicio, deberá dar respuesta a las reclamaciones a las que se refiere el apartado anterior en el plazo más breve posible y en cualquier caso antes de un mes desde que las mismas se hayan recibido por el prestador.

«En lo que a la profesión de Administrador de Fincas se refiere, salvo a los exclusivos efectos de la práctica de la “tasación de costas”, no podrá tomarse como referencia el baremo de honorarios»

En esta última dirección, debe advertirse que la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas disposiciones para su adaptación a aquella Ley, ha reformado el Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, de modo que también los prestadores de servicios –los administradores profesionales– tendrán que poner “a disposición de los consumidores y usuarios información sobre la dirección postal, número de teléfono y número de fax o dirección de correo electrónico en la que el consumidor o usuario, cualquiera que sea su lugar de residencia, pueda interponer sus quejas y reclamaciones o solicitar información sobre el servicio ofertado o contratado. Los prestadores comunicarán su dirección legal si esta no coincide con su dirección habitual para la correspondencia” (art. 21.3 del Texto Refundido). Además, deberán dar respuesta a las reclamaciones recibidas en el plazo más breve posible y en todo caso en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la reclamación. En caso de que en dicho plazo ésta no hubiera sido resuelta satisfactoriamente, los prestadores de servicios adheridos a un sistema extrajudicial de resolución de conflictos facilitarán al usuario el acceso al mismo.

Jesús Flores Rodríguez
Profesor de Derecho Civil de la
Universidad Rey
Juan Carlos de Madrid



Las obras realizadas por los propietarios y supuestos de abuso de derecho por la comunidad

Este artículo se marca el objetivo de determinar el marco jurídico de cada propietario con respecto a su elemento privativo, y éste con la comunidad, facultándosele a aquél para que en el libre desarrollo de su derecho de propiedad, pueda realizar las obras o modificaciones de sus ele-

mentos, pero sin que éstas supongan menoscabo o alteración de los elementos comunes o de otro propietario, y todo ello en relación a la seguridad, la estructura y la configuración o estado exterior del inmueble. En otro caso, dichas obras tendrán la consideración de ilegales.

ANTONIO ALBERTO PÉREZ UREÑA

El artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH) dispone que: "el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador". Es por ello que el artículo 7 LPH prohíbe acometer obras de reparación en elementos comunes a cada uno de los comuneros, quienes, caso de advertir la necesidad de alguna con carácter urgente, deberá limitarse a comunicarlo al Administrador correspondiendo, en definitiva, la decisión de acometerla a la Junta.

Es éste un auténtico "ius prohibendi" en relación con los elementos comunes en los que les está vedado a los copropietarios la realización de obras, innovaciones o reparaciones en general tendentes, ya al mejor dis-

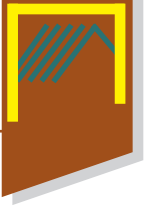


frute de lo privativo, ya en beneficio de los demás copropietarios. Siendo así que respecto de ellos, careciendo de facultades propias, haya de acudir para la adopción de los oportunos remedios al Administrador, al presidente de la comunidad, a la junta cuya convocatoria al efecto puede solicitarse, a la impugnación de sus acuerdos o finalmente a la autoridad judicial para que, en equidad y según dispone el artículo 17 LPH, determine, sin posible recurso, lo adecuado y necesario al urgente remedio de la necesidad creada en aras de la salva-

guardia de los derechos de los copropietarios.

Supuestos de actuación comunitaria en abuso de derecho contra las obras realizadas.

La decisión de los copropietarios a la hora de otorgar o denegar la autorización para la realización de obras que afecten a los elementos comunes no tiene por qué estar subordinada al hecho de que éstas resulten nocivas para la seguridad y resistencia de la obra, sino que, por el contrario, puede



ser libremente denegada aunque tal circunstancia no se produzca. La jurisprudencia tiene también reiteradamente declarado que el ejercicio de las acciones contempladas en la LPH no generan, per se, abuso de derecho.

Es más, el artículo 7.2 del CC se refiere, para calificarlo como abusivo, a "todo acto u omisión". Esta expresión, como se ha puesto de manifiesto por la doctrina, requiere algunas precisiones:

* Conforme a la STS de 14 de febrero de 1944, no se trata de una conducta desarrollada fuera del marco de un derecho, sino ejercitada con ocasión de su uso, del contenido de poder que se ostenta. Debe de tratarse del "uso de un derecho, objetiva o externamente legal".

* La STS de 17 de febrero de 1988 dice, en relación al abuso de derecho que: "El derecho a expresar reconocido en el art. 20,1,a) de la Constitución tiene determinadas limitaciones, entre ellas el que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, de forma que de los derechos, incluidos los constitucionales, se abusa cuando su ejercicio denota la presencia de "animus nocendi".

La "omisión" de la que puede seguirse una utilización abusiva de un derecho, en contraposición la acción se refiere a un hecho negativo: una conducta omisiva o de abstención.

Obras, construcciones o cerramientos similares: agravios comparativos

En concreto, como se pone de relieve, para que concurra abuso de derecho en la pretensión de la comunidad de demoler la obra realizada por un comunero, tiene que existir una patente desproporción entre el fin pretendido y la actuación de la comunidad, siendo ésta irracional, sin que le cause ningún beneficio y con perjuicio para la otra parte. Es decir, constituirá abuso del derecho la pretensión de demoler una obra que no perjudica a la comunidad y que a su vez perjudica su derribo de forma importante al comunero que la realizó.

En el sentido indicado existe una corriente doctrinal seguida por nume-

Nada impide que un propietario exija de la comunidad de propietarios, en el ámbito de las acciones que establece la LPH, la realización de las reparaciones y obras necesarias en los elementos comunes que le impidan o menoscaben el ejercicio adecuado a su propiedad individual, pero ha de hacerlo por los cauces que la Ley le otorga para ello, entre las que cabe citar, en caso de desidia de la comunidad, los mecanismos prevenidos en el artículo 17 y, en los casos más graves, cabe admitir que acometiera las medidas imprescindibles de carácter urgente.

Cuando la voluntad de los copropietarios se manifiesta mediante actos inequívocos consentidores de unas obras en el edificio común, la unanimidad que predice la LPH para la realización de aquéllas queda saneada por dicho consentimiento.

Por tanto, la realización de obras en fincas sometidas al régimen de propiedad horizontal, queda regulada en la siguiente forma:

1º. Obras que pueden realizarse por la sola voluntad de cada propietario, sin más requisito que el de dar cuenta de ellas previamente al representante de la comunidad.

2º. Obras de conservación y entretenimiento de la casa, a la que ha de atender y, consiguientemente, puede realizar el administrador sin necesidad de previo acuerdo en junta, así como las medidas urgentes, dando inmediata cuenta la junta o a los propietarios en cuanto a las reparaciones extraordinarias.

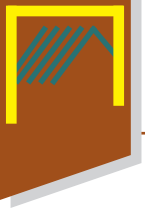
3º. Las demás requieren aprobación de la junta de propietarios, sea por el régimen de mayorías, bien por acuerdo unánime por cuanto afectan al título constitutivo.

Al anterior precepto se suma el artículo 12 LPH que dispone que: "la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos". De ahí, que, en principio, la ley prohíbe todas las innovaciones que tienen por objeto la "estructura" o "fábrica" del edificio, o las cosas comunes, salvo que concurren una serie de requisitos. De hecho, en un gran número de casos, la jurisprudencia declara el carácter ilícito de las obras realizadas en partes privativas del edificio no sólo por sobrepasar los límites del artículo 7 LPH, sino también por afectar a elementos comunes y exigir, por tanto, unanimidad por aplicación del artículo 17.1, al implicar una modificación del título constitutivo.

rosas Audiencias Provinciales que tiene su origen en la STS de 31 de octubre de 1990, en la que se obliga a evaluar la ejecución de obras exteriores en los pisos o locales de un edificio, en atención a la realidad de la coexistencia previa y admitida, expresa o tácitamente, de otras obras, construcciones o cerramientos similares, y que tiene su fundamento en la evitación de agravios comparativos, resultados injustos y aplicaciones automáticas del texto legal, desconectadas del espíritu de los artículos 3.1, y 7 del CC, por entender que el concepto de

la configuración o del estado exteriores de un edificio que contiene el artículo 7 LPH no tiene un carácter absoluto, sino de contornos flexibles en función de las circunstancias de cada caso concreto, debiendo estarse a su importancia o trascendencia, así como a la situación o estado exterior de cada inmueble.

Así, en la praxis judicial se aprecian numerosos supuestos en los que se estima la concurrencia de abuso de derecho en la decisión de la comunidad de propietarios, bien de prohibir las obras cuya ejecución interesa el



copropietario, o bien de solicitar judicialmente el derribo y/o retirada de la construcción u obra ejecutada. Veamos, algunos, a continuación.

Trato discriminatorio de la comunidad para con uno de los propietarios

Referente a la actuación contraria a los propios actos de la comunidad y trato discriminatorio de la comunidad para con uno de los copropietarios respecto de otras obras e intervenciones realizadas en elementos comunes, se ha venido desarrollando una clara doctrina jurisprudencial sobre el equilibrio de los intereses en conflicto a través de la doctrina del abuso de derecho. Aunque se ha predicado, en general, el uso limitado y prudente de esta institución, especialmente en los casos relacionados con la propiedad horizontal, la apelación al abuso de derecho ha servido para ponderar los intereses en juego. Así, en relación con la regla de la unanimidad para la modificación de elementos estructurales, el Tribunal Supremo la ha suavizado, estimando que concurre abuso de derecho en los casos de oposición injustificada de uno o varios comuneros a las modificaciones estructurales, con invocación espuria de la regla de unanimidad, abriendo así paso a una amplia jurisprudencia menor.

Ejemplos prácticos: se ha declarado abusivo que una comunidad se niegue a la realización de obras en los elementos comunes injustificadamente, con perjuicio para el comunero solicitante y sin beneficio alguno para otros comuneros o para la comunidad. Esta doctrina se ha aplicado en casos de instalación de chimeneas y tubos de extracción de humos en la fachada, cuando es necesaria para la explotación de locales comerciales y no se ha alegado o acreditado que causen molestias a la comunidad o a otro comunero, y para los casos de desagües sanitarios, cuando no se prueba perjuicio.

En otros casos la jurisprudencia aprecia abuso de derecho en el hecho de oponerse a obras de mera ornamentación en la fachada o cuando la comunidad insta la retirada de toldos habiendo tolerado la presencia de otros en la misma finca.

«La jurisprudencia declara el carácter ilícito de las obras realizadas en partes privativas del edificio no solo por sobrepasar los límites del artículo 7 LPH, sino también por afectar a elementos comunes al implicar una modificación del título constitutivo»

Instalación de aire acondicionado sin permiso de la comunidad

La sentencia de la AP de Valencia, sec. 8ª, núm. 26/2006, de 24 de enero, declaró, a este respecto, lo siguiente: "...ha de traerse a colación, el criterio seguido mayoritariamente por las Audiencias Provinciales, que obliga a atender a la realidad fáctica relativa a la coexistencia previa y admitida (expresa o tácitamente) de otras obras, construcciones o cerramientos similares. Esta doctrina tiende a evitar "agravios comparativos", injustos resultados y aplicaciones automáticas de la Ley, desconectadas de la letra y del espíritu de los artículos 3.1 del Código Civil y 7 de mismo texto, teniendo declarado la jurisprudencia que debe evitarse la clara discriminación o desigualdad de trato de obligar a unos copropietarios a demoler aquellas pe-

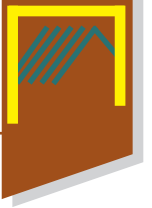
«Para que concurra abuso de derecho en la pretensión de la comunidad de demoler la obra realizada por un comunero, tiene que existir una desproporción entre el fin pretendido y la actuación de la comunidad»

queñas obras o instalaciones y permitir que otros sigan disfrutando de obras similares. También en esta línea se pronuncia la STS de 5 de marzo de 1998, que considera legítimo el derecho de la comunidad a preservar y conservar el aspecto externo del edificio cuando el ejercicio de ese derecho no implique un abuso, tal y como suponía en el caso concreto que analizaba en el que el cierre de la terraza no suponía una alteración de la fachada y el obligar al propietario a retirarlo suponía un ataque al principio de igualdad al haber otros departamentos cerrados...".

A este respecto, es muy ilustrativa la sentencia de la AP de Albacete, sec. 2ª, núm. 191/2006, de 14 de septiembre en la que se desestimó el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios actora, contra la sentencia de instancia, que desestimó la demanda, y confirma dicha resolución. Los demandados han instalado el aire acondicionado en la fachada sin consentimiento de la comunidad. Pero ha quedado acreditado que el edificio carece de estética, pues hay instaladas varias antenas parabólicas, se han cerrado algunos balcones o terrazas, algunos tienen toldos, y todos ellos sin permiso de la comunidad. Por tanto no se puede estimar la demanda, dado que se quiebra el principio de igualdad, al no exigirse al resto de los copropietarios la retirada de sus obras.

Abuso de derecho por parte de la comunidad de propietarios

Es más, para la sentencia de la AP de Las Palmas, sec. 5ª, de 17 de octubre de 2008, la negativa de la comunidad a aprobar la ejecución de unos huecos en la fachada para la salida del aire acondicionado y el registro de la luz es abuso de derecho si previamente autorizó a otros copropietarios a realizar alteraciones mayores en la fachada del edificio. Así, se dice que: "...por lo que se refiere a las obras que afectan a la fachada principal del edificio, concretamente la apertura de dos huecos de salida de aire y la colocación de dos cajas de registro de corte de suministro eléctrico para el caso de incendio, no existe duda, en este ca-



so, de que estas obras afectan a un elemento común del inmueble y es hecho reconocido que se realizan sin el consentimiento de los demás copropietarios. No obstante, la Sala discrepa de la consecuencia jurídica que la juez a quo asocia a la ausencia de autorización de la comunidad en el presente caso, a la vista de la conducta mantenida por la comunidad con otros comuneros en alteraciones de la fachada de mucha mayor envergadura. El trato discriminatorio entre comunes carente de la suficiente justificación, como ya tuvo ocasión de resaltar la STS de 31 de octubre de 1990, constituye un verdadero abuso de derecho que los Tribunales de Justicia no pueden amparar. Desde esta consideración, es de valorar la circunstancia, también probada, de que el edificio ha sufrido otras alteraciones mediante, entre otras, obras de cerramiento de terrazas de la misma planta ático del edificio, y en su mayoría, presentan un impacto incluso superior

en la fachada del edificio.

Si examinamos el caso de autos y como ha quedado expuesto en el fundamento anterior, la apertura en fachada de huecos de salida de aire viene exigida por la Administración para otorgar la correspondiente licencia de apertura del local como supermercado. La propiedad de la finca pensó en dar salida al aire por el patio común del inmueble y solicitó la correspondiente autorización a la comunidad de propietarios, siendo denegada la misma. Se acredita, sin embargo, por el propio reconocimiento de la presidenta, que un comunero tiene instalado un aparato de aire acondicionado en el patio común, y no se ha constatado en autos que la comunidad de propietarios haya tomado ninguna acción al respecto.

Por otro lado, ha quedado acreditado que varios comuneros han realizado obras de cerramiento de sus terrazas y otras modificaciones de la fachada del edificio, sin que conste que

la comunidad de propietarios haya reaccionado en ninguno de los casos frente al comunero en cuestión.

En definitiva, el principio general de Derecho afirma que la inadmisibilidad de venir contra los propios actos, constituye un límite del derecho subjetivo o de una facultad, como consecuencia del principio de la buena fe y de la exigencia de observancia de una conducta coherente dentro del tráfico jurídico y siempre que concurren los requisitos o presupuestos que exige la doctrina para su aplicación, y que son: que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin duda alguna una determinada situación jurídica afectante a su autor y, asimismo, que exista una incompatibilidad o contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta precedente.

Antonio Alberto Pérez Ureña
Abogado



Diagnosis de Patologías en Edificación, S.L. ARQUITECTOS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS



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

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

www.dpcon.es / dpcon@dpcon.es

902 103 263



Problemática de la recuperación del inmueble arrendado por causa de necesidad por uso



La articulación de la prórroga obligatoria hasta cinco años en el contrato de arrendamiento de vivienda fijado en el Art. 9.1 LAU, es lógico que plantee unas ciertas reservas al arrendador cuando la larga duración de este plazo puede conllevar que, durante su ejecución, ocurran circunstancias sobrevenidas que hagan surgir la necesidad de recuperar el arrendador la vivienda.

Piénsese en los casos en los que un arrendador que cedió en arrendamiento su vivienda para ir a vivir a otro inmueble al contraer matrimonio, se separa o divorcia, quedándose su ex pareja en el uso del que fuera el domicilio conyugal. En este caso surgiría una evidente necesidad de recuperar la vivienda.

Es obvio señalar que, en muchos casos, el plazo que tiene el inquilino de cinco años de máximo, con uno de mínimo, determina que puedan ocurrir muchas vicisitudes en la vida del arrendador que hagan surgir la necesidad de que tenga que recuperar el inmueble, dado lo extenso del plazo de cinco años que tiene el arrendatario. Nótese que las circunstancias personales del arrendador pueden cambiar de repente y tener una necesidad de disponer del uso de su vivienda, en lugar de tener que recurrir a vivir él de alquiler cuando dispone de una vivienda en propiedad para ser ocupada.

La reforma que se introdujo en la LAU, no obstante, en el año 1994 matizó la regulación de 1964 y ahora obliga a fijar en el contrato de forma clara y expresa estas circuns-

tancias de la necesidad, sin cuyo requisito cumplimentado no se podrá obtener la recuperación de la vivienda, como a continuación exponemos. No obstante, es preciso analizar la casuística de esta opción que tiene el arrendador a fin de fijar los matices de forma clara y concretar cuándo y cómo puede ejercitarse este derecho, y evitar que se lleve a cabo de forma torticera, ya que, en algunos foros o seminarios se está planteando el tema de que se pacte esta opción en el contrato y que, más tarde, cuando le interese al arrendador, la ejecute, use la vivienda unos meses y la abandone o la vuelva a arrendar a otro. ¿Es posible esta opción? ¿Constituiría un fraude de ley o un abuso de derecho?

La denegación de la prórroga por razón de uso en la LAU de 1964. (Arts. 57, 62 y 63 LAU)

La LAU de 1964 contemplaba esta opción de la denegación de la prórroga de forma casuística en el Art. 62, pero sin incluir la exigencia de que constara en el contrato que

en el caso de que acaeciera una causa de necesidad, ésta podría llevarse a cabo y resolver el arrendamiento, ya que lo dejaba a la prueba concreta de esa causa de necesidad que se alegaba por el arrendador.

El Tribunal Constitucional en Pleno tuvo que dictar la Sentencia 340/1993 de 16 Nov. 1993, rec. 1658/1988, a propósito de la cuestión de inconstitucionalidad que se planteó con respecto al Art. 76 LAU, para señalar que la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento urbano establecida en el Art. 57 LAU, cede cuando el arrendador necesita para sí la vivienda, o para que la ocupen sus ascendientes o descendientes (Art. 62.1); tratándose de vivienda, la necesidad de la ocupación, definida por la jurisprudencia como «lo equidistante entre lo obligado stricto sensu y lo que es una mera conveniencia», según recoge el TC en Sentencias de 134 y 340/1990, habrá de justificarse por el arrendador (art. 63.1), aunque, sin perjuicio de aquellos otros casos en que se demuestre, se presumirá la necesidad cuando la persona para la que se reclama se halla en alguna de las circunstancias que se determinan en el art. 63.2, y, en cambio, se presumirá, salvo prueba en contrario, no acreditada la necesidad de ocupación cuando se den las circunstancias que la Ley señala en el art. 63.3.

En consecuencia, lo que hizo el legislador de 1964 es fijar unas causas en el Art. 62 por las que se podría acceder a acreditar esta causa de necesidad. Y al respecto tiene declarado el TS –SS 30 Ene. y 8 Jun. 1963,– que la LAU en los cuatro casos del Art. 63.2 se limitó a establecer unas presunciones iuris tantum por las que se invierte la carga de la prueba a que el arrendador está obligado, conforme al primer apartado del citado precepto legal, pero esas presunciones no agotan el catálogo de supuestos de estado de necesidad, cuya apreciación queda al arbitrio de los Tribunales, atendiendo en cada caso a las circunstancias demostrativas de que no se trata de un mero deseo o conveniencia, y concretamente ha estimado la doctrina legal como justificada la necesidad cuando se acredite un deseo de hacer vida independiente en hogar propio, y cuando habiendo contraído matrimonio, habite en una casa arrendada con carácter transitorio (TS S 7 Oct. 1965).

¿Cuánto tiempo debe permanecer en el inmueble el arrendador tras haber resuelto el contrato de arrendamiento por la vía del Art. 9.3 LAU?

Todo este planteamiento nos lleva, por último, a una cuestión, como es la relativa a que una vez que el arrendador haya resuelto judicialmente el contrato de arrendamiento y recupere su vivienda por razón de la necesidad para su uso o para las personas que se hayan designado, ¿cuánto tiempo debe permanecer en el uso del inmueble la persona para la que se reclamaba el uso del inmueble sometido inicialmente a la prórroga forzosa?

No olvidemos que el arrendador habrá tenido que acreditar en el proceso judicial la concurrencia de la causa de necesidad que con carácter previo, se hizo constar en el contrato, ya que obviamente no sobra con que la causa se fije contractualmente de forma clara y expresa, ya que ello no le exime de la prueba. Pero una vez acreditada la causa y reconocida la misma en sentencia firme, el problema acaece cuando de repente el arrendador puede alegar que, transcurrido un cierto tiempo, la causa de necesidad del uso de ese inmueble decae y lo vuelve a abandonar o lo vuelve a ceder en arrendamiento.

Pues bien, en estos casos no puede fijarse un tiempo en la regulación legal que tiene que permanecer el arrendador o las personas designadas en el contrato para las que se ha recuperado el inmueble. Y no puede hacerse porque la casuística es tan grande que debería dejarse a la prueba concreta en cada caso para determinar si ha habido, o no, un fraude.

Derecho del arrendador vs. derecho del arrendatario

¿Qué primaba en estos casos, el derecho del arrendador surgido por una causa de necesidad, o el derecho del inquilino a permanecer en el arrendamiento?



PERJOSA IMPERMEABILIZACIONE S.L.

GOTERAS

Tejados, terrazas, cubiertas de garaje,
jardineras, caballetes...etc

Utilizamos materiales innovadores

Telf/Fax: 91 7780425

Móvil: 606 441 183

<http://perjosa.es/>
 perjosaimper@gmail.com

Pues, el TS y el TC han mantenido que el conflicto de necesidades entre la del arrendador y la del arrendatario se resuelve, lógicamente, en favor del primero, estableciendo reiterada jurisprudencia que reconocida la cualidad de dueño del actor y su necesidad de ocupación de la vivienda, no puede oponerse la propia necesidad del inquilino, porque el supuesto legal se desarrolla, exclusivamente, sobre la necesidad del propietario. Con ello, se fijaban tres parámetros de medición: que se acreditara por el actor que era propietario, la existencia del contrato de arrendamiento y la prueba de la necesidad.

Pero, ¿qué se entiende por necesidad del arrendador o sus familiares para que opere la denegación de la prórroga? Pues el Tribunal Supremo, en Sentencia de fecha 18 de Marzo de 2010, establece que, a los efectos de determinar el concepto de causa de necesidad capaz de impedir la prórroga forzosa del arrendamiento y, en consecuencia, la resolución contractual, es doctrina pacífica y reiterada por el Alto Tribunal que ésta debe ser entendida como necesaria, no forzosa, obligada o impuesta por causas ineludibles, sino lo opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente, lo que constituye un medio adecuado para un fin lícito.

Regulación actual de la denegación de prórroga por necesidad del arrendador por razón de uso. (Art. 9.3 LAU)

Así pues, frente a la regulación legal del año 1964, el legislador del año 1994 modifica este criterio casuístico y lo deja más abierto, aunque concretando un requisito de forma de carácter apriorístico que debe fijarse en el contrato. Así, tras establecer en el Art. 9.1 LAU la posibilidad de la prórroga del contrato de arrendamiento una vez vencido cada año y hasta los cinco, se añade en el apartado 3º que:

"3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción



o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial a ocupar ésta por sí, según los casos, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o indemnizarle, a elección del arrendatario, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar cinco, salvo que la ocupación no pudiera tener lugar por causa de fuerza mayor."

Con ello, el legislador modifica el criterio de 1964 de carácter casuístico por otro más abierto tendente a seguir el criterio jurisprudencial de que no podía establecerse un listado cerrado de causas, sino que debía dejarse todo a la prueba concreta del actor arrendador acerca de que se

acreditara que realmente la causa de necesidad existía. No obstante, varias cuestiones de matiz se deben resaltar. En primer lugar, ¿qué debe entenderse por la forma expresa que debe constar en el contrato?; y, en segundo lugar, ¿cuál es el plazo que debe permanecer en el inmueble tras resolverse el contrato el arrendador o la persona que consta en el Art. 9.3 LAU, es decir, los familiares del arrendador en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial? Veamos.

Denegar la prórroga por razón de necesidad

Hemos visto que el Art. 9.3 LAU explicita de forma clara que cuando procede la denegación de la prórroga es

«El TS y el TC han mantenido que el conflicto de necesidades entre la del arrendador y la del arrendatario se resuelve lógicamente a favor del primero, porque el supuesto legal se desarrolla sobre la necesidad del propietario»

"cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso". Ahora bien, la doctrina jurisprudencial se ha preguntado, con respecto a esta redacción, qué es lo que se debe hacer constar de forma expresa en el contrato para que pueda operar este documento como "causa aplicable de denegación de la prórroga".

Pues bien, la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencias, entre otras, de 7 Julio 2009 y 4 de Septiembre de 2006, apunta que no están claros los requisitos de determinación de la cláusula contractual que "de forma expresa" excluya tal prórroga por causa de necesidad, existiendo opiniones discrepantes a la hora de determinar si lo expreso ha de ser la causa de necesidad o la previsión de la cláusula contractual en cuestión, es decir, a la hora de determinar si es suficiente la mención genérica en el contrato de la necesidad del arrendador como una declaración puramente formal y abstracta -mera previsión contractual expresa de la necesidad-, o si la misma debe casualizarse y poner en el contrato de forma expresa cuáles serán las causas de necesidad en base a las cuales el arrendador podrá reclamar

«Transcurridos tres meses a contar desde la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubiera procedido el arrendador a ocupar ésta, el arrendador deberá reponer al arrendatario en el uso de la vivienda arrendada»

la denegación de la prórroga. La diferencia de matiz es importante, ya que la LAU habla de que debe constar "de forma expresa la necesidad". Pero ¿qué se entiende por ello, la mera constancia de esta cláusula contractual, o que se individualicen las causas de necesidad que son las que darán lugar a que se pueda resolver el contrato de arrendamiento por esta vía?

Concretar, expresamente, la necesidad de recuperar la vivienda

Un sector se inclina a considerar que dicha cláusula ha de determinar, exactamente, la causa de necesidad conocida antes del arrendamiento, así como el acaecimiento de la misma o razón concreta que justifique la necesidad en un momento determinado dentro del período de cinco años; el argumento fundamental es que, con la nueva redacción de esta causa de denegación de la prórroga, el legislador de 1.994 ha querido evitar que la cláusula en cuestión se convierta en fuente de litigios y cláusula de estilo que anule la efectividad real de la prórroga, ahora limitada más equitativamente a cinco años y que ésta es la tesis más respetuosa con la literalidad de la norma; y, además, porque no son posibles las causas de necesidad sobrevenida, pues hay que entender que si la finalidad del legislador es dotar de una cierta estabilidad al contrato de arrendamiento, parece que repugna a la lógica que con la mera inclusión de la cláusula de estilo, aunque en la mente del arrendador no haya una necesidad futura, sí surge la misma en la vida del contrato, pueda tener tal derecho contraviniendo el tenor le-

Situaciones de fraude de Ley

Desde luego, no podemos negar que pueden existir situaciones de fraude en estos casos, ya que una cosa es que se pruebe ante el juez que la causa de necesidad existía, y otra bien distinta que una vez probada se ocupe el inmueble y que más tarde se desocupe. Porque la necesidad bien puede existir en el momento de ejercitar la acción basada en el Art. 9.3 LAU, pero que luego se cumplimente más tarde en otro inmueble que adquiere, y alquilando, además, el que había recuperado. ¿Qué puede hacer en estos casos el arrendatario?

Pues en el caso de que se sospeche que el arrendador ha abandonado el inmueble o lo ha vuelto a arrendar tiempo cercano después de haber recuperado la posesión, es obvio que el arrendatario deberá, en primer lugar hacer acopio de la prueba suficiente para acreditar tal circunstancia, o ejercitar la acción civil para recabar bien la reintegración de su posesión o la indemnización de los daños y perjuicios que le ha podido causar la resolución contractual anticipada, y que podría consistir en las mensualidades de alquiler que hubiera tenido que pagar en otro inmueble, más la diferencia del precio de alquiler que hubiera entre el que pagaba antes y el que está obligado a abonar ahora. Todo ello, si no optara por recuperar el inmueble arrendado si hubiera otro inquilino ocupándolo a fin de no causar un perjuicio a tercero.

En consecuencia, sería el caso concreto el que determinará si el arrendador que recuperó su inmueble ha podido cometer un abuso de derecho del Art. 7.2 CC recuperando una vivienda por razón de necesidad que más tarde abandona, o lo hacen las personas para las que se reclamó, siempre que constaran en el contrato de arrendamiento, como marca el Art. 9.3 LAU. Y en este caso al arrendatario le quedaría el derecho de recuperación del inmueble arrendado o la indemnización de los daños y perjuicios que la pérdida del inmueble le haya podido causar.

gal, aunque realmente así pudiera darse protección a las situaciones de verdadera necesidad que surgen de modo imprevisto, mas ello no es el sentido que el legislador pretendía dar a esta excepción; la consecuencia sería que para eludir el fraude no bastaría la mera alegación para entender que la necesidad existe, sino que sería necesario acreditar si el hecho en que se funda la misma era o no previsible al tiempo del contrato y si es motivo bastante para tal; la tesis encuentra también su apoyo en la circunstancia de que siendo una excepción a un derecho que reconoce la ley al arrendatario, que debe existir o preverse al tiempo del contrato, se hace precisa una interpretación restrictiva, frente a la falta de concreción de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; por otro lado razonable al ser contratos sometidos a la prórroga forzosa, siendo lógico que entonces se amparasen las situaciones sobrevenidas, mientras aquí estamos ante contratos de cinco años, y que encuentra su propio apoyo en el texto legal, que nada dice al respecto, a diferencia del anterior artículo 63 en el que el arrendador debía justificar la necesidad de la ocupación; la consecuencia de

aceptar esta tesis sería que acreditada la causa de necesidad especificada en el contrato, en cuanto a su producción, lo que no podría negarse por el arrendatario es que se trata de verdadera necesidad, porque la aceptó contractualmente como tal (Audiencia Provincial de Barcelona, sección 4, de 18 de octubre de 2004, Navarra, sección 1ª, de 23 de marzo de 2004 y Vizcaya, sección 5ª, de 17 de febrero de 2003).

Evitar la prórroga: previsión contractual

Es suficiente que se haga constar "la opción" de que en caso de necesidad del arrendador o de los que fija el Art. 9.3 LAU, procederá la denegación de la prórroga. Es decir, que otro sector considera que basta que la cláusula prevea la necesidad de forma inconcreta o abierta a situaciones futuras siempre que la causa de necesidad real llegue a producirse y acreditarse, esto es considera que la mera previsión contractual expresa de la necesidad es suficiente para evitar la prórroga; el argumento que se da para justificar esta postura es, que la necesidad, cuando es tal, suele surgir de forma imprevista, impidiendo al arrendador ocupar la vivienda que hasta entonces venía ocupando, y que si la finalidad de la nueva legislación arrendaticia es impulsar el mercado de alquileres de vivienda, sería contraproducente a tal finalidad privar al arrendador de la posibilidad de recuperar su vivienda una vez surgida la causa de necesidad, siempre y cuando dicha posibilidad, aunque sea en abstracto, haya sido advertida al arrendatario (Audiencia Provincial de Álava, sección 1ª, de 17 de mayo de 2004 y Albacete, sección 2ª, de 14 de enero de 2004).

«Para que no proceda la prórroga obligatoria del contrato hasta el máximo de cinco años es imprescindible que, al acabar la duración del arrendamiento libre pactado, concurra una causa en base a la cual el arrendador necesita ocupar la vivienda arrendada»

Causa de la necesidad y su fijación de forma clara y precisa.

En definitiva, la mayoría doctrinal se inclina por entender que la interpretación más acorde con la literalidad y finalidad de la norma es la primera, esto es, la que postula la exigencia de causalizar la necesidad en el contrato y, por ello, para que no proceda la prórroga obligatoria del contrato hasta el máximo de cinco años es imprescindible que, al acabar la duración del arrendamiento libremente pactada, concurra una causa en base a la cual el arrendador necesita ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí, siempre que esa causa de necesidad se hubiera hecho constar de forma expresa en el propio contrato de arrendamiento y no solo la previsible y genérica necesidad, admitiéndose únicamente la necesidad propia del arrendador, y es preciso, además, que la necesidad futura se conozca en el momento del otorgamiento del contrato, ya que, como dice la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sección 2ª, de 9 de junio de 1998, "el régimen del 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994 pretende excluir las necesidades sobrevenidas para evitar inseguridades jurídicas (9.3 C.E.) que desvirtúen el régimen locaticio y ello por cuanto la filosofía de la nueva ley arrendaticia ha sido eliminar las causas de necesidad del 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.964 y la cláusula de prórroga forzosa del 56

de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos.

Equilibrio entre arrendador y arrendatario

Es importante que se siga un criterio casuístico, a fin de evitar abusos y que quede clara la necesidad para el arrendador y cuál es la causa en el contrato en la que más tarde se puede amparar y que se trata de prever desde el primer momento. Así, para evitar abusos injustificados, limita la posibilidad de acceso a las mismas debiendo ser motivos que se van a producir y no por causas sobrevenidas. Y del contenido del preámbulo de la Ley conduce a esta misma conclusión, al hacer referencia a la necesidad "conocida al tiempo de la celebración del contrato".

También, la sentencia de la AP de Madrid de fecha 9 de Septiembre de 2004 apunta que el legislador pretende mantener una situación de equilibrio entre arrendador y arrendatario y entre los derechos de uno y de otro, y al ser el plazo simplemente de 5 años, parece lógico que el

arrendatario tenga una situación de permanencia por ese mínimo periodo de tiempo frente a la que el arrendador no pueda oponer nada si no lo ha hecho constar, expresamente, a la hora de suscripción del contrato.

Lo contrario daría lugar a que en cualquier caso se pretendiera acabar con el contrato apelando a una posible necesidad, cuando la propia filosofía de la reforma viene a adelantarse ya a la firma del contrato, y exige una previsibilidad de las causas que podrán dar lugar a su posterior ejecución contractual, por lo que el arrendador debe-

rá llevar a cabo un esfuerzo casuístico para concretar en el contrato las razones por las que se podrá aplicar esta cláusula. Ello, por otro lado, no quita que la causa deba probarse en concreto, pero lo que está claro es que debe anticiparse esta previsibilidad.

Señalar, también, que en el caso de que se trate de un inmueble con varios copropietarios, la necesidad de cualquiera de los copropietarios es suficiente para la denegación de prórroga, según afirma con toda lógica la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia de 28 Abril 2009.

En el supuesto de que el arrendador que conviva con otras personas que disponen de un inmueble, la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia de 24 Ene. 2007, rec. 148/2006 la doctrina jurisprudencial y luego los Tribunales inferiores ha entendido invariablemente que el hecho de vivir en casa ajena constituye causa de necesidad y no de mera conveniencia (STS 7-10-1965), pues no existe precepto legal alguno que obligue a convivir con terceras personas, ni siquiera familiares (STS 13-3 y 6-6-1964 ó 17-10-1967), por el hecho de que la vivienda propia esté arrendada, pues en tales casos, no provocada la necesidad, el conflicto de intereses surgido entre los inquilinos para continuar en el disfrute de la vivienda ajena, y el de la arrendadora-propietaria para ocuparla en su derecho de hacer vida independiente sin necesidad de convivir con terceras personas, es tan indiscutible y poderoso.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

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



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



Las acciones derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Las relaciones entre arrendador y arrendatario pasan por ser las que crean un gran número de procesos judiciales en el ámbito civil. A juicio de este autor, si

no fuera por el actual grado de morosidad, la LAU (junto con la LPH) tendría el honor de ser una de las Leyes con mayor litigiosidad en el ámbito judicial.

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

El TR LAU de 1964, y la LAU de 1994, contienen unas obligaciones para el arrendatario de tal modo que su inobservancia comporta el incumplimiento del contrato y la facultad del arrendador de instar la oportuna demanda judicial en este sentido.

Estamos pensando, por ejemplo, en la falta de pago de la renta, como obligación esencial en el arriendo, pero también en las de incumplimiento del contrato por conversión del local a vivienda (o viceversa), en la realización del arrendatario de obras inconsonantes, e incluso el subarriendo o cesión a terceros, etc.

Todas estas acciones comportan el incumplimiento del contrato y su sanción pertinente es la resolución contractual.

Ahora bien ¿están sujetas a prescripción estas infracciones, o bien no prescriben nunca por lo que su ejercicio conlleva el infinito derecho del propietario a instar la demanda de resolución contractual.

La prescripción de acciones

La LAU no contiene artículo ni norma específica que contemple un plazo de prescripción de las acciones judiciales derivadas de su regulación. Ello podría haber sido interpretado en el sentido de entender que las acciones de la LAU son imprescriptibles y que su ejercicio por parte del arrendador no está sujeto a plazo alguno. No obstante, esta interpretación tendría serios conflictos con el resto de normas civiles. Sin ir más lejos, el Código Civil contiene, en los artº 1964 a 1969, una regulación de prescripción de acciones civiles.



Pues bien, la jurisprudencia, como en otras ocasiones, se ha preocupado de suplir esta laguna legal, fijando unos plazos de prescripción.

En primer lugar, para el caso del impago de rentas, la jurisprudencia aplica el límite de cinco años para el ejercicio de la acción de reclamación de rentas acumulada al desahucio.

Es decir, ante un impago de rentas por plazo superior a los cinco años, cabría la demanda de desahucio por todas ellas, pero la reclamación de rentas acumulada debería limitarse a los cinco años anteriores a la presentación de la demanda.

Si existiera deuda anterior, serviría para dar soporte a la acción de desahucio y para (a juicio de este autor) que entrara en ejercicio la enervación de la acción. Es decir, a nuestro entender, deberían pagarse todas las rentas adeudadas para enervar la acción de desahucio.

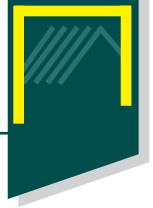
Ahora bien, la prescripción de la

acción de reclamación de rentas debería contener como fundamento de derecho, que todo y que la deuda es superior, se limita la misma, por imperativo legal, a los cinco años anteriores a la fecha de presentación de la demanda.

Para el resto de acciones que provengan del incumplimiento del arrendatario, el plazo de prescripción aplicable es el de quince años.

En efecto, tal y como tiene dicho el Tribunal Supremo, la prescripción de la acción resolutoria (fundada en cualquier causa o motivo a excepción de la falta de pago), no teniendo señalado un plazo especial, se encuentra sometida al plazo general de prescripción de las acciones personales, de quince años, contemplada en el artº 1964 del CC. (STS 22 de abril de 1991).

Es decir, la jurisprudencia del TS entiende que debe aplicarse un plazo de prescripción a la acción resolutoria



del contrato de arrendamiento, como limitación al ejercicio tardío de los derechos en beneficio de la seguridad jurídica, limitando la inactividad del titular del derecho y con la posibilidad de deducir el abandono de la acción por el transcurso del plazo fijado en la norma (STS 7 de julio de 8 de diciembre de 1982, 9 de diciembre de 1983, 22 de septiembre y 16 de julio de 1984).

El inicio del plazo de prescripción

Ahora bien, cual es el “dies a quo” de dicho plazo de quince años. En los casos del ejercicio de la acción resolutoria por subarriendo, por obras in consentidas, por conversión de vivienda a local, por desocupación, etc. ¿se inicia el plazo en la fecha de la infracción?

Si la respuesta fuera positiva, el ocultamiento de esa infracción por parte del arrendatario le beneficiaría en doble manera.

«La LAU no contiene artículo ni norma específica que contemple un plazo de prescripción de las acciones judiciales derivadas de su regulación»

Le sería beneficioso por cuanto la infracción no llegaría a conocimiento del arrendador y del derecho, en segundo lugar, le sería beneficioso por cuanto iniciaría a su favor el plazo de prescripción.

Cabe advertir, además, que las infracciones derivadas de las obligaciones arrendaticias se producen en el domicilio (personal o mercantil) del arrendatario, y que el arrendatario tiene el derecho inherente a la inviolabilidad de su domicilio y de la privacidad del mismo.

En base a todo ello, ¿cómo casa la prescripción de acciones con el

ocultamiento por parte del arrendatario de sus propias infracciones?

Pues bien, nuevamente es la jurisprudencia la que vuelve a integrar la norma y a solucionar esta laguna legal.

Así, la SAP de Barcelona, Sección 13ª de 21 de septiembre de 2010, reitera la propia doctrina del TS (Ss de 11 de junio de 1963 y 1 de julio de 1973) en el sentido que en relación al ejercicio de la acción resolutoria de un contrato de arrendamiento por causa imputable al arrendatario (como es el de ese caso, una conversión de vivienda a local de negocio), es el conocimiento del arrendador de los hechos que fundamentan la pretensión de resolución, la que determina el “dies a quo”, y no la mera realización de los mismos por parte del arrendatario.

Así pues, no bastan las pruebas del arrendatario relativas a la fecha del ejercicio del hecho denunciado por el arrendador, sino que debe el arrendatario probar la fecha en que

* 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

tuvo conocimiento el arrendador de esos hechos y que esa fecha es más lejana de la de quince años desde la presentación de la demanda.

El arrendatario y la carga de la prueba

Recordemos que los “hechos extintivos” (y entre ellos el de la prescripción como causa extintiva) deben ser probados por quien los alega, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artº 217 de la LEC; y si es el arrendatario el que alega como hecho extintivo la prescripción, es a él a quien corresponde la carga de la prueba de esos hechos.

Es decir, será el arrendatario el que deba asumir la carga de la prueba relativa a que el arrendador conocía la infracción denunciada y que ese conocimiento es anterior a los quince años referidos.

Proclama la Sección 13ª de la AP

de Barcelona, que no cabe iniciar el cómputo del plazo de prescripción mientras el hecho ilícito permanece oculto o clandestino y hasta tanto no sea exteriorizado, o conste de forma notoria, que es cuando en un sentido lógico y jurídico, la acción pudo ejercitarse, entendiéndose la posibilidad como la normal resultante de esa exteriorización o de la notoriedad, pero no identificable con la posibilidad de conocer a través de la investigación específica del arrendador que no puede serle exigida.

En el supuesto de hecho de la Sentencia de la Sección 13ª de la AP de Barcelona de 21 de septiembre de 2010, la Sala constata que no costa que los propietarios del inmueble residieran en las proximidades, o acudieran, siquiera ocasionalmente, al inmueble, por cualquier motivo, en el curso de la relación contractual, de modo que hubieran podido advertir la actividad desarrollada en la finca, y la conversión de ésta (vivienda) en des-

pacho profesional, es más, considera la Sala que no es exigible a los propietarios (aunque compraran la finca entera como inversión) una tarea de investigación específica en registros públicos, colegios profesionales, entidades bancarias, etc. Es más, la Sala constata que no hay ni una sola notificación al arrendador que reflejara, ni directa ni indirectamente, que la vivienda se había convertido en despacho profesional de los arrendatarios que ejercían en ella su actividad de arquitectos.

Por ello la Sala estima la causa resolutoria y proclama esta interesante doctrina jurisprudencial del inicio del “dies a quo” en la prescripción de acciones. Prescripción que se inicia en el momento del conocimiento por parte del propietario y no en el momento del ejercicio por parte del arrendatario de la acción denunciada.

Joaquím Martí Martí
Abogado.

ROLLORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

El mantenimiento de sus puertas está en buenas manos

Rollore 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
Rollore 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









Información General
M. portis@portis.com
Defensor del cliente
T. 900 101 385
M. rollore.portis.defensa@dotis.com
www.portis.es

ROLLORE 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

ALACANTE - ALICANTE - ASTURIAS - BAI FARRS - BARCELONA - BURGOS - CASTELLÓN - CIUDAD REAL - CUPENCA - GIRONA - GRANADA - GUADAJARA - HUESCA - IAPN - ISON - IEFIDA - LOGROÑO - MADRID - MURCIA - PALENCIA - PONTEVEDRA - TARRAGONA - TERUEL - TOLEDO - TORTOSA - VALENCIA - VALLADOLID - VILANOVA - ZAMORA - ZARAGOZA

ATENCIÓN AL CLIENTE 24h - 902 252 209

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

SENTENCIAS

Las obras de cerramiento de terraza están amparadas por el Título Constitutivo por lo que puede realizarse sin necesidad de consentimiento de la comunidad a pesar de afectar a la configuración externa del edificio

*TS, Sala Primera, de lo Civil, 391/2011, de 1 de junio
Recurso 277/2008. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA.*

SP/SENT/632079

"... Estamos, en definitiva, ante un trastero de la parte cubierta del edificio para el que no solo no existe prohibición específica de cambio de uso, sino que tiene el amparo de una cláusula muy específica, concreta, clara y en ningún caso sorpresiva para los demás comuneros, que se incorpora al título constitutivo con el evidente propósito de beneficiar en el futuro a sus propietarios en razón al cambio de la normativa urbanística que les permita, como sucede con los locales, el uso de las superficies bajo cubierta como áticos, con la previsión incluso de cuota o coeficiente de participación que les corresponde; razón por la cual se exigió la preceptiva licencia municipal.

Es evidente, por tanto, como sostiene la sentencia, que " la ejecución de las obras de cerramiento de terrazas (autorizadas expresamente en el título constitutivo sin necesidad del

consentimiento de la Comunidad de Propietarios) tienen que afectar a la configuración externa del edificio y muy especialmente a la cubierta (de ahí la necesidad y obligación de obtener las oportunas licencias municipales, como exige el título constitutivo). Por tanto, aún cuando se esté afectando a elementos comunes no es menos cierto que esta afectación es consecuencia ineludible del ejercicio de la facultad concedida al propietario en el título constitutivo, pues difícilmente se puede proceder al cerramiento de unas terrazas sin alterar la configuración externa del edificio o la cubierta del mismo. ..." En definitiva, aunque la Jurisprudencia señala que los estatutos de las Comunidades de Propietarios no pueden vulnerar normas imperativas, no existe razón alguna para no dar el mismo tratamiento a estos trasteros bajo cubierta en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, que el que se dispensa a los bajos comerciales cuando esta autorización previa y afectación de elementos comunes por el Título o los Estatutos se hace efectiva por sus propietario, y no afectan a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudican el derecho de otro propietario, aspecto este que si puede y debe controlar la comunidad de propietarios para evitar los posibles excesos en su ejecución. ..."

CONSULTAS

Aplicación del coeficiente para gastos

SP/CONS/78792

En principio, si los coeficientes están bien hechos, no solo habrá contado la superficie, sino también el emplazamiento, su situación y el uso que racionalmente se presuma del uso y disfrute de elementos comunes, conforme al art. 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Caso de que, realizados los estudios pertinentes, el coeficiente fuera totalmente injusto o desproporcionado, para el cambio la única solución sería obtener la unanimidad de todos los propietarios en Junta o, en otro caso, sentencia favorable, pues así lo previene el citado precepto legal, en cuyo proceso deben ser demandados todos los demás propietarios, ya que son parte interesada.

Fuera de estos sistemas no hay solución alguna, ya que toda la doctrina y la jurisprudencia son favorables a aplicar el coeficiente, salvo que en el Título se diga otra cosa en relación con la exoneración de determinadas partidas.

Imposibilidad de adoptar un acuerdo para demandar al promotor por la negativa del mismo, que tiene propiedades en la finca

SP/CONS/78489

El acuerdo de proceder judicialmente contra el promotor por defectos o vicios en la construcción solo necesita del acuerdo de simple mayoría del art. 17, regla 4.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal.

Si el acuerdo de doble mayoría no se puede alcanzar, porque el promotor tiene los suficientes pisos o locales para

oponerse, cabe llegar al juicio de equidad previsto en el precepto citado, a fin de que el Juez decida en consecuencia. Y también que uno o un grupo de propietarios actúe en nombre propio y en beneficio de la Comunidad, legitimación admitida por la jurisprudencia cuando la actitud de la Junta es pasiva.

Nuevas deudas después de presentar el juicio monitorio
SP/CONS/78070

Con la redacción del actual art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformado a través de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se retiraron todas las posibilidades de incluir o añadir en un juicio monitorio las cuotas o recibos dejados de pagar por el deudor con posterioridad.

Es decir, dicho juicio se está llevando a cabo por la deuda existente en una fecha concreta, que fueron aprobadas en Junta y luego comunicadas y requeridas al moroso. Pues bien, si al año siguiente, aún continuando el primer juicio, existen nuevas deudas, hay que cumplir con los mismos requisitos, aprobación en Junta y comunicación con requerimiento al propietario correspondiente, que dará lugar, en su caso, a otro juicio monitorio, pero sin posibilidad alguna de incluir estas deudas en el proceso anterior.

No obstante, está la posibilidad teórica (no es fácil que el Juzgado la admita) de que se puedan incluir en la ejecución otros recibos del mismo título, es decir, del presupuesto correspondiente con las idénticas cuotas, aplicando el art. 578 LEC y, desde luego, cabe la acumulación de dos o más procesos a efectos de la ejecución, conforme al art. 555 de la misma Ley Enjuiciamiento Civil.



QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

¡PLANTEA TUS DUDAS!

Pregunta

En una comunidad de propietarios se pretende colocar un ascensor en un solo portal. Existe oposición, manifestada en una reunión, por parte de los propietarios de las dos viviendas del primer piso, las cuales alegan que se debe obtener el acuerdo del conjunto de la comunidad y repartir los gastos también con los propietarios de los locales comerciales.

Sin embargo, en el artículo 2 del Reglamento de la Comunidad se dice: "El concurso de los condueños tanto en los beneficios como en cargas del edificio será proporcional a sus respectivas cuotas en la Comunidad, con excepción de los que se originen por los portales y escaleras, que corresponderán a los propietarios de viviendas que tengan acceso por él, por partes iguales". ¿Ha de aplicarse tal cláusula de exoneración?

Respuesta

En el caso que nos ocupa existe, efectivamente, una cláusula de contenido estatutario (art.5 LPH) que exonera de determinados gastos a algunos propietarios. Así, el artículo 2 del Reglamento de la Comunidad dispone que "el concurso de los condueños tanto en los beneficios como en cargas del edificio será proporcional a sus respectivas cuotas en la Comunidad, con excepción de los que se originen por los portales y escaleras, que corresponderán a los propietarios de viviendas que tengan acceso por él, por partes iguales".

Pues bien, el art.9.1 e) LPH obliga a los copropietarios a contribuir, según la cuota de participación que les corresponde, a los gastos generales para el adecuado funcionamiento del inmueble, sus servicios y demás que el precepto señala, generando su impago crédito preferencial a favor de la comunidad; pero deja abierta la posibilidad de pactar una distribución diferente de los gastos (según "lo especialmente estable-



cido"), e incluso la exoneración de algunos propietarios de contribuir a determinados gastos.

Así lo afirma la STS Sala 1ª de 3 mayo 2007, que manifiesta que el art.9.1 e) LPH, respecto a la contribución a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, admite las cláusulas de exoneración, al mencionar que los desembolsos de los comuneros se efectuarán con arreglo a la cuota de participación fijada por el título o "a lo especialmente establecido"; cuya última pauta responde a la lógica de no satisfacer nada por servicios en los que los titulares de algunos locales carecen de la posibilidad de su disfrute.

Por tanto, debemos entender que dicha cláusula de exoneración es aplicable a dicho conjunto inmobiliario, por lo que los locales no deben participar en los gastos de la citada instalación.

«Debemos entender que dicha cláusula de exoneración es aplicable a dicho conjunto inmobiliario, por lo que los locales no deben participar en los gastos de la citada instalación»



Continuando Convenio IDAE & CGCAFE



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.

De entre las numerosas actividades acordadas en el Convenio CGCAFE & IDAE firmado en diciembre de 2010, en este número continuamos la labor divulgativa con un nuevo artículo sobre las energías renovables en edificación, esta vez profundizando en los programas GEOTCASA y GIT para el fomento de la energía geotérmica, dos de los cuatro programas lanzados por IDAE para impulsar el uso de energías renovables como fuente de energía para agua caliente sanitaria (ACS), calefacción y climatización, muy indicados para las comunidades de vecinos. Los otros programas se refieren al uso de la biomasa (BIOMCASA) y de la solar térmica (SOLCASA) para los mismos fines.

Se trabaja ya en el resto de medidas divulgativas con las que se establecerá un canal de comunicación di-

recto al administrador de fincas a través del cuál se resolverán las dudas que surjan al administrador de fincas sobre las tecnologías renovables, los ahorros económicos y los beneficios medioambientales que se obtienen de su uso, así como las líneas de financiación destinadas a este tipo de instalaciones renovables para edificios de viviendas.

PROGRAMA GEOTCASA 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 geotérmica.

La energía geotérmica es una de las fuentes de energía renovable menos conocida y utilizada en España, a diferencia de otros países europeos como Alemania, Suecia o Francia donde está ampliamente desarrollada. No obstante, las perspectivas del panorama energético y la necesidad de desarrollar nuevas fuentes de energía han despertado, en los últimos años, un creciente interés por es-

ta tecnología. Entre las barreras detectadas para el desarrollo del sector se encuentran el coste de la inversión debido al sistema de captación, la dificultad para obtener la financiación para acometer las inversiones y el desconocimiento de los usuarios sobre las posibilidades de esta tecnología.

Para ayudar a superar estas barreras, se ha diseñado el Programa GEOTCASA, que aporta la financiación de instalaciones geotérmicas a empresas previamente habilitadas por el IDAE, para que actúen como empresas de servicios energéticos –ESEs–, suministrando energía térmica –ACS, calefacción y refrigeración– al usuario final a partir del aprovechamiento de la energía geotérmica.

¿Qué es la Energía Geotérmica?

En países con niveles altos de radiación solar, como es el caso de España, la temperatura del suelo a profundidades de más de 5 m es de alrededor de 15 °C. A esas profundidades, los materiales geológicos permanecen a una temperatura estable, independientemente de la estación del año o de las condiciones meteorológicas. Esta estabilidad geotérmica es la



que permite que en verano el subsuelo esté considerablemente más fresco que el ambiente exterior y en invierno el subsuelo esté considerablemente más caliente que el ambiente exterior.

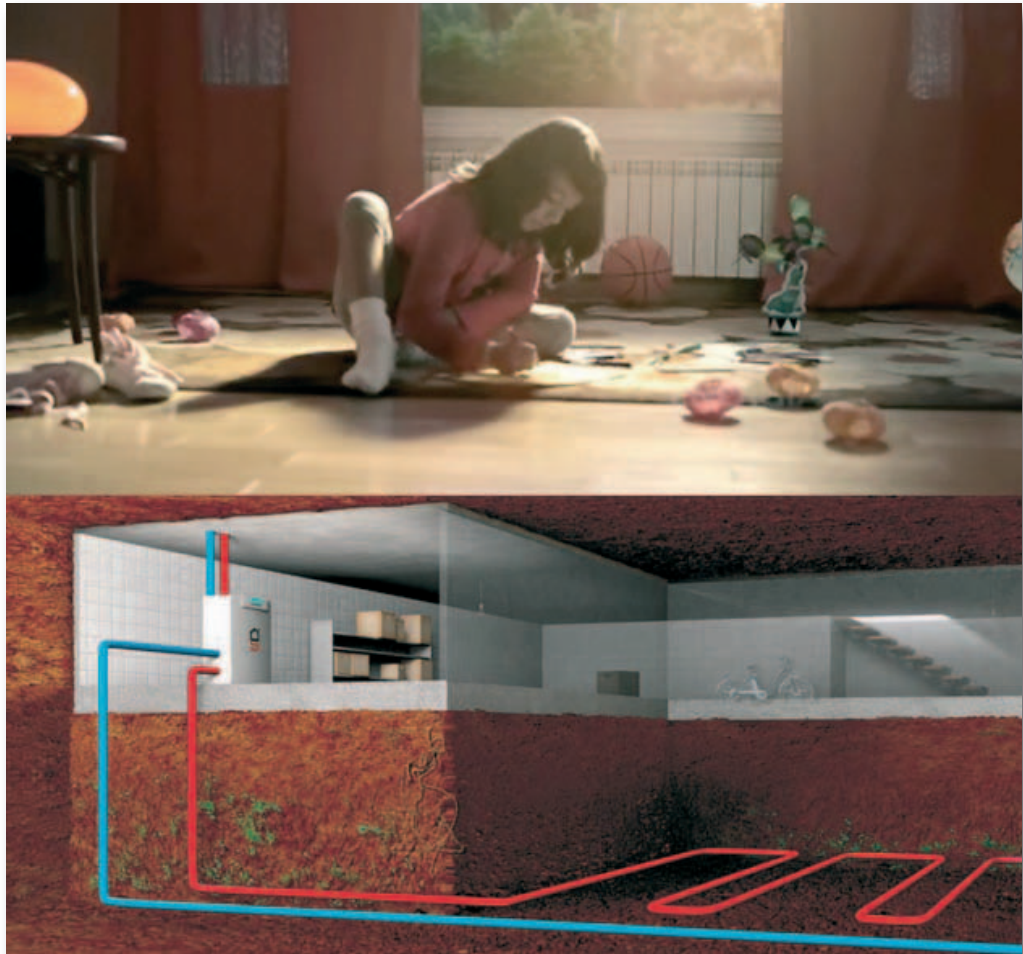
Mediante un sistema de captación adecuado y una bomba de calor geotérmica se puede transferir calor de esta fuente, de 15 °C a otra de 50 °C, y utilizar esta última para la calefacción, refrigeración y el agua caliente sanitaria.

El esquema y funcionamiento es similar a una bomba de calor convencional -aire-aire- para aire acondicionado, sólo que en lugar de utilizar el aire exterior como fuente de intercambio se utiliza la tierra, con una temperatura más constante. De esta forma en invierno la bomba geotérmica

aprovecha el calor de la tierra y en verano extrae calor del edificio mediante el mismo sistema de captación, transfiriéndolo al subsuelo y refrigerando así el edificio. En el caso de contar con piscina se puede aprovechar el calor sobrante para calentar el agua y alargar así la temporada de piscina. Las bombas de calor geotérmicas tienen un rendimiento muy superior a las convencionales, llegando a lograr unos ahorros en algunos casos superiores al 60%.

GEOTCASA y GIT. Impulso a los Servicios Energéticos Renovables

Los beneficios derivados del uso de la energía geotérmica para ACS, calefacción y climatización son excepcionales para sus usuarios, especialmente cuando las instalaciones son diseñadas, instaladas y mantenidas por Empresas de Servicios Energéti-



cos -ESEs-, capaces de ofrecer garantías de servicio a bajos precios acordados por contrato.

Implantar en España este nuevo modelo de "servicio integral con venta de energía térmica" a partir de instalaciones geotérmicas es el objetivo de los programas GEOTCASA y GIT.

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 un 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 fi-

nalizar 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 amortización del coste facturado. GEOTCASA está ideado para cualquier tipología de edificios, públicos o privados, especialmente indicados para los de nueva construcción aunque en muchos casos es aplicable en la rehabilitación energética de edificios existentes, como los que se realizan masivamente en edificios de viviendas. www.idae.es

Ejemplo de instalación Geotérmica de un Edificio de Viviendas

Comunidad de Vecinos situada en Sabadell, de obra nueva promovida en 2008 por la EMV, con una superficie total de 13.500 m2 distribuidos en 168

viviendas tuteladas, biblioteca y centro de servicios.

VIMUSA, la Empresa Municipal de Vivienda de Sabadell, encargó en 2008 la ejecución del proyecto del 100% del ACS y climatización por geotermia –somera- a la empresa GEOTICS, que presentó un presupuesto total “llave en mano” de 640.000 €, en los que se incluía la ejecución de 99 sondeos geotérmicos de 80 m de profundidad necesarios -en base a las condiciones geológicas del subsuelo tras realizar el Test de Respuesta Térmica –TRT- y en base a las necesidades energéticas del edificio, estimadas en 968.000 kWh para ACS y calefacción por suelo radiante y 494.000 kWh/año para refrigeración con suelo radiante y fan coils-. Los rendimientos de la instalación se estimaron de COP 4,2 y EER 4,5.

Esta energía térmica se aportaría conectando a los sondeos geotérmicos bombas geotérmicas con una potencia acumulada total de 660 kW, dispuestas de forma modular en dos salas de calderas, una con 6 calderas de 60 kW para la climatización de las viviendas de 3ª edad y otra con 5 calderas de 60 kW dando servicio a las viviendas sociales, biblioteca y centro de servicios.

El proyecto fue aprobado por la promotora de viviendas, iniciándose los trabajos de perforación de sondeos en 2008, en paralelo a la construcción del edificio.

La instalación, libre de peligros de explosión, perfectamente silenciosa, libre de humos y sin apenas necesidades de mantenimiento, arrancó en 2010 tras la ocupación de las viviendas y apertura de la biblioteca y el centro de servicios. Se estima que su utilización genera en sus usuarios un ahorro del servicio energético, cercano al 62% -en relación al consumo de gasóleo para ACS y calefacción en invierno y de energía eléctrica para refrigeración en verano con bombas de calor aire-agua, sin incluir el coste de la instalación-, reduciéndose además las emisiones de CO2 al ambiente en unas 238 t anuales.

Modelo Económico con venta de energía:

Si esta instalación se ejecutara hoy

Comparativa Costes Proyecto "Alexandra"		
Bases de Comparación: (año instalación: 2008)		
Aplicación	Edificio de viviendas, biblioteca y c. servicios	
Demanda Energética Calefacción + ACS	968.000 kWh/año	
Demanda Energética Refrigeración	494.000 kWh/año	
Sondeos realizados	99 sondeos	80 m/sondeo
Rendimiento Bomba de Calor Geotermica	4,2 COP	4,5 EER
Rendimiento equipos Convencionales	75%	2 EER
Precio gasóleo C (May 2011, sin IVA)	0,720 €/l	9,523 c€/kWh
Precio electricidad (May 2011, sin IVA)	13,0000 c€/kWh	14 €/kW
	Convencional GoC + Frio	Geotermia
Inversión realizada	242.290 €	640.000 €
Coste Eléctrico / año	36.730 €	46.286 €
Coste Gasóleo C /año	92.181 €	0 €
Costes O&M, Energía, Seguros... (estimado)	7.310 €	5.848 €
Total coste energía (1er año, sin inversión)	136.221 €	52.134 €
Proyección Económica "Alexandra" en 2011, con venta de energía GEOTCASA		
	(año 2011)	
Precio energía GEOTCASA (10 años, con amortización	0,1021	€/kWh
Coste del servicio con Geotermia (año 1)	149.342 €	
Periodo de amortización	10 años	
Ahorro anual con geotermia (primeros 10 años*)	16.594 €	
Coste del servicio con Geotermia (año 11)	70.853 €	
Ahorro anual con geotermia (desde 11º año*)	65.368 €	
* no considerando variaciones futuras en precio GoC, sin considerarse la actualización del coste vs. IPC ó		

por una ESE habilitada en GEOTCASA, con las condiciones económicas del programa, a los actuales precios del gasóleo C y energía eléctrica, la ESE financiaría a la promotora la inversión completa de la instalación geotérmica bajo contrato de servicios energéticos, al precio de 10,21 c€/kWh por la energía térmica consumida por el edificio –ya sea en calefacción o en refrigeración- durante 10 años. La promotora, por su parte, descontaría proporcionalmente del precio de venta de cada vivienda el coste de la instalación que le habría financiado la ESE, ofreciendo a cada nuevo propietario, a cambio de ese descuento, la subrogación al contrato firmado con la empresa de servicios energéticos, que será quien operaría la instalación y facturaría al bajo precio cerrado con la promotora.

Sin necesidad de beneficiarse de ningún tipo de subvención, la Comunidad de propietarios habría asegurado un ahorro anual cercano a 16.600 € en ACS, calefacción y climatización, durante cada uno de los 10 años de contrato.

En el año 11 a haberse amortizado totalmente la instalación con el pago de la energía consumida a ese precio, pasaría a ser propiedad de la Comunidad. En este momento, solicitando la Comunidad la renovación del contrato con la ESE, ésta le ofrecería mantener el precio del servicio energético (en base a la revisión anual establecida) pero descontándole el coste de amortización de la instalación, lo que a partir de ese momento significaría un sensible incremento en el ahorro neto para la Comunidad, estimándose superior a los 65.000 € anuales (ver cuadro)

NUEVAS DELEGACIONES



- **VENTA** de contadores de agua fría, agua caliente sanitaria, energía y calorímetros
- Servicio de **LECTURA** de contadores de agua, gas, kilocalorías, gas-oil, fanc-oil...
- Sistema de lectura **VIA RADIO**
- Confección de **LISTADOS Y RECIBOS**
- Cálculo de **COSTES**
- **OFICINA VIRTUAL**
- **LABORATORIO** para análisis de contadores
- Departamento técnico de **INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Únete al líder y cuenta con un servicio excelente



Delegación Central:
C/ LLODIO, 1 – 28034 Madrid
Madrid – Castilla la Mancha – Extremadura
Islas Canarias-Islas Baleares - Andalucía
E-mail: comercial@gomezcontadores.com

Tel. 902 095 096

Fax 902 095 097

CUENTA CON NOSOTROS

Delegaciones

Aragón:
Marqués de Ahumada, 25
50007 Zaragoza
Tel. 902 095 094
Fax 976 278 724
aragon@gomezcontadores.com

Burgos:
Victoria, 17 Of. 803
09004 Burgos
Tel. 947 652 572
Fax 947 652 572
Burgos - Soria
burgos@gomezcontadores.com

San Sebastián:
Pilotegi Bidea Nº12 Of. G-12
20018 San Sebastián—Gipuzkoa
Tel. 943 330 093
Fax 943 334 112
País Vasco - Cantabria — Navarra
aranconta@gomezcontadores.com

Valladolid:
San Luis, 9
47004 Valladolid
Tel. 983 383 096
Fax 902 095 097
**Valladolid—Palencia—Zamora
Salamanca—Segovia—Ávila**
valladolid@gomezcontadores.com

Oviedo:
Alejandro Casona, 30
33013 Oviedo - Asturias
Tel. 984 201 570
Fax 902 095 097
Asturias—León
asturias@gomezcontadores.com

Ourense:
Doctor Marañón, Nº 13
32004 Ourense
Tel. 988 223 274
Fax 988 223 274
Galicia
galicia@gomezcontadores.com

Bilbao:
Ortíz, Nº 52 Lonja 8 Dcha.
48015 Bilbao
Tel. 944 010 314
Fax 944 010 034
Bilbao
infobilbao@gomezcontadores.com

www.gomezcontadores.com

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 EXPROPIACIÓN FORZOSA 2011-2012

Ediciones Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 96,00 € 1200 páginas



La obra, analiza exhaustivamente tanto la figura de la potestad expropiatoria y los procedimientos de expropiación forzosa como las propiedades especiales, dominio público y, en general, patrimonio de las Administraciones públicas, desde los diferentes puntos de vistas de los agentes implicados. Se trata de una obra imprescindible tanto para el profesional como para el administrado e incluso para el contribuyente, ya que le permite asumir y comprender todo lo que rodea a una operación de expropiación y sus consecuencias prácticas. También le permite conocer en profundidad los diversos regímenes jurídicos de las propiedades públicas.

La obra, analiza exhaustivamente tanto la figura de la potestad expropiatoria y los procedimientos de expropiación forzosa como las propiedades especiales, dominio público y, en general, patrimonio de las Administraciones públicas, desde los diferentes puntos de vistas de los agentes implicados. Se trata de una obra imprescindible tanto para el profesional como para el administrado e incluso para el contribuyente, ya que le permite asumir y comprender todo lo que rodea a una operación de expropiación y sus consecuencias prácticas. También le permite conocer en profundidad los diversos regímenes jurídicos de las propiedades públicas.

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.

SUMMA DE PROBÁTICA CIVIL. COMO PROBAR LOS HECHOS EN EL PROCESO CIVIL, 2ª edición 2011

Luis Muñoz Sabaté
p.v.p. (con IVA) 83,00 € 728 páginas



La configuración de la obra, que pretende hacer un recorrido por algunas de las cosas de la vida de interés para el Derecho, empieza presentándolas de un modo categorizado y ordenado alfabéticamente, por medio de sus correspondientes *genethemas* probandi. Prevalecen por su mayor interés didáctico las presun-

ciones y argumentos de prueba, pero tampoco se desechan supuestos de aplicación de medios directos que pueden ayudar a configurar una estrategia probatoria.

GUÍA PRÁCTICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS: CUESTIONES Y FORMULARIOS

Javier Álvarez Hernando, 2011
p.v.p. (con IVA) 59,00 € 738 páginas



Se trata de un manual eminentemente práctico, estructurado en forma de preguntas y respuestas, que permite resolver las cuestiones más relevantes en materia de protección de datos de una forma rápida y sencilla. Contiene más de 50 formularios y modelos cumplimentables informáticamente que, permiten a cualquier organización o persona, sin conocimientos jurídicos previos, conocer cuáles son sus derechos en esta materia. Se incluyen, entre otros, documentos de seguridad, cláusulas legales, modelos de ejercicio de derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, modelos de contratos, etc. Esta obra está dirigida tanto a particulares como a profesionales del sector de asesorías y gestorías, abogados, comunidades..., entre otros, prestando especial atención a los ficheros de morosos; a la video - vigilancia; a los tratamientos de datos realizados por parte de abogados y procuradores; comunidades de propietarios, centros de salud y Administración Pública.

LA APLICACIÓN PRIVADA DEL DERECHO DE LA COMPETENCIA

Directores: Luis A. Velasco, Carmen Herrero, Josefa A. Echevarría, Carmen Alonso y Javier Gutiérrez, 2011

p.v.p. (con IVA) 85,00 € 962 páginas



La presente obra, que tiene su origen en el Congreso Internacional sobre aplicación privada del Derecho de la competencia, que se celebró en la Facultad de Derecho de la Universidad de Valladolid, ofrece un panorama bastante completo y pluralista de esta materia, al superponerse tratamientos transversales, de valoración conjunta o de información sobre diversas experiencias nacionales, como aportaciones más concretas, que estudian cuestiones específicas, tanto de Derecho material como procesal, y que contemplan prácticamente todas las que son relevantes en este campo.

COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Gallego Brizuela, 2010
p.v.p. (con IVA) 50,00 € 488 páginas



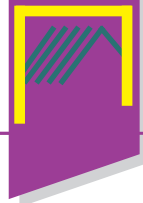
Esta obra le ofrece un completo abanico de respuestas a las dudas que suscita la práctica cotidiana, ofreciendo una panorámica que abarca la realidad viva de las comunidades de vecinos. A través de más de 400 respuestas, este libro compendia una selección de las más interesantes cuestiones. Un índice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



EL PROCESO MONITORIO: ESTUDIO DOCTRINAL, JURISPRUDENCIAL Y FUTURA REALIDAD DE LA E-JUSTICIA

José María Quilez Moreno, 2011
p.v.p. (con IVA) 69,00€ 624 páginas



La presente obra, adaptada a las modificaciones producidas en la LEC por la Ley 13/2009 y la reciente Ley 4/2011, ofrece al lector un recorrido por los aspectos más significativos de nuestro proceso monitorio: su fundamento y naturaleza jurídica; el concepto y caracteres de la «deuda monitoria», y sus vicisitudes; los diferentes modos de acreditación de la deuda y

sus peculiaridades; el órgano jurisdiccional y los problemas de competencia; el procedimiento y los diferentes modos de finalización, etc. Todo ello recogiendo las posturas doctrinales más relevantes sobre cada aspecto particular junto con referencias de numerosos pronunciamientos de Juzgados, Audiencias Provinciales, Tribunales Superiores y/o Tribunal Supremo.

El autor introduce, además, unos capítulos dedicados a la incidencia progresiva que dentro del proceso monitorio comienzan a tener las nuevas realidades tecnológicas, la factura electrónica y la firma electrónica, anticipando aspectos que pudieran propiciar en el futuro la tramitación telemática de dicho procedimiento, en consonancia con el actual impulso de modernización de la Administración de Justicia para acercar la misma a las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC).

LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CATALUNYA. REGULACIÓN NORMATIVA COMENTADA Y CON JURISDICCION

Joaquín Martí Martí

p.v.p. (con IVA) 60,00€ (incluye actualización 2011) 368 páginas
p.v.p. (con IVA) 8,00€ Actualización cap. 6º
p.v.p. (con IVA) 9,00€ Actualización cap. 7º



En Septiembre de 2010 apareció la segunda edición de "La regulación de la Propiedad Horizontal en Catalunya" suministrada en una carpeta con capítulos intercambiables y un CD de jurisprudencia a texto completo. El índice permanente de la obra responde a las siguientes partes: 1. Constitución; 2. Cuota de participación; 3. Com-

praventa de piso o local; 4. Obras privativas; 5. Obras comunitarias; 6. Convocatorias, Juntas de Propietarios y órganos de gobierno; 7. Acuerdos; 8. Actividades molestas, insalubres o peligrosas; 9. Conjuntos inmobiliarios, parcelas, parkings y trasteros.

PRONTUARIO DEL ABOGADO 2011

Directores: Silvia Hinojal y Valentín J. Sebastián, 2011
p.v.p. (con IVA) 67,00€ 1008 páginas



Quién no ha necesitado en una reunión fuera del despacho consultar unos aspectos concretos sobre una materia para precisar algunos puntos de un acuerdo? ¿Quién, en una Junta de una comunidad de propietarios o en una Junta General de una sociedad mercantil, no ha precisado algunos datos jurídicos para completar un acta o un acuerdo?

Nosotros sí hemos tenido esa necesidad. Y de la necesidad surgió esta obra, en la que hemos pretendido recoger los aspectos esenciales de aquellas materias en las que por la forma en que se desenvuelve su práctica profesional puede resultar útil contar con un prontuario. No pretende ser un libro de formularios sino poner a disposición de sus usuarios los modelos que puedan servirles de ayuda en aquellos momentos en que no les sea posible desplazarse al despacho para consultarlos.

SEGURIDAD SOCIAL

José Francisco Blasco Lahoz, 2011
p.v.p. (con IVA) 99,00 € 1437 páginas



El sistema español de Seguridad Social incluye tanto la protección contributiva como no contributiva de los sujetos incluidos en el mismo. El nivel contributivo de protección se estructura a través de la existencia de diferentes regímenes y de distintas prestaciones derivadas de variadas contingencias. El presente texto tiene por objeto el estudio del sistema de Seguridad Social, tanto en su nivel contributivo como no contributivo (incluyéndose la protección de las personas en situación de dependencia), recorriendo su régimen jurídico aplicable, tras las últimas reformas legales y reglamentarias producidas, así como la interpretación del mismo realizada por los Tribunales Constitucional y Supremo.

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.

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.

LOS HONORARIOS. UN DERECHO DE LOS ABOGADOS

Miguel Ángel Aragües Estragués, 2011
p.v.p. (con IVA) 25,00 € 225 páginas



Es un libro para especialistas. Imprescindible para cuantos gobiernan o colaboran con el gobierno de los Colegios de Abogados. Pero también resulta muy recomendable a todos los abogados y, especialmente, para cuantos estudiantes de Derecho decidan aspirar al ejercicio de la profesión de abogado. La obra se posiciona perfectamente en el marco legal que, en este momento, regula la materia de honorarios.

LA EMPRESA. INFORMACIÓN JURÍDICA, ECONÓMICA Y FINANCIERA. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE PERSONAL.

Varios autores
p.v.p. (con IVA) 99,00 € 1213 páginas



La empresa, con independencia de su dimensión y de su actividad, debe actuar conforme a reglas jurídicas, económicas y financieras de notable importancia. Este marco general de la empresa constituye el objeto de la obra. Tras el análisis del empresario individual, las sociedades mercantiles y cooperativas y el plan de viabilidad empresarial, presupuesto de la empresa, se recoge la responsabilidad del empresario, la dirección económico-financiera de la empresa, la contabilidad y la fiscalidad de la empresa, la auditoría de cuentas, la dirección de producción, la dirección de marketing, la dirección de recursos humanos, la comunicación empresarial y el concurso de acreedores como procedimiento para la solución de las crisis empresariales.

DERECHO DE LA EDIFICACIÓN Y CONTRATO DE OBRA



EL Derecho, 2010

p.v.p. (con IVA) 73,84 € 710 páginas

Un estudio sistemático, riguroso y práctico de las principales figuras jurídicas que comprenden el derecho de la edificación, con especial al contrato de obra, contemplando toda la normativa vigente en la materia desde la Ley de Ordenación de la Edificación al Código Técnico de la Edificación, pasando por normas como la Ley Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción. Cuenta con un exhaustivo análisis de la jurisprudencia más reciente de los diferentes tribunales. También se incluye una completa relación de la normativa vigente, estatal y autonómica, sobre los diferentes elementos de la edificación, así como sobre edificaciones que cuentan con una normativa especial y propia.

MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS



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

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

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES



Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2011
p.v.p. (con IVA) 29,50 € 308 páginas

En el mercado editorial español hay más de cien publicaciones que abordan el tema de la prevención de riesgos laborales, pero ninguno que trate la problemática especialísima de las Comunidades de Propietarios. Es ahora cuando con la publicación de este manual se analizan todos los aspectos de la prevención de riesgos laborales específicos para las Comunidades de

Propietarios, y de paso, se convierte en una importante herramienta de trabajo para el Administrador de Fincas. Los profesionales tienen, ya, el libro que responde a todas sus dudas en prevención de riesgos laborales.



COMENTARIOS A LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea

Director: Sergio Cámara Lapuente

2.369 páginas • 195€

La obra pone a disposición del lector, en un solo volumen, una pequeña biblioteca de comentarios a las leyes especiales y otras normas de consumo. En la interpretación de cada precepto se ha tratado de abordar todos los aspectos especialmente conflictivos, con un examen lo más exhaustivo posible de las tendencias jurisprudenciales, detallada cita de las resoluciones judiciales y una síntesis de las corrientes doctrinales.



DISCOVERY ARBITRAL 1ª ed. 2011

Gonzalo Stampa

282 páginas • 39€

Una monografía totalmente novedosa, en tanto que su objeto no ha sido abordado en nuestra doctrina científica; reúne en un solo texto, redactado en español, las disposiciones y resoluciones más relevantes en materia de discovery arbitral, dotando de contenido doctrinal sistematizado este complejo incidente probatorio. Sus contenidos abarcan igualmente los fundamentos teóricos del discovery arbitral, delimitando sus cinco principios generales: autonomía, disponibilidad, especificidad, supervisión y causalidad.



ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES

11ª ed. 2011

M. Iglesias Cabero; L. Suárez; M.L. Gil Ferro

918 páginas • 69€

Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo. Comentarios, jurisprudencia, concordancias e índice analítico.



EL PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 8ª ed. 2011

Francisco Ruiz Risueño

696 páginas • 60€

Esquemas. Formularios. Texto íntegro de la Ley. Obra actualizada a las últimas reformas legislativas: Ley 13/2009, de 3 de noviembre (implantación de la Oficina judicial); Ley 34/2010, de 5 de agosto, que modifica la Ley de Contratos del Sector Público y la Ley jurisdiccional; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

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

UN NUEVO ESPACIO PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Y UNA NUEVA
OPORTUNIDAD
DE NEGOCIO
PARA USTED

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

nunca la piscina sirvió para tanto



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



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

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

Buscamos colaboradores, ¿podemos informarle?

Contacte con nosotros en:

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

RECUÁREA
RECUPERACIÓN DE ÁREAS RECREATIVAS



ZARDOYA OTIS refuerza su estrategia medio ambiental con el lanzamiento de la campaña THE WAY TO GREEN

Zardoya Otis, compañía líder del mercado español de ascensores y escaleras mecánicas, ha anunciado con motivo de la celebración de su Junta de Accionistas, el lanzamiento de un programa medioambiental global denominado The Way to Green, que abarca todos los aspectos de sus operaciones, desde el diseño y la fabricación hasta los productos y el reciclaje al final de la vida útil. The Way to Green incluye productos y servicios mejorados que reducen el consumo de energía y ofrecen un rendimiento óptimo, así como procesos de fabricación que ahorran energía y ayudan a reducir la emisión de dióxido de carbono de la compañía.

Como ha puesto de manifiesto el consejero delegado de Zardoya Otis, **Pedro Sainz de Baranda**, en la rueda de prensa previa a la Junta General 2010, "The Way to Green promoverá la conciencia medioambiental entre los 60.000 empleados de todas las compañías de Otis a nivel mundial, a la vez que estimulará a la amplia red de proveedores y clientes de la compañía para adoptar prácticas respetuosas con el medio ambiente."

La filosofía The Way to Green se materializa en un pro-

OTIS

grama completo y multidisciplinar, construido sobre todas las actividades de la compañía, desde el diseño, a los procesos de gestión, la fabricación, el mantenimiento y la modernización de los equipos.

Una filosofía que está presente en la línea más innovadora de la compañía, los ascensores Otis Gen2 equipados con el drive regenerativo ReGen, diseñado para devolver al edificio la energía que libera en exceso el ascensor en condiciones de carga favorables.

La fabricación de sus ascensores en un centro industrial energéticamente eficiente y la paulatina incorporación de coches eléctricos en las rutas de mantenimiento que realizan sus técnicos son otros de los principales pilares en los que se sustenta la política medioambiental de la compañía.

El Grupo Zardoya Otis es la compañía líder del sector del transporte vertical en España, Portugal y Marruecos, con un parque de mantenimiento de más de 250.000 ascensores, escaleras mecánicas y andenes móviles. Cuenta con un total de 359 puntos de asistencia, así como un centro de Ingeniería en Madrid, de los seis que Otis Elevator Co. tiene en todo el mundo.

Convenio de Colaboración entre Mutua de Propietarios e IESA

Mutua de Propietarios e IESA inician una colaboración estratégica a largo plazo, con la que integrar procesos y gestiones administrativas para mejorar y facilitar la actividad de los Administradores de Fincas en su gestión, en especial en todo lo relacionado con el seguro.

Ambas organizaciones inician un camino con el objetivo de ir dotando a todos los Administradores de Fincas que operen a través de los productos de IESA (Gesfincas y Gesinedi) y que sean mediadores de Mutua de Propietarios, de funcionalidades que les permitan simplificar las gestiones, en todo lo referente a la actividad aseguradora, dentro de dichos productos de software informático.

Inicialmente desde Gesinedi (Programa de gestión de las incidencias de las comunidades) podrán presentarse las declaraciones de siniestro a Mutua de Propietarios, con el consecuente seguimiento e información de todos los trámites realizados.

De este modo quedará registrada no sólo la incidencia producida, sino también todos los trámites realizados en la tramitación del siniestro.

Ambas organizaciones contactarán con todos los Administradores de Fincas que son mediadores de Mutua de Propietarios y que tienen el programa Gesinedi, con contrato de mantenimiento, para incorporar esta nueva utilidad.



José Ordeig, Director General de Mutua de Propietarios y Javier Martínez, Presidente de IESA

Tanto el Director General de Mutua de Propietarios **Sr. Ordeig**, como el Presidente de IESA, **Javier Martínez**, manifiestan su satisfacción por el acuerdo alcanzado y con mucha ilusión sobre los proyectos de futuro que ambas organizaciones inician a partir de este momento.

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

Nuestro método consiste en crear nuevas conductas dentro de las viejas, utilizando éstas 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



1



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

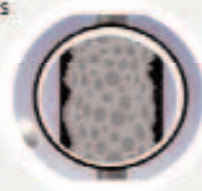
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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.

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.

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

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Klining, S.L.
Polígono Malpica, Calle 6, 54 55, 50016 Zaragoza (España)
Tel. 976 45 76 58
www.proline.es info@proline.es



Schindler, reparaciones ‘a medida’



Para que un ascensor sea eficaz y proporcione viajes seguros y confortables es fundamental que cuente con un correcto funcionamiento. Llevar a cabo revisiones periódicas y, en caso de ser necesario, la reparación de algún componente por su uso o desgaste, no solo es una forma de asegurar la calidad de los desplazamiento, sino que alarga su vida útil.

En este sentido, Schindler, compañía especializada en la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores, escaleras mecánicas y andenes móviles, cuenta con ‘Schindler Reparación’, un servicio que engloba aquellos trabajos que tienen que ver con la restauración de piezas o, incluso, su sustitución por otras de idénticas características o mejoras que incrementan la seguridad y fiabilidad de las instalaciones.

Para ello, este servicio dispone de una amplia gama de repuestos originales, además de la garantía de mantener un mínimo de piezas y materiales en stock en todas sus sucursales por medio de un sistema informatizado de control, seguimiento y de pedido directamente a fábrica. Por otro lado, todas las actuaciones desarrolladas por sus técnicos –personal altamente cualificado– siempre se adecuan a las nuevas legislaciones, normas y necesidades relativas a la evolución del mercado.

Asimismo, Schindler se encarga de realizar una gestión completa y ofrecer una financiación a medida para que el cliente no tenga que preocuparse por nada.

REPARACIONES SOSTENIBLES

Este mismo servicio, como todos los que ofrece Schindler, plasma la preocupación de la compañía por el entorno. Así, ‘Schindler Green Reparación’ aprovecha las reparaciones del ascensor para hacerlo mediante dispositivos más respetuosos con el medioambiente, contribuyendo así

al ahorro energético global del edificio por medio de soluciones que aseguran un menor consumo en modo reposo y apagado.

Todo ello buscando también la eficiencia de los materiales, a través de componentes con poco peso y de fácil montaje, evitando aquellos que puedan ser peligrosos, y apostando por diseños reciclables que permitan una reparación y modernización viable.

MANTENIMIENTO

La reparación o sustitución de aquellas piezas que lo necesiten, se configura como una de las medidas más eficaces a la hora de garantizar, en todo momento, los niveles de seguridad tanto de los usuarios como del propio edificio. Pero además, es imprescindible que, posteriormente, se realicen revisiones periódicas para detectar con antelación cualquier anomalía o funcionamiento incorrecto.

Gracias a mantenimientos tan exhaustivos como los que realiza Schindler se consigue un importante ahorro de costes a medio y largo plazo, ya que la necesidad de reparaciones disminuyen considerablemente gracias a la constante vigilancia del funcionamiento de los equipos de transporte vertical.

SOBRE SCHINDLER

El Grupo Schindler, empresa líder en movilidad urbana, está presente en más de 140 países y transporta diariamente a mil millones de personas (el equivalente a toda la población mundial cada semana). La compañía diseña, fabrica, instala, mantiene y moderniza ascensores y escaleras mecánicas en todo tipo de edificios. Schindler impulsa del desarrollo urbano sostenible con seguridad, fiabilidad y a través de soluciones ecológicas.

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.

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

175
1835 - 2010



Mutua de Propietarios

SEGUROS DESDE 1835
Pioneros en seguros para edificios en España

Las comunidades de propietarios también son nuestra razón de ser

Teléfono de información exclusivo para administradores de fincas

902 112 715

administradordelincas@mutuadepropietarios.es
www.mutuadepropietarios.es

“ADIÓS PRINCESA”

JUAN MADRID

Daniel Valenzuela, en un reportaje sobre Novela Negra publicado en El País bajo el título “La negra vocación de Juan Madrid”, define a Juan Madrid como un “ pícaro de la calle madrileña en su adolescencia, boxeador aficionado en su primera juventud (“me enseñó un cubano, el Negro Quiñones”) y licenciado en Historia más tarde, Juan Madrid trabajó como periodista en los años setenta y primeros ochenta del pasado siglo. Era un gran reportero de sucesos. Pero sus jefes le censuraban su empeño en escribir de modo directo, fibroso, comprometido (“demasiado literario, decían”). Le instaban a usar el estándar distante, frío y gris que terminaría adueñándose de la prensa española. Así que se puso a escribir novelas policíacas y al cabo de unos años eso se convirtió en su principal ganapán”.

En esos años, muy pocos autores se dedicaban a escribir novela policíaca. Entre ellos, Andreu Martín o Manuel Vázquez Montalbán, pero, actualmente, son muchos más los que se dedican a un género que, hasta hace poco, no ha adquirido relevancia de la mano



Ediciones BSA
ISBN:
9788498725179
Novela Negra

de excelentes escritores del género como es, también, Juan Madrid. Para Javier Valenzuela, Madrid práctica la novela negra “con extrema pureza, con intransigencia casi: escenarios situados en esa zona de sombra donde coinciden la alta sociedad y la marginalidad, y uso estricto de la descripción y el diálogo como recursos narrativos. Para Juan Madrid el género negro no es un pretexto, es una vocación”.

ARGUMENTO

La novela comienza con el asesinato de una periodista, Lidia Ripoll. Juan Delforo, novelista, ha sido acusado de su asesinato. Desde la cárcel, Delforo pide ayuda a su compadre Toni Romano, en quien se basó para crear el personaje de algunas de sus novelas. Circulan algunas grabaciones comprometedoras, ha desaparecido una pistola Makarov y la periodista

asesinada estaba saliendo con el Príncipe de Asturias.....

¿Se puede pedir más a una novela negra?

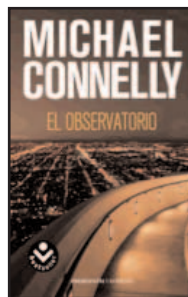
“EL OBSERVATORIO”

Michael Connelly

Michael Connelly nació en Filadelfia en 1956 y decidió que sería escritor cuando descubrió los libros de Raymond Chandler. Estudió periodismo y escritura creativa en la Universidad de Florida y trabajó como periodista de sucesos en Los ángeles Times.

En 1992 publicó su primera novela protagonizada por Harry Bosch “El eco negro”, que obtuvo el premio Edgar y que fue el inicio de una exitosa carrera literaria, y en 2008 le fue concedido el Premio Carvalho de novela negra, que convoca el Instituto de Cultura de Barcelona. El jurado premió a Michael Connelly por “su larga trayectoria indagando más allá de las verdades aparentes de la realidad de nuestro tiempo, utilizando la novela policíaca como instrumento en la búsqueda de la justicia y la verdad”.

Sus obras han sido traducidas a 35 idiomas y su última novela se titula “El Observatorio” y ha sido publicada por Rocaeditorial.



Editorial:
Roca Editorial.
ISBN:978-84-96940-79-6
Género. Suspense

ARGUMENTO:

Una noche aparece un cadáver en un observatorio de las colinas de Hollywood. Aparentemente, se trata de un asesinato común, por lo que el detective de policía Harry Bosch se hace cargo del caso. No obstante, pronto se descubrirá que la víctima, Stanley Kent, trabajaba en el sector clínico y que tenía acceso a sustancias radiactivas. Esto convierte un simple homicidio en un asunto de terrorismo.

El FBI toma las riendas y empieza una carrera contrarreloj para encontrar a los culpables, pues saben que tienen sustancias peligrosas en su poder y pueden hacer uso de ellas -y provocar una masacre- en cualquier momento.

Rachel Walling, agente del FBI y ex pareja de Harry Bosch, pondrá las cosas difíciles al detective, pero éste seguirá su instinto

y se dará cuenta de que en este caso absolutamente nada es lo que parece.



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

902 202 999

www.proseguractiva.es



PROSEGUR



a su servicio



Suba su **calidad de vida**
al máximo nivel