



Administración Rústica y Urbana


Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 158 - octubre 2011

www.cgcafe.es

↓  Baggage and way out
Equipajes y salida

→  Gates
Puertas H16 - H18

↓  Gates
Puertas H22 - H37   
 

←  Gates
Puertas H19 - H21

←  Asesos

**LA NECESARIA PERSONALIDAD
JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS**

**MARKETING: CÓMO
CONSEGUIR CLIENTES RENTABLES**



Ricardo Conde Díaz
Magistrado y Letrado del Servicio
de Formación Continua del CGPJ

**“Todos los Colegios Profesionales deben prestar especial atención a la formación.
Es una labor suya y contribuye a elevar el prestigio del colectivo”**

¿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:

No vengo, hoy, con la que está cayendo, "con cantos de sirena" que resten trascendencia a los muchos y complejos problemas que hemos tenido que solventar en los últimos años, en nuestros despachos profesionales y en nuestras organizaciones colegiales, pero es justo que también reconozcamos los objetivos conseguidos en la actividad profesional diaria, y por los Colegios Territoriales y su Consejo General.

En la situación de crisis internacional que vivimos, los administradores de fincas debemos de tener muy presente que la nuestra sigue siendo una profesión de y con futuro, y que pese a la radiografía socioeconómica tan negativa que presenta nuestro país, somos los profesionales que garantizamos los derechos de consumidores y usuarios de uno de los más importantes puntales de la vida familiar: su vivienda.

La trascendencia socioeconómica de nuestra actividad profesional es impresionante, ya que del desarrollo de nuestras funciones, los usuarios y consumidores obtienen una mejor calidad de vida, tanto en su cuenta de resultados como en el mantenimiento y revalorización de sus patrimonios inmobiliarios o en la mejora de sus relaciones de convivencia entre los copropietarios del inmueble común. Tanto es así, que en un informe elaborado por el bufete Solchaga&Recio a petición del Consejo General, se establece que el volumen económico que gestionamos asciende a 37.000 millones de euros anuales, lo que supone la creación de 37.000 empleos vinculados a la actividad, que generamos 2.100 millones de euros anuales, es decir, el 1,8% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas en nuestro país, lo que equivale al 0,2% del PIB de toda España, una cantidad realmente importante.

Para llegar hasta aquí, ha sido imprescindible que la profesión haya ido escalando posiciones en la valoración social, institucional y económica a lo largo de décadas, siendo fundamental, en este camino, la inversión que los Colegios Territoriales y su Consejo General han hecho, fundamentalmente, en el importante tema de la formación y reciclaje profesional, sin olvidarnos de la instauración



de las máximas garantías para los consumidores y usuarios a través de los respectivos seguros de responsabilidad civil y financieros. Al respecto considero necesaria hacer una mención muy importante, pues pese a lo complejo de nuestro ejercicio profesional y el cuantioso montante económico que administramos, la casuística judicial condenatoria es mínima, lo que lleva a la conclusión final de que nuestro trabajo lo estamos haciendo con una total profesionalidad, y cómo exigen y reclaman nuestros administrados.

Muchos de los objetivos que nos propusimos los hemos alcanzado. Otros todavía los tenemos pendientes. No obstante, con la cabeza bien alta, hoy podemos presentar nuestro bagaje de ochocientos cincuenta y un nuevos colegiados titulados en Administración de Fincas que han accedido directamente a la colegiación de los diferentes Colegios Territoriales mediante el Convenio suscrito por la Escuela Oficial de Administradores de Fincas con once Universidades españolas; hemos hecho los deberes en todo lo relacionado con los costes de nuestra propia gestión; hemos desarrollado Manuales de Procedimiento en la resolución de los problemas de nuestros clientes administrados y continuamos impartiendo innumerables cursos de capacitación para los administradores ya colegiados que, por cierto, según el censo a 16 de septiembre de 2011, éramos 15.146 en toda España.

Nadie duda que la multidisciplinar formación de los administradores de fincas se basa, fundamentalmente, en cuatro soportes de conocimientos: jurídicos, económicos, técnicos y humanísticos, y solamente los que se vienen formando específicamente en estas materias pueden afrontar con rigor la dura tarea que les espera en el mundo de los profesionales, una vez colegiados, en cualquiera de los 38 Colegios Territoriales en los que nuestra Organización Corporativa está dividida.

Y en esa dura tarea continuamos, convencidos de que los estudios de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, algún día, superados el trauma del proceso de armonización nacido en Bolonia en el seno de la Unión Europea, deberán ser oficiales.

Un fuerte abrazo.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

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

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

Sumario

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



XVII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA

Organizado por el Colegio de Valencia y Castellón, se celebrará en la ciudad de Valencia los días 31 de mayo al 2 de junio de 2012, el XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España. Para José Vázquez, presidente del Colegio Organizador, *“corren tiempos difíciles para todo el mundo y los administradores no estamos exentos de ello, tanto por la crisis económica como por la incógnita sobre la futura Ley de Colegios Profesionales. Creemos que es el momento para debatir en este próximo Congreso los problemas de la Profesión y de los Colegios Profesionales. Te esperamos para dar a la profesión el reconocimiento, la dignidad y el prestigio que se merece”*. Pág. 6

PARA MÁS INFORMACIÓN: WWW.VALENCIA2012.COM.

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

10

Noticias Colegiales

16

Entrevista

RICARDO CONDE DÍAZ, Magistrado y Letrado del Servicio de Formación del CGPJ.

20

Propiedad Horizontal

La comunidad de propietarios como titular de crédito financiero.

26

Propiedad Horizontal

Lofts y Propiedad Horizontal..

30

Especial

La necesaria personalidad jurídica de las comunidades de propietarios.

38

Arrendamientos Urbanos

Resolución de contrato por ser la arrendataria titular del usufructo de otra vivienda.

42

Jurisprudencia y Consultas

48

Nos interesa

ACS, Calefacción y Refrigeración con Biocasa y GIT de IDAE.

52

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-Economía

58

Qué leer

EL MARKETING DEL SIGLO XXI: CÓMO CONSEGUIR CLIENTES RENTABLES

El artículo, titulado “Cómo conseguir clientes rentables en la administración de fincas: el marketing del siglo XXI”, establece que, para conseguir que los clientes más rentables seleccionen nuestro despacho en lugar de otro que opera en el mercado, es necesario ofrecerles un producto que aporte ventajas competitivas y evidentes con relación a los competidores, es decir, la diferenciación. Una vez conseguida la diferenciación existe, para Benjamín del Alcázar, autor de este trabajo, un reto adicional: que el consumidor sepa quiénes somos y cuáles son nuestros puntos fuertes. **PÁG. 44**

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



¿Sabía que...?

Para los clientes de Schindler, ahorrar energía es fácil.

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

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

Ser sostenibles contigo. Hoy y hacia el futuro.



VDI 4707 Etiqueta de eficiencia energética



Schindler

CONGRESO IBEROAMERICANO DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL
ASUNCIÓN (PARAGUAY) 23 y 24 de junio de 2011

El futuro del Administrador de Propiedad Horizontal

Organizado por la Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias (CAPEI), se ha celebrado en Asunción -Paraguay-, durante los días 23 y 24 del pasado mes de junio, el Congreso Iberoamericano de Administradores de Fincas de Propiedad Horizontal, donde ha participado **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, con la ponencia titulada “*El magnífico futuro del Administrador de Propiedad Horizontal*”. En su exposición hizo un interesante recorrido por la actividad profesional del Administrador de Fincas y las organizaciones colegiales que los representan, haciendo referencia al importante papel socioeconómico de la profesión en España, que gestiona un volumen de 37.000 millones de euros anuales, crea 37.000 empleos vinculados a la actividad, y genera 2.100 millones de euros anuales, es decir, un 1,8% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas en España, lo que equivale al 0,2% del PIB de todo el país, un porcentaje realmente importante.

A continuación reconoció los logros obtenidos a lo largo de todos estos años por los Colegios de Administradores de Fincas de España y su Consejo General, pero para **Miguel Á. Muñoz** aún quedan importantes objetivos que conseguir “*para nuestra profesión que requiere, en el siglo XXI, hombres y mujeres altamente cualificados, formados específicamente en las universidades, que con las lógicas renovadas ilusiones se incorporen a unas estructuras que tienen que implantar nuevas soluciones competitivas, mediante el desarrollo sistemático de nuevos conceptos y procesos de resolución de las exigencias de la sociedad a la que servimos*”.

Finalizó su ponencia explicando cuáles deben de ser las líneas de actuación profesional que han de conocer los usuarios de los servicios profesionales, “*para que el Administrador del presente y del futuro goce –matizó– del prestigio necesario pa-*



Miguel Á. Muñoz durante su intervención.

ra un excelente ejercicio profesional, entre ellas, gozar de la confianza de los propietarios, que es la base de nuestro nombramiento”.

También intervinieron, como ponentes en este Congreso, **Pepe Gutiérrez**, exdirector del Gabinete de Estudios del Consejo General; **German Molano**, presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá; **Hector Dupont**, expresidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Montevideo; **Juan Carlos Latorre**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santiago de Chile; **Pedro José Wahmann**, presidente de Secovil/Rio de Brasil; **Susana Figueroa**, administradora de inmuebles de Guatemala; **Juan Manuel Acosta**, presidente de la Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal de Buenos Aires; **Carlos Raúl Lima**, presidente de Capei en Paraguay; **Luis Eduardo García**, vicepresidente del Colegio de Administradores de Bogotá; y **Jetssy Carola Riquelme**, propietaria de Administración Inmobiliaria Carriolo Sac de Lima.

FINES DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

Miguel Á. Muñoz hizo referencia al marco legal actual que es de aplicación a los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas en España, que son definidas como corporaciones de Derecho Público con personalidad jurídica propia y plena para el cumplimiento de sus fines, tanto públicos como privados. Entre los fines fundamentales de los Colegios, enmarcados en su ámbito de actuación territorial, estableció los siguientes:

- La ordenación del ejercicio de la profesión.
- La representación de la profesión.
- La defensa de los intereses profesionales de los colegiados.
- Promover la constante mejora de la calidad de las prestaciones profesionales de los colegiados a través de la formación y perfeccionamiento continuo de los mismos.
- Cooperar en la mejora de los estudios que conducen a la obtención de los títulos habilitantes para el ejercicio de la profesión.
- Colaborar con las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias en los términos previstos en las Leyes.



UNIVERSIDAD REY JUAN CARLOS

Jornada sobre el Administrador de Fincas y las comunidades de propietarios

Organizada por la Cátedra ARAG-Universidad Rey Juan Carlos, se ha celebrado una Jornada sobre “El Administrador de Fincas y las comunidades de propietarios”, el pasado 23 de septiembre, en la Universidad Rey Juan Carlos, a la que ha asistido, como participante en una Mesa Redonda, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, así como destacados especialistas en la materia pertenecientes a los ámbitos jurídico, académico y profesional que debatieron sobre los principales problemas a los que se enfrenta el Administrador de Fincas en el desarrollo de su actividad al frente de la comunidad de propietarios.

La inauguración de la Jornada corrió a cargo de **Pedro García Trevijano**, quién resaltó la importancia de una buena administración de los inmuebles en propiedad en un momento de crisis económica como la que padecemos. A continuación tomó la palabra **Jesús Flores**, doctor en Derecho de la Universidad Rey Juan Carlos, que desarrolló la primera ponencia bajo el título “*Las relaciones Administrador-Comunidad de Propietarios: cuestiones más actuales*”. Trató, en su exposición, temas relacionados con la competencia profesional del Administrador de Fincas, el contrato con la comunidad de propietarios y las causas de despido del profesional. Referido a este último punto considera el ponente que no sería causa procedente del despido la “*mera desconfianza por parte de los propietarios, las discrepancias o problemas personales o el descontento general. Si lo sería el incumplimiento grave y reiterado de sus obligaciones, aceptar letras de cambio sin la firma mancomunada del presidente, o la creación de conflictos o enfrentamientos graves con la Junta de Propietarios u otros cargos de la comunidad*”.

COMUNICACIONES JUDICIALES

“El problema de la morosidad en los pagos a/y de la comunidad de propietarios” fue el tema de la disertación de la



Jesús Flores, Miguel Á. Muñoz y Vicente Magro, minutos antes de su intervención.

segunda ponencia, que, impartida por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, hizo un exhaustivo repaso sobre los problemas que, en el proceso monitorio, se encuentran a la hora de reclamar las cuotas impagadas a la comunidad. Al respecto, indicó que el principal handicap con el que se encuentra este procedimiento “*es el problema de las comunicaciones judiciales, porque existe una gran dificultad a la hora de encontrar al propietario moroso para entregarles las mismas. De ahí que sea muy necesaria la obligatoriedad de un domicilio electrónico para agilizar la entrega de dichas comunicaciones y, con ello, acortar los plazos en el procedimiento de recuperación de la deuda debida*”.

Ricardo Conde, magistrado y letrado del Servicio de Formación Continua del CGPJ, con la ponencia titulada “*La responsabilidad civil profesional del Administrador de Fincas*”, desgranó una importante serie de sentencias judiciales al respecto, indicando “*que lo primero que me ha llamado la atención es la baja incidencia judicial que tiene este tipo de responsabilidad en el profesional de la administración de fincas. Si uno se plantea cuantos millones de comunidades hay en*

nuestro país, y el ingente montante económico que administran los profesionales, la casuística judicial es realmente baja”.

REALIDAD DE LA PROFESIÓN

En la Mesa Redonda titulada “*Presente y futuro del Administrador de Fincas como prestador de servicios profesionales: los nuevos retos legislativos*”, intervinieron **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General; **Ángel I. Mateo**, profesor del título de Grado en “Administración de Fincas” de la Universidad de Alcalá de Henares. Actúo, como moderador **José Pérez de Vargas**, catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos.

Miguel Á. Muñoz fue el primero en intervenir y manifestó que no llegaba a este recinto académico con “cantos de sirena” sobre la profesión. “*Vengo a tratar la realidad —explicó—, de nuestra esforzada y preciosa profesión, desde la perspectiva del positivismo basado en la vocación profesional, porque, sin ésta, el ejercicio de la profesión no sería posible*”.

Durante su intervención, hizo referencia a la necesaria y permanente formación de los administradores para desarrollar eficazmente la labor profesional que demandan consumidores y usuarios, destacando que solo “*los conocimientos jurídicos, económicos, técnicos y humanísticos son los que dan las herramientas suficientes para afrontar, con rigor, las multidisciplinarias funciones que han de desarrollarse*”.

Para **Ángel I. Mateo**, que intervino a continuación, la Ley de Propiedad Horizontal sigue siendo, y ello pese a las muchas reformas que ha ido sufriendo a lo largo de los años, “*una Ley ambigua, que genera distintas interpretaciones ante un mismo problema, lo que conduce a que no puedan ser resueltos, debidamente, los conflictos actuales. La Ley nos da innumerables responsabilidades y muy pocas herramientas para desarrollarlas clara y eficazmente*”.

ANACI: II CONGRESO INTERNACIONAL La organización del despacho del Administrador a nivel internacional

Pescara (Italia) , 9 y 10 de Septiembre de 2.011

La Delegación Provincial de la Asociación Nacional de Administradores de Condominios Italianos –ANACI– de la ciudad italiana de Pescara, ha desarrollado estas jornadas con el fin de dar a conocer, a los administradores de fincas, la situación actual de la profesión en el mundo a través de distintas organizaciones relacionadas con el sector inmobiliario.

En las jornadas, coordinadas por **Rino Consentino**, director de GEA y administrador de condominios- y **Marco Pierotti**, miembro de la Junta Nacional de ANACI, participaron representantes de Argentina, Brasil, Canadá, Chile, España, Italia, Japón y USA, quienes expusieron y debatieron la actualidad de la profesión del Administrador de Fincas en sus respectivos países, centrada, fundamentalmente, en la Institución Colegial y en la organización interna de los despachos profesionales.

Reyes Caballero, director del Gabinete de Estudios del Consejo General, y **Luis de Prado**, representante del Consejo General, participaron en dichas jornadas, presentando sus respectivos trabajos centrados en la actividad profesional del Administrador de Fincas en España y la función de sus Colegios Territoriales y Consejo General.

Reyes Caballero comenzó su exposición informando sobre el origen y la actual organización colegial de los administradores de fincas, resaltando que, entre las funciones primordiales de los Colegios deben considerarse, fundamentalmente, “la defensa de los intereses profesionales de los colegiados, la dotación a los colegiados de póliza de



Reyes Caballero, durante su intervención.

seguros de responsabilidad civil y caución, la atención de las reclamaciones de usuarios de los servicios profesionales y consideró de suma importancia la formación continua de los colegiados”, para finalizar manifestando que “ofreciendo seguridad a nuestros clientes y formándonos continuamente, nos diferenciaremos de otras organizaciones”.

Jesús Flores, premio ARAG 2011

El pasado día 6 de Junio de 2011 un Tribunal compuesto por varios Catedráticos de Universidad, prestigiosos juristas, decidió, por unanimidad, conceder el Premio ARAG 2011 a Tesis Doctorales del ámbito del Derecho privado a nuestro querido amigo y compañero **Jesús Flores Rodríguez**, en la actualidad Profesor Titular de Derecho Civil.

Buena parte de la trayectoria profesional del Jesús Flores se ha desarrollado entre administradores, en la Secretaría Técnica del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, desde donde pasó posteriormente a integrarse en el mundo universitario. El trabajo galardonado tiene como título “Administrador de Fincas y Comunidad de Propietarios: análisis de su relación jurídica”.



El premio ARAG se enmarca en el conjunto de actividades impulsadas desde la Cátedra del mismo nombre creada por la Compañía aseguradora especializada en la defensa jurídica y servicios legales y la Universidad Rey Juan Carlos. El premio persigue recompensar la puesta en marcha de cualquier iniciativa innovadora que ayude a acercar el mundo del Derecho a las necesidades reales del ciudadano, respondiendo con garantías al reto científico que la sociedad exige y mostrar así el compromiso de la Universidad con el mundo profesional y empresarial por la mejora permanente de la calidad investigadora y de la formación.

Soluciones para ascensores
Instalamos, modernizamos y mantenemos su ascensor



ThyssenKrupp Elevadores

C/ Cifuentes s/n - 28021 - Madrid
Tel: 91 379 63 00 - Fax: 91 379 64 43
Email: comercial.tkees@thyssenkrupp.com
www.thyssenkruppelevadores.es

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

BURGOS

La Universidad de Burgos entrega los títulos del curso de Estudios Inmobiliarios

Se ha celebrado, en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos, la entrega de los Diplomas del Curso de Estudios Inmobiliarios a los alumnos de la Promoción correspondiente al año 2011. Al acto asistieron el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, el director de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, **Enrique Vendrell**, y el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Burgos, **Sergio J. Carrasco**.



La Universidad de Burgos cuenta, desde el año 1999, con estos estudios universitarios, pero desde hace seis años es la única de las Universidades con las que se tiene firmado Convenio de Colaboración para impartir el Programa de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas que imparte la formación de forma virtual.

El balance final de este curso es, este año también, para el presidente del Colegio de Burgos, **Sergio J. Carrasco**, *"muy positivo, y la satisfacción por cómo se desarrolla este curso, año tras año, es muy grande porque todos los cursos cubrimos las plazas ofertadas, y quedan bastantes peticionarios en lista de espera"*.

Enrique Vendrell, director de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas explicó que la calidad de la forma-

ción es seguida, muy de cerca, por el Consejo General en todas las Universidades en las que se imparten estos estudios, *"para garantizar, en el futuro, el más correcto desempeño de la actividad profesional, ya que el buen ejercicio de nuestros administradores de fincas es el mejor argumento para mantener la colegiación obligatoria, en unos momentos en que se habla, incesantemente, de su desregularización"*.

El acto de clausura corrió a cargo del presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, quien manifestó que *"llevamos impartiendo estos cursos universitarios desde hace 22 años, a través de los convenios que la Escuela Oficial de Administradores de Fincas de nuestro Consejo General mantiene con 11 Universidades españolas, con el objetivo de formar profesionales para emprender el duro camino del día a día con sus futuros clientes"*.

Curso Superior

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

**TITULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS
HOMOLOGADO PARA LA COLEGIACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE FINCAS**

OBJETIVOS DEL CURSO

Como es conocido, la constante expansión del sector inmobiliario, así como la compleja y cambiante normativa reguladora del sector, obligan a los distintos profesionales implicados a una formación especializada y continuada.

Consistente de esta situación, la Universidad de Burgos imparte el "Curso Superior de Estudios Inmobiliarios" para dar respuesta a las citadas necesidades de formación. La superación de este Curso habilita para la colegiación como Administrador de Fincas en todos los Colegios de España.

Posibilidad de impartir asignaturas individualizadas para aquellos profesionales que deseen completar su formación.

DURACIÓN DEL CURSO: 207 créditos divididos en 3 cursos académicos.

CALENDARIO: Octubre-Junio.

LUGAR DE IMPARTICIÓN: Docencia de plataforma telemática, alojada en: <http://www.ub.opengestion.com>, Clases prácticas en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos.

PARA MÁS INFORMACIÓN: FACULTAD DE DERECHO Hospital del Rey, s/n 09001 BURGOS

Telef.: 947 25 88 51 - Fax: 947 25 87 82 - www.openformación.com



Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !



Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

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

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



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

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

Imprescindible ser administrador colegiado.



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

Visita
nuestra web
idsplus.net



MADRID

PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE LUCHA CONTRA LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (PLCM)

La morosidad en las Comunidades de Propietarios de Madrid se ha incrementado en un 46% desde 2009

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha presentado esta mañana el Programa de Lucha contra la Morosidad en las Comunidades de Propietarios (PLCM), una iniciativa creada por las empresas y aseguradoras líderes en el sector (Acción Legal, Logalty, Arbitralia, El Derecho Editores, Mapfre y Arag) que busca prevenir y reducir el incremento de morosidad registrado en las comunidades de propietarios madrileñas en los últimos dos años, y que se cifra en más de 375 millones de euros.

Acción Legal Asesoría Jurídica y el Colegio Profesional de Administradores de Fincas han hecho público, durante la presentación del PLCM, el primer informe estadístico Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios, en el que se muestra cómo la morosidad ha aumentado un 46% en los dos últimos años. El informe se articula tomando como referencia los datos facilitados por 150 administradores de fincas adheridos al Programa, que en conjunto administran 3.000 comunidades de propietarios en la Comunidad de Madrid.

Grupos de morosos

El informe distingue diversos grupos de morosos. Así, existe un 40% de propietarios morosos que obedecen a una causa selectiva, es decir, escogen la prioridad y orden de las facturas a pagar, retrasando la cuota de la comunidad.

Otro de los grupos es el denominado "morosos profesionales", que representan un 22% y se caracterizan por el retraso de pago habitual y sistemático aduciendo diversas causas sin fundamento legal, sino a modo de pretexto, y donde la problemática del cobro de cuotas se prolonga en el tiempo.

El tercer grupo está formado por los denominados insolventes reales y cuyo porcentaje, según el Programa de Lucha contra la Morosidad, alcanza el 26%, caracterizándose por la ausencia real de recursos reales para poder pagar la comunidad.

El 12% restante constituye un grupo heterogéneo, entre los que se encuentran entidades financieras y promotores inmobiliarios, cuya causa de impago de las cuotas de las viviendas que se han quedado en adjudicación o sin



José Juan Muñoz, socio director de Acción Legal, y Miguel Á. Muñoz, presidente del Colegio Profesional de Madrid.

vender viene determinada, en la mayoría de los casos, por una situación privilegiada o de preeminencia con respecto a la comunidad de propietarios. Este último grupo es el que adeuda mayores cantidades a la comunidad (un 30% del total de la deuda acumulada).

Programa de Lucha contra la Morosidad

El PLCM, de uso exclusivo para administradores de fincas inscritos en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, permite a las comunidades dotarse de un sistema de prevención que defenderá sus intereses y posibilitará el cobro de sus cuotas, con las máximas garantías legales y el respaldo de profesionales.

El coste de los servicios que integran el Programa es de cero euros para la comunidad de propietarios, debiendo únicamente adherirse al mismo. Además, a través del Programa se podrán reclamar tanto las cantidades futuras que se puedan adeudar a la comunidad, como las ya devengadas y cuya resolución no se hubiese tramitado.

Pese a que la morosidad es un problema que afecta a una de cada dos comunidades de propietarios madrileñas, el espíritu del programa es prevenir y actuar contra la morosidad que hace peligrar la estabilidad económica y la buena marcha de la comunidad.



Toda la información sobre el congreso en www.valencia2012.com

Queremos que este congreso sea útil y dinamice nuestra profesión, para ello **necesitamos tu colaboración**. Hemos realizado una web donde, además de informar de todo lo concerniente al congreso, podrás participar de forma activa para que este encuentro sea cosa de todos.

Hablemos de
nuestra profesión



VALENCIA
2012
XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

XVII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA

EL FUTURO, A DEBATE EN VALENCIA

VALENCIA, 31 DE MAYO AL 2 DE JUNIO DE 2012

Estimados/as compañeros/as:

El pasado mes de mayo, estando en las postrimerías de la celebración del XVI Congreso Nacional, celebrado en Sanxenxo, el Colegio de Valencia ofreció al Consejo General encargarnos de la organización del XVII Congreso Nacional.

Agradecemos al Consejo General, desde ese momento, que aceptase la propuesta que surgió en un momento de euforia, pero no sin reflexión, por depositar la confianza y responsabilidad en el Colegio de Valencia para llevar a cabo la organización de un evento de tanta representación para la PROFESIÓN.

Hemos fijado, para su celebración, las fechas del 31 de mayo al 2 de junio de 2012, las mismas que, con un día de diferencia, lo celebremos hace treinta años. Tuvimos también la satisfacción de organizar el II Congreso Nacional, del que alguno/a de vosotros/as habréis oído hablar.

Corren tiempos difíciles para todo el mundo y los administradores/as no estamos exentos de ello, tanto por la crisis económica como por la incógnita sobre la futura Ley de Colegios Profesionales. Creemos que es el momento de reunirnos en el XVII Congreso para debatir sobre los problemas de la PROFESIÓN y de los COLEGIOS PROFESIONALES, pues en este foro

es donde tenemos que unir nuestros criterios y fuerzas para luchar por ella, y lograr el RECONOCIMIENTO, DIGNIDAD Y PRESTIGIO que la profesión merece.

Desde este momento os invito a que reservéis y marquéis en vuestra agenda y calendario las fechas del 31 de mayo al 2 de junio de 2012 inclusive, para participar en el XVII Congreso Nacional.

Igualmente os animo a enviar sugerencias para la organización y programación del mismo, entrando en el apartado de PARTICIPACIÓN de nuestra web.

El Congreso se celebrará en la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia, y en concreto en el Palacio de las Artes Reina Sofía. Este recinto es un conjunto emblemático, obra del célebre arquitecto valenciano Santiago Calatrava.

Nos gustaría contar con la asistencia de todos/as, e intentaremos que disfrutéis del Congreso, del entorno y de nuestra ciudad. Os ofrecemos, para ello, un abanico de posibilidades que encontrareis en la Web del Congreso.

Espero daros el abrazo personalmente en Valencia el 31 de mayo de 2012.

José Vázquez Mayáns
Presidente



Toda la información sobre el congreso en www.valencia2012.com

Queremos que este congreso sea útil y dinamice nuestra profesión, para ello **necesitamos tu colaboración**. Hemos realizado una web donde, además de informar de todo lo concerniente al congreso, podrás participar de forma activa para que este encuentro sea cosa de todos.

Hablemos de
nuestra profesión



VALENCIA
2012
XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

MÁLAGA

Día del Administrador: Homenaje a los administradores con 25 años de ejercicio profesional

El pasado viernes 24 de junio el Colegio de Málaga conmemoró el Día del Administrador, una celebración que suele hacerse coincidir con la reunión anual del colectivo, la Asamblea General de Colegiados, conciliando trabajo y celebración y uniendo el diseño de objetivos profesionales y nuevos retos para la profesión, con la distensión y el homenaje.

Un año más, los colegiados demostraron su unión en la Asamblea, así como su confianza en la Junta de Gobierno electa ya que, en sus miembros, delegaron una gran cantidad de votos. Esta armonía también se demostró en el hecho de que todos los puntos del orden del día fueron aprobados: las actas de las pasadas Asambleas Generales de Colegiados –Ordinaria y Extraordinaria–, que se llevaron a cabo el pasado junio de 2010; el Informe de Presidencia; la Memoria de Secretaría y las Memorias de las Comisiones de Trabajo; el estado de cuentas de 2010 y el presupuesto de ingresos y gastos para el año 2011.



Marcelo Cambló, presidente del Colegio de Málaga, en el homenaje a los administradores de fincas que habían cumplido 25 años en la profesión.

Este año 2011 son cincuenta y uno los colegiados que cumplen veinticinco años en la profesión, de ellos, veinte pudieron estar presentes en este homenaje en el que la Junta de Gobierno del Colegio de Málaga –encabezada por su Presidente, **Marcelo Fco. Cambló**– les hizo entrega de una biznaga de plata con inscripción conmemorativa de esta labor profesional durante más de dos décadas.

En nombre del Ayuntamiento de Málaga, tomó la palabra el Concejal de Accesibilidad Universal y Movilidad, **Raúl López**, quien expresó su agradecimiento a este colectivo por la labor que realiza día a día en las comunidades de propietarios. Igualmente, quiso aprovechar la ocasión para elogiar la labor en pro de la accesibilidad que está llevando a cabo el Colegio y todos los profesionales que forman parte de este colectivo, en aras de concienciar a todos los vecinos sobre la necesidad de elementos que permitan la calidad de vida y la independencia de todos los que conviven en el edificio.

SEGOVIA

El ascensor del futuro

Durante los días 22 a 25 de septiembre, invitados por ORONA, representantes colegiales de distintos Colegios de Administradores de Fincas y de su Consejo General, realizaron una visita a las instalaciones de ORONA, donde fueron recibidos por el Equipo Directivo de la Sociedad Cooperativa. Durante la visita pudieron ver todo el proceso de fabricación de ascensores y comprobar algunas de las pruebas altamente exigentes a las que son sometidos los ascensores y componentes antes de su salida al mercado. Especial atención mereció la subida, a una velocidad de vértigo, a una de las torres de pruebas. Desde su punto más alto se pudo admirar una excelente vista panorámica de toda la factoría de producción y del moderno edificio de la Sede Central de ORONA.

Bajo el lema "Juntos llegamos a más", el responsable del equipo de Arquitectura de ORONA presentó el nuevo proyecto de innovación tecnológica, denominado "Orona IDEO - innovation city", cuya inauguración está prevista para 2014. Este centro de innovación, referente en Europa, se sitúa en la prolongación del parque tecnológico de San Sebastián y se está construyendo sobre una superficie de 108.000 m², contempla una inversión de 160 millones de euros y la creación de 1000 puestos de trabajo de alta cua-



Representantes colegiales, durante la visita a ORONA.

lificación. Un proyecto en el que se desarrollará el ascensor modelo del futuro con la eficiencia energética como motor y el modelo de Servicio con mayúsculas que garantice las mejores prestaciones, máxima disponibilidad y mínimo tiempo de respuesta.

Orona IDEO es un proyecto de presente y futuro con el que ORONA se erige como líder en innovación, vía para consolidar e incrementar su participación en el mercado nacional e internacional.



Consejo Vasco de Colegios de Administradores de Fincas
Euskodiko Finka Administrazioileen Lurralde Kontseilua

ORGANIZADO EL CONSEJO DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DEL PAÍS VASCO, TENDRÁ LUGAR EN BILBAO, EN EL AUDITORIO MITXELENA DE LA UNIVERSIDAD DEL PAÍS VASCO, EL VIERNES DÍA 4 DE NOVIEMBRE DE 2011

1ª JORNADA SOBRE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ARRENDAMIENTOS URBANOS Y DERECHO

9:30 - 10:00. PRESENTACIÓN

D. Juan Luis Ibarra, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Dña. M^a Paz Larrumbide, Viceconsejera del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

10:00 - 11:00 1ª PONENCIA. La Inspección Técnica de los Edificios. Responsabilidades de las Comunidades de Propietarios y Administradores.

D. José Antonio Seijas, Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo.

11:00 - 11:30 COFFEE-BREAK.

11:30 - 12:30 2ª PONENCIA. La Propiedad Horizontal en la Doctrina del Tribunal Supremo.

D. Antonio Salas, Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo.

12:30 - 13:30 1ª MESA REDONDA

Moderador - D. Nazario Oleaga, Decano del Colegio de Abogados.

Dña. Mercedes Guerrero, Presidenta de la Audiencia Provincial de Álava.

D. Iñigo Madaria, Magistrado de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Álava.

13:30 - 15:30 ALMUERZO.

15:30 - 16:30 2ª MESA REDONDA

Moderador - D. Manuel López Pardiñas, Presidente del Consejo General del Notariado.

Dña. Jone Arratibel, Presidenta de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa.

Dña. Teresa Foncuberta, Magistrada de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa.

16:30 - 17:30 3ª MESA REDONDA

Moderador - D. German Barbier, Decano de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles del País Vasco.

Dña. Leonor Cuenca, Magistrada de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Bizkaia.

Dña. Concha Marco, Presidenta de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Bizkaia.

17:30 - 18:00 RESUMEN DEL RELATOR Y CLAUSURA.

D. Fernando Ruiz Piñero, Magistrado del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia

Telef.: 944.246.124 / fax: 944.354.558 / e-mail: secretaria@caf-biz.com

Colegio de Administradores de Fincas de Guipúzcoa y Álava

Telef.: 943.28.63.51 / fax: 943.32.31.32 / e-mail: secretaria@cafguial.net,

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



TECNISAT
TELECOMUNICACIONES, S.L.

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

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+	INSTALACIÓN	REPARACIÓN	MANTENIMIENTO
<p>CANAL+</p>    	<ul style="list-style-type: none"> · ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS · TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATÉLITE · ADAPTACIONES AL SATÉLITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC · PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN · MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN · SISTEMAS DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO DE TV · CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN DE <p style="text-align: center;">DIGITAL +, CANAL + y </p> <ul style="list-style-type: none"> · TELEVISIÓN INTERACTIVA E INTERNET Y ADSL POR SATÉLITE · DOMÓTICA INTEGRAL DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS 		<p>PORTEROS Y VIDEOPORTEROS TEGUI SERVICIO TÉCNICO OFICIAL</p> <p> acercando culturas</p> <p>NOKIA</p> <p>PHILIPS</p> <p></p> <p>TeleVés</p>

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

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



Ricardo Conde Díaz

Magistrado y Letrado del Servicio de Formación Continua del CGPJ

«El problema no es la LPH, sino los ciudadanos que la incumplen»

RICARDO CONDE, COMO LETRADO DEL SERVICIO DE FORMACIÓN CONTINUA DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (CGPJ), DEFIENDE COMO SEÑA DE IDENTIDAD PROFESIONAL LA FORMACIÓN CONTINUADA DE LOS PROFESIONALES DE TODOS LOS SECTORES. EN EL CAMPO DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS, Y POR LA COMPLEJIDAD DE LAS FUNCIONES QUE REALIZA, LOS CURSOS DE FORMACIÓN SON LA MEJOR GARANTÍA PROFESIONAL DE CARA A LOS USUARIOS Y CONSUMIDORES, PORQUE LLEVA, IMPLÍCITA, UNA GESTIÓN DE LA MÁXIMA CALIDAD, QUE EVITARÁ QUE EL ADMINISTRADOR DE FINCAS INCURRA EN RESPONSABILIDAD CIVIL O PENAL.

DOLORES LAGAR TRIGO

Para **Conde**, las actuales leyes de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos no son el problema, *“el problema son los ciudadanos que incumplen la LPH, y cuyos problemas hay que solventar, posteriormente, en los tribunales. El hecho mismo de la morosidad –continúa Conde-, no es fruto de una evolución o efecto de la Ley, que ha ido mejorando el procedimiento hasta llegar al monitorio, sino de los incumplidores con esta obligación comunitaria”*.

¿Considera, entonces, que la LPH es una buena norma?

Tenemos una reforma de hace pocas fechas, que introduce una serie de mejoras para la accesibilidad de los discapacitados en los edificios en régimen de Propiedad Horizontal. A lo largo de los años, se han ido introduciendo otra serie de modificaciones para adaptarlas a las necesidades de las comunidades de propietarios, con el objetivo último de resolver los problemas que se estaban planteando.

La LPH es una Ley corta, con muy pocos artículos. Es una norma sencilla, comprensible, que no creo que haya de ser derogada para promulgar una nueva LPH, ya que es suficiente con que el legislador vaya introduciendo las reformas necesarias para que esta norma sea vigente, actual, y re-



suelva los problemas que se vayan planteando a lo largo de los años.

Ha mencionado, al comienzo, el tema de la morosidad. Tras la introducción del procedimiento monitorio en la LPH y la LEC, ¿el CGPJ tiene datos sobre la efectividad de este procedimiento judicial de reclamación de deudas comunitarias?

El CGPJ elabora una Memoria Anual y, efectivamente, existen datos estadísticos. Pero, además de esos datos, y en mi caso, existe la experiencia profesional durante el tiempo en que fui Juez de Primera Instancia. En base a ello, he de ma-

«Se puede tener una buena Ley, pero si no se resuelve el problema de los colapsos en los juzgados, la Ley pierde la eficacia para la que fue promulgada»



nifestar que el proceso actual ha mejorado notablemente las reclamaciones. No podemos olvidar, no obstante, que si bien lo que es el reconocimiento judicial del cobro por parte de la comunidad a un moroso, es una resolución rápida, actualmente los juzgados tienen una carga de trabajo considerable y, lógicamente, una carga tan elevada conlleva un retraso en la tramitación de los procedimientos. Se puede tener una buena Ley, pero si no se resuelve el problema de los colapsos en los juzgados, la Ley pierde la eficacia para la que fue promulgada”.

¿Cuáles son los problemas que, en su criterio, más se detectan en las comunidades de propietarios y que terminan en un procedimiento judicial?

Considero que el asunto estrella, por denominarlo así, es la morosidad, máxime en los momentos de crisis que actualmente estamos sufriendo. En segundo grado de importancia en cuanto a procedimientos judiciales, indicaría que las obras de rehabilitación en las fincas. Por ejemplo, en Madrid existen bastantes edificios antiguos que son objeto de rehabilitación, y esto exige grandes desembolsos para efectuar las profundas reformas exigidas por los organismos competentes en la materia. Ello genera conflictos entre los propietarios que votan que sí y los que no. También las obras de carácter individual, como los cerramientos de terrazas o la instala-

ción de aire acondicionado, estarían en el tercer lugar en cuanto a reclamaciones judiciales se refiere.

Entraríamos, en la rehabilitación de los edificios, en uno de los puntos claves en cuanto a la responsabilidad civil y penal en la que podría incurrir el Administrador de Fincas. ¿Dónde comienza y dónde acaba su responsabilidad?

Este es uno de los puntos esenciales, sin duda alguna. Pero antes, debemos recordar que el Administrador de Fincas no es el comunero, ni el presidente, y que su obligación consiste en advertir, promover, poner el dedo en la llaga y decir dónde está el problema y cómo hay que solucionarlo. Y aquí es donde comienza y acaba toda su responsabilidad. Lo que después suceda es ya de la única y exclusiva responsabilidad de la Junta de Propietarios.

Ahora bien, el Administrador de Fincas ha de documentar sus labores de advertencia para dejar constancia de que su actuación ha sido la correcta, y que la decisión última al respecto, y de resultados negativos, es solo responsabilidad de la comunidad de propietarios.

¿Qué incidencia tienen las resoluciones o sentencias, absolutorias o condenatorias, respecto a la responsabilidad civil de los administradores de fincas?

MEGAFINCAS

FRANQUICIA CREADA POR Y PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

¿Quieres externalizar algunos de los servicios de tu despacho?

- Contabilidad.
- Reprografía y correspondencia.
- Hosting, copias de seguridad.
- Recepción de llamadas, emergencias.

¡¡¡LLÁMANOS!!!

MEGAFINCAS SL - Av. Reyes Católicos, 40 Oficina 7 - E-09005 Burgos - email: megafincas@megafincas.com
Att. Cliente (+34) 902 131 131 / Emergencias (+34) 902 151 615

www.megafincas.com

Lo primero que me ha llamado la atención es la baja incidencia judicial que tiene este tipo de responsabilidad en el profesional de la administración de fincas. Si uno se plantea cuántos millones de comunidades hay en nuestro país, y el ingente montante económico que administran los profesionales, además de las muchas decisiones que toman en su día a día laboral, con la responsabilidad extrema que conlleva la gestión de un importante patrimonio como es el inmobiliario, la casuística judicial es realmente baja. Si se buscan resoluciones absolutorias o condenatorias, no son numerosas ni significativas en ninguna medida. Esto refleja que las cosas no se deben de estar haciendo mal, y que se debe de estar prestando un buen servicio cuando hay tan pocas reclamaciones judiciales.



Dentro de esta bajísima casuística judicial, ¿en qué temas los profesionales de la administración de fincas incurren en responsabilidad civil?

Donde se ven más frecuentemente casos de responsabilidad civil es en cuestiones relacionadas con el no aperecibimiento al presidente o a la junta de propietarios de la necesidad de mantenimiento y rehabilitación del edificio, aunque esto hay que matizarlo, y mucho, porque a veces es la propia comunidad la responsable de no haber acometido dichas obras, de las que fueron debidamente informados por el Administrador de Fincas. De ahí que sea tan importante, para el profesional, poder acreditar que ha cumplido con sus funciones con total diligencia y corrección profesional.

Otro aspecto sería el referente a la falta de atención del profesional motivada por la desidia o el despiste, que conlleva el no haber realizado gestiones determinadas que producen o generan cargos económicos a la comunidad de propietarios. Por ejemplo, cuando el Administrador por culpa, desidia o despiste, deja de pagar la prima de un seguro, y ocurre un siniestro. O cuando ha dejado de atender recibos que luego llevan un recargo o multa.

En estos supuestos es donde se produce el mayor número de reclamaciones que, como dije antes, en el campo del profesional de la administración de fincas, son mínimas en el marco de las reclamaciones judiciales en su conjunto.

Como Letrado del Servicio de Formación Continua del CGPJ, ¿qué aconsejaría a los administradores de fincas respecto a la necesidad de formación continuada?

No solo porque trabajo en el servicio de formación del CGPJ, sino por mi experiencia profesional, la formación es absolutamente imprescindible. Y más, para el Administrador de Fincas, porque no debemos de olvidar la ingente tarea profesional que ha de desempeñar. Es se-

«Si se buscan resoluciones absolutorias o condenatorias, no son numerosas ni significativas en ninguna medida. Esto refleja que las cosas no se deben de estar haciendo mal, y que se debe de estar prestando un buen servicio cuando hay tan pocas reclamaciones judiciales»

cretario, asesor, mediador y un largo etcétera. Desarrolla un conglomerado de funciones para las que tiene que estar perfectamente capacitado y formado, porque un mal ejercicio de las mismas puede conllevar no solo una responsabilidad civil, sino penal también.

Tiene que existir un proceso de formación continua que recicle esos conocimientos en una realidad jurídica cambiante, y sirva para explicar cómo hacer bien las cosas. Y que quede constancia de que se han hecho bien para qué, en momentos de conflictos, se pueda demostrar que se ha cumplido, fielmente, con sus obligaciones.

Todos los Colegios Profesionales deben, y lo hacen muchos de ellos, prestar especial atención a la formación. Es una labor suya y contribuye a elevar el prestigio del colectivo. Se incurriría en menos responsabilidad civil, lógicamente, además de que una persona formada sabrá afrontar, de una forma más profesional y sosegada, su actividad.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista

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 GEFINCAS 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, GEFINCAS es *la aplicación informática para la gestión de fincas.*



iesa@iesa.es
www.iesa.es

La Comunidad de propietarios como titular de crédito financiero

Se puede decir que una de las características básicas, aunque no la única, que define el régimen de propiedad horizontal es, como dice el art. 3.b) LPH, la existencia de una

copropiedad de los elementos, pertenencias y servicios comunes, de la que son titulares todos los propietarios de los diferentes pisos y locales.



ÁNGEL LUIS REBOLLEDO VARELA

También se puede afirmar que es sobre la gestión y mantenimiento de tales elementos comunes, que la LPH no especifica aunque sí los relaciona el art. 396 CC, en donde recaen los mayores problemas de este régimen especial de copropiedad. En cuanto a lo primero, los requisitos de adopción de lo acuerdos y su impugnación (art. 17 y 18 LPH). En cuanto a lo segundo, aparte de la propia adopción de los acuerdos, el sistema de obtención por la comunidad de propietarios de los recursos económicos que se requieren para dar cumplimiento a la obligación impuesta por el art. 10.1

LPH de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios. Un sistema recogido en la LPH que la gestión actual de las Comunidades de Propietarios y sus necesidades de financiación acredita en muchas ocasiones como claramente insuficiente.

FALTA DE RECURSOS ECONÓMICOS

El régimen jurídico vigente se sustenta, esencialmente, en la obtención de los recursos económicos directamente de los propietarios, a través del cumplimiento de la obligación impues-

ta por el art. 9.1 e) LPH de contribuir, con arreglo a la cuota de participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, norma que, dejando aparte el problema de la distinción entre reparaciones necesarias y mejoras, se aplica tanto para los gastos ordinarios como extraordinarios, estos últimos a través de derramas acordadas para la financiación de obras concretas y de elevado coste económico, cuyo pago por los propietarios suele distribuirse en varias mensualidades.

Ahora bien, y sin entrar en los problemas de adopción de acuerdos para tales gastos extraordinarios de significativo importe y en la reclamación

**"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.

a los propietarios morosos que incumplan la obligación de pago y sus plazos, desde hace tiempo se vienen observando las dificultades reales de las Comunidades de Propietarios para afrontar tales gastos mediante la aportación directa de los propietarios. Su elevado coste y los breves plazos para su pago que se establecen en los acuerdos – brevedad impuesta por la necesidad de ejecutar las obras y de abono de las mismas al tercero – muchas veces choca con la falta de recursos económicos de los propietarios que, en el mejor de los casos, se ven obligados a acudir a la obtención

«Desde hace tiempo se vienen observando las dificultades reales de las comunidades para afrontar gastos mediante la aportación directa de los propietarios»

de financiación externa de carácter individual para hacer frente a las derramas acordadas, pero que en otros muchos, y por variadas circunstancias, en definitiva, supone que la financiación necesaria para las obras no puede ser obtenida directamente

de los propietarios dado su elevado importe y el poco tiempo para su pago. Tal hecho acaba implicando la imposibilidad económica de la realización de obras necesarias, especialmente en edificios de una cierta antigüedad.

LA COMUNIDAD Y SU FINANCIACIÓN

No son pocas las comunidades que en tales circunstancias se plantean como alternativa la posibilidad de obtención de financiación externa como tal comunidad, con la ventaja de ser una financiación a largo plazo que en tal caso es generalmente asumible por todos los propietarios mediante un incremento razonable del importe de los gastos mensuales. Sin embargo no existe posibilidad real de financiación si el deudor no aparece nítidamente determinado y, sobre todo, si no va acompañada de una responsabilidad patrimonial suficiente que garantice al acreedor el efectivo cobro de su crédito. Y es lo cierto que el actual régimen jurídico no es nada favorable a tales circunstancias.

En efecto, es conocido que tanto sustantiva como procesalmente a la comunidad de propietarios, a pesar de no tener personalidad jurídica propia, se le reconoce aptitud para intervenir en el tráfico jurídico contrayendo obligaciones en relación con los elementos comunes y, en consecuencia,

en su caso ser demandada por el tercero acreedor, en ambos casos representada por su presidente (art. 13.3 LPH). Sin embargo, al carecer de personalidad jurídica, el régimen de su responsabilidad patrimonial se configura con unos perfiles determinados

«No son pocas las comunidades que se plantean la posibilidad de obtención de financiación externa, con la ventaja de una financiación a largo plazo»

que obstaculizan de manera decisiva la actuación de la comunidad en la obtención del crédito, derivándose en último término al régimen del art. 22 LPH, introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, que implica la responsabilidad patrimonial individual de los comuneros –realmente la garantía del crédito– en unos términos complejos y hasta limitados frente al tercero acreedor.

Ello aboca a que para que la comunidad obtenga financiación para la ejecución de obras en elementos comunes, al tercero no le sea suficiente un acuerdo comunitario en cuya eje-



PERJOSA IMPERMEABILIZACIONES 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



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.



Personas que cuidan de personas

LOS COMUNEROS, ¿OBLIGADOS ANTE TERCEROS?

La atribución de personalidad jurídica a la comunidad de propietarios, que indudablemente resuelve muchos problemas de financiación cuando la misma cuenta con recursos patrimoniales susceptibles de gravamen, conduce a la reflexión de si la misma debería o no implicar frente al acreedor la inoponibilidad de las relaciones internas de los comuneros entre sí y en relación con la comunidad, de manera que adoptado válidamente el acuerdo de contraer el crédito para la conservación, reparación, innovación o sustitución de elementos comunes, todos los comuneros, incluso los que han votado en contra, abstenido o no asistido a la Junta, quedaran obligados frente al tercero. Las dificultades técnicas de la configuración legal de tal solución – sin perjuicio de los importantes problemas procesales –, incluida la aplicación de la regla de mancomunidad o solidaridad y, en su caso, si debe o no limitarse la responsabilidad patrimonial de los comuneros a sus respectivas propiedades privativas, aparecen así, inexorablemente, vinculadas a la cuestión de la atribución de personalidad jurídica a la comunidad de propietarios y sus consecuencias, pues, en principio, la misma, en sí misma, puede ser llegar a ser irrelevante sin la reforma del sistema de responsabilidad recogido en el art. 22 LPH, que ya en su momento constituyó un importante avance.

cución contrae el presidente el crédito – acuerdo, por otra parte, con sus propios problemas jurídicos en cuanto a su adopción –, sino que, como mínimo, exija que sean los propios comuneros (ambos cónyuges cuando están casados en régimen de gananciales) quienes directamente formalicen el crédito, normalmente con responsabilidad solidaria, lo que en la práctica supone, simplemente, la inviabilidad de tal solución, tanto por la complejidad con la que aparece frente al tercero eventual concedente del crédito como por la imposibilidad de que todos los comuneros actúen de consumo.

LA NECESARIA PERSONALIDAD JURÍDICA

Ante ello parece que es necesario plantearse una reflexión sobre la oportunidad de dotar a la Comunidad de Propietarios de personalidad jurídica propia que le permita actuar frente a terceros con una mayor seguridad jurídica para ellos, facilitando así la

obtención del crédito necesario para afrontar cuando sea necesario los importantes desembolsos extraordina-

«Es necesario plantearse una reflexión sobre la oportunidad de dotar a la comunidad de personalidad jurídica, que le permita actuar frente a terceros con una mayor seguridad jurídica para ellos»

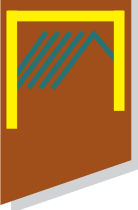
rios derivados del mantenimiento, reparación y sustitución de los elementos comunes. Tal personalidad jurídica, entendida como capacidad jurídica para ser titular de derechos y obligaciones como persona jurídica inde-

pendiente de las personas que la componen, no cabe duda, facilitaría extraordinariamente la contratación por parte del presidente en nombre de la comunidad, estando perfectamente identificado el deudor y su responsabilidad patrimonial, quedando afecta a la misma, sin mayores problemas, todos los fondos y créditos a su favor, pero también los elementos comunes susceptibles de aprovechamiento independiente y de posible desafectación (por ejemplo, formalizando hipoteca). Ahora bien, ello implica, a su vez, la necesidad de una reflexión sobre la forma y el quórum necesario para la adopción de este tipo de acuerdos que, en definitiva, vinculan de manera directa elementos comunes, es decir, la modificación de la reglas del art. 17 LPH.

Con todo, lo dicho sin duda es de utilidad para aquellas comunidades de propietarios que disfrutan de elementos comunes susceptibles de desafectación, por tanto hipotecables, que pueden considerarse minoría. Para el resto, y admitiendo una mayor agilidad en la gestión de la obtención del crédito, el problema seguiría siendo el régimen jurídico de responsabilidad de los comuneros por las deudas contraídas por la comunidad de propietarios.

Su configuración como subsidiaria, y no solidaria, siguiendo así el régimen del vigente art. 22 LPH, parece coherente con una Comunidad con personalidad jurídica propia. Sin embargo, para la relación entre el acreedor y los comuneros y entre ellos entre sí, desde la perspectiva de la obtención de crédito financiero, la actual regulación no parece la más oportuna desde el punto de vista sustantivo – probablemente tampoco desde la perspectiva procesal –, con una responsabilidad mancomunada y, además, con la posibilidad de oponibilidad frente a tercero de las relaciones internas entre el comunero y la Comunidad de Propietarios.

Angel Luis Rebolledo Varela
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Santiago de
Compostela.



Lofts y Propiedad Horizontal

Dentro de la diversa tipología que concurre en materia de lofts, una de las posibilidades consiste en el cambio de uso de elementos privativos, de tal forma que locales comerciales, almacenes o talleres, situados en edificios en régimen de propiedad horizontal, generalmente los bajos de edificios con viviendas en las plantas superiores, pasen a tener un uso residencial como viviendas.

ANTONIO FRESNILLO IGLESIAS

Se trata de una situación que no es ajena ni indiferente para la comunidad de propietarios y que, aunque generalmente plantee menos problemas que la situación inversa, es decir, el cambio de uso de viviendas para instalar en ellas locales u oficinas, no deja de generar una cierta problemática y fundamentalmente, debe someterse a las normas que rigen la propiedad horizontal en cuanto a la necesidad de autorización y consentimiento de la comunidad.

«En el caso de que el título constitutivo de la comunidad no diga nada respecto del uso que deba darse a los elementos privativos, podrá eludirse la autorización comunitaria»

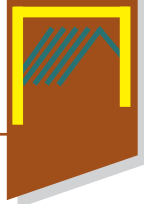
Desde el punto de vista de la propiedad horizontal, dos son las cuestiones que nos podemos plantear: la necesidad de consentimiento de la comunidad para el cambio de uso del elemento privativo; y el también necesario consentimiento para las obras de adaptación precisas para que el elemento dedicado hasta ese momento a un uso distinto pase a ser usado como vivienda. Además, será necesario precisar cual debe ser el régimen de dicho elemento en la comunidad una vez que se haya realizado la conversión.



AUTORIZACIÓN COMUNITARIA

Respecto a la primera cuestión, únicamente en el caso de que el título constitutivo de la comunidad no diga nada respecto del uso que deba dar-

se a los elementos privativos, podrá eludirse la autorización comunitaria. Es decir, si en el título nada se dice, el propietario, en uso de su derecho de propiedad podrá dar a su elemento privativo el uso que estime convenient-



te, por lo que estará en condiciones de poder dedicar a vivienda lo que hasta ese momento haya estado siendo un local comercial. Entramos aquí en el terreno del derecho de propiedad, que únicamente puede limitarse por las leyes, art. 348 CC, de tal manera que, aunque el régimen de propiedad horizontal pueda imponer ciertos límites al ejercicio de dicho derecho, con fundamento en la necesidad del respeto mutuo a los derechos convergentes de los demás copropietarios, es necesario que tales limitaciones consten de forma expresa o tácita en el título constitutivo. A falta de tal mención, entiendo que no cabe imponer un uso determinado a los elementos privativos. Ni siquiera un uso muy prolongado como local puede convertirse en una especie de regla consuetudinaria que impida a su propietario dar a su propiedad un uso distinto en un momento determinado. En esta línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 1998

(EDJ:1998/1242) afirma que "... si no se establece tal limitación al libre uso del derecho de propiedad horizontal, la misma se podrá realizar plenamente..." .

Claro está que nos referimos aquí únicamente al asunto desde el punto de vista de la propiedad horizontal; otra cosa será la cuestión desde el punto de vista administrativo, materia en la que no entramos en este trabajo.

Sí, por el contrario, la cuestión sí aparece tratada en el título constitutivo, la necesidad de consentimiento de la comunidad es, desde mi punto de vista, un requisito ineludible para que lo que era un local pase a ser una vivienda. Ni siquiera el hecho de que el propietario de dicho elemento pueda contar con las pertinentes licencias municipales para realizar la adaptación y cambio de uso, le otorga el derecho de llevarlo a cabo sin autorización de la comunidad de propietarios.

Caben dos posibilidades: en pri-

mer lugar, que el título directamente prohíba la instalación de viviendas en dichos espacios. En este caso, no cabe ninguna duda que dedicar el local a vivienda supone ir contra el título constitutivo y que, por lo tanto únicamente mediante un acuerdo unánime de la comunidad de propietarios será posible el cambio de uso.

PROBLEMÁTICA DEL TÍTULO CONSTITUTIVO

Más problemática podría ser la cuestión en el supuesto en que no exista una prohibición expresa en el título, pero sí una descripción del inmueble en la cual se asigne a dicho elemento privativo un uso distinto del de vivienda; por ejemplo: la planta baja se dedicará a locales comerciales. En esta situación, el hecho de cambiar el uso de estos locales comerciales, descritos así en el título, a vivienda, supone una modificación del título constitutivo, que si bien puede tener poca inci-



ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

El mantenimiento de sus puertas está en buenas manos













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

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

Información General
M. portis@portis.com
Defensor del cliente
T. 900 101 385
M. rolltore-portis.defensa@otis.com
www.portis.es



ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

dencia y que normalmente genera menos problemas que lo que sucedería en la situación inversa, por ejemplo instalar una oficina donde el título dice que el uso es de vivienda, también es cierto que puede no dejar de

«Más problemática podría ser la cuestión en el supuesto en que no exista una prohibición expresa en el título, pero sí una descripción del inmueble en la cual se asigne a dicho elemento privativo un uso distinto del de vivienda»

tener trascendencia y efectos para el resto de los propietarios. Por ejemplo, para el resto de locales puede no ser indiferente a efectos comerciales contar con una vivienda o con otro local comercial al lado.

Es éste un supuesto sobre el que no hay unanimidad doctrinal ni jurisprudencial, y en el que el propio Tribunal Supremo no está manteniendo una postura uniforme. Bien es cierto que del supuesto de cambio de local a vivienda no se han planteado casos, pero si se ha pronunciado el Supremo sobre supuestos contrarios, de cambio de vivienda a local, o de trasteros a vivienda, doctrina que, dada la identidad de razón de los supuestos, un uso distinto del fijado en el título, es plenamente aplicable. Así en la sentencia de 15 de marzo de 2000 (EDJ:2000/2162), se dice que “el cambio de destino de un elemento privativo, pasando de trastero -con el uso y elementos que le son propios- a vivienda con las instalaciones y servicios adecuados a ese nuevo fin y nueva cuota de participación, supone una alteración que entra de lleno en la exigencias del art.11 LPH y excede de lo previsto en el art.3 LPH y de lo que autoriza el art.7 LPH”. O en la más antigua de 23 de noviembre de 1995 (EDJ:1995/7017), que afirma que “...por venir gramaticalmente establecido en el título constitutivo, la expresión “destino a vivienda”, excluye cualquier otro destino, a salvo que en cada caso concreto pueda conjugarse, sin al-

terar su sustancia, con otras actividades accesorias”. Taxativamente, la sentencia de 20 de abril de 1998 (EDJ:1998/41712) afirma que “...los distintos elementos físicos o locales que integran un edificio sometido a las normas de la propiedad horizontal, no podrán ser utilizados de manera distinta al destino que les adjudica el régimen de dicha propiedad horizontal y los títulos constitutivos de la misma, así como en su regulación estatutaria”

Por el contrario, la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1993 (EDJ:1993/11769), afirma que: “...la mera y simple descripción que en la escritura de obra nueva y de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal (carente de Estatutos) los promotores-constructores hicieron de los dos expresados locales, no puede en modo alguno ser entendida como expresión del destino único de los mismos, ni, mucho menos, como prohibición”.

Me identifico con la primera postura, considerando que la asignación de un uso determinado en los estatutos supone una prohibición implícita, que no puede identificarse con una aplicación analógica o interpretación extensiva, prohibida por limitativa de derechos, de dedicar el elemento privativo a un uso distinto; máxime cuando, como ya se ha dicho, tal cuestión no es indiferente para el resto de propietarios. Planteada la cuestión en el Foro Abierto publicado en el boletín de Propiedad Horizontal El Derecho nº 48 (enero 2005), la respuesta unánime de los 9 magistrados fue a favor de esta postura.

CONVERSIÓN EN LOFTS

La segunda cuestión que puede plantear el cambio de uso para convertir en una vivienda o loft lo que era un local, consiste en las necesarias adaptaciones que tienen que realizarse en el local para su nuevo uso. Estas modificaciones tanto internas como externas pueden afectar a elementos comunes de la finca: cambios en la fachada, corrimiento de tabiques, apertura de ventanas a patios interiores, sustitución del acceso a la vía pública, propio de los locales, por un acceso desde el portal, etc. Como no podría

ser de otra forma, todos estos cambios, en tanto que modificaciones de elementos comunes, van a precisar de un acuerdo unánime de la comunidad, sin que pueda considerarse que dicha autorización va implícita en el acuerdo por el que se permite el cambio de uso, por mucho que algunas de estas modificaciones puedan ser inherentes a dicho cambio. Por el contrario, considero que en cada caso será necesaria la pertinente autorización.

Finalmente, el cambio de uso tiene efectos en el régimen de comunidad que es conveniente reflejar en el título o los estatutos. Generalmente, el uso de elementos comunes que va a efectuar la vivienda poco o nada tiene que ver con el que efectuaba el local. Temas como la calefacción, el consumo de agua, el uso del portal o escaleras y pasillos comunes normalmente es diferente en una vivienda que en un local, y puede tener su incidencia en la determinación de las cuotas de comunidad. Además, es muy frecuente la presencia en el título o los estatutos de normas exonerando o estableciendo un régimen de contribución a las cargas de la comunidad diferente para los locales. Y en sentido contrario, normas que excluyen a los locales del uso de determinados elementos privativos, ascensores, piscinas o zonas recreativas, etc., generalmente como contrapartida por la exoneración de contribuir al pago. Para un correcto funcionamiento de la comunidad, es necesario que todas estas cuestiones queden correctamente establecidas y tengan su oportuno reflejo en título y estatutos.

En definitiva, que la instalación de un loft en un local situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, no se puede realizar sin contar con la comunidad, por mucho que el Ayuntamiento lo haya podido autorizar, y que es necesario someterse escrupulosamente a las reglas de propiedad horizontal para evitar generar con el loft un fuente permanente de conflictos en el seno de la comunidad.

Antonio Fresnillo Iglesias
Abogado

Entre

Mutua de Propietarios le da la bienvenida

Haga de los seguros de comunidades de propietarios una **unidad de negocio** más dentro de su actividad.
Consolide unos ingresos fijos



- Colabore con nosotros como **agente** de la única aseguradora especializada en seguros para comunidades de propietarios
- La **gestión integrada online** le facilita hacer un seguimiento directo de los siniestros, a la vez que le permite contratar pólizas, ver recibos y acceder a toda la información
- **Trabajamos para usted.** Concéntrese en su relación con las comunidades mientras nosotros gestionamos todas sus pólizas y siniestros. Sus trámites más fáciles y rápidos

... además, al operar con **Mutua de Propietarios** disfrutará, entre otras ventajas, de:



Exclusivo seguro de accidentes para administradores de fincas, sus empleados y familiares



Viaje de incentivos para agentes.
Participe y prepárese para viajar a destinos inolvidables

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

175
1835 - 2010



Mutua de Propietarios

SEGUROS DESDE 1835
Pioneros en seguros para edificios en España

Las comunidades de propietarios también son nuestra razón de ser

Teléfono de información exclusivo para administradores de fincas

902 112 715

administradordefincas@mutuadepropietarios.es
www.mutuadepropietarios.es

La necesaria personalidad jurídica de las comunidades de propietarios



En la Reforma de la LPH de 1999 se rechazó la propuesta de que se recogiera en dicha normativa el reconocimiento de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios. Actualmente, y cuando han transcurrido trece años desde la aprobación de la Reforma, la carencia de personalidad jurídica sigue acarreando importantes problemas a las Juntas de Propietarios, y son muchas las voces de juristas y profesionales de otros sectores que reclaman una nueva modificación de la LPH que regule esta importante laguna normativa, entre ellos, Vicente Magro y Raquel Castillejo.

DOLORES LAGAR TRIGO

La diversa jurisprudencia, incluida la del Tribunal Supremo y el Tribunal Constitucional, niega la personalidad jurídica de la comunidad de propietarios al considerar que el presidente de la comunidad representa a ésta en los temas que le afecten, y por ello, es quién ejecuta la voluntad de la Junta de Propietarios, aunque no la de cada uno de ellos individualmente. Tanto es así, que en sentencia de 19 de noviembre de 1993, el Tribunal Supremo vuelve a reiterar que "la carencia de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios, siendo el presidente un representante, en jui-

«La negativa al reconocimiento de su personalidad jurídica conlleva la existencia de numerosos problemas que deberían de ser abordados en una próxima reforma de la Ley de Propiedad Horizontal»

cio y fuera de él, de los copropietarios en cuanto partícipes en la propiedad horizontal y sus relaciones con terceros tienen efecto a través de tal órgano y la junta, mientras que las domésticas o internas entre la comunidad y sus partícipes ofrecen la naturaleza jurídica de actos de conjunto... La LPH, precisamente para evitar cuestiones de legitimación, arbitró la fórmula de otorgar al presidente de tales comunidades, carentes de personalidad jurídica, representación de ellas en juicio y fuera de él, que lleva implícita la de todos los titulares y que no

es la ordinaria que se establece entre representantes y representado, sino la orgánica, en cuya virtud la voluntad del

Presidente vale, frente al exterior, como voluntad de la comunidad”.

LAS COMUNIDADES, TITULARES DE DERECHOS DE CRÉDITO

Para **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, esta negativa al reconocimiento de su personalidad jurídica, conlleva la existencia de numerosos problemas en la actualidad, que deberían de ser abordados en una próxima reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Entre estos problemas, resalta la dualidad que se establece, por parte del legislador, cuando la norma otorga la facultad a las comunidades de ser titulares de de-

«El Registrador deniega la inscripción por carecer la comunidad de propietarios de personalidad jurídica, y por no haberse acreditado, debidamente, la representación del presidente de la comunidad, que es quien solicita la inscripción registral»

rechos de crédito, que podría entrar dentro de las actuaciones de un ente con personalidad jurídica –Párrafo 2º de la regla 5ª del Artículo 9 LPH-, al establecer que son créditos preferentes a favor de la comunidad los debidos por cada uno de los propietarios para contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales. Sin embargo, esta posible suposición de personalidad jurídica choca con otros aspectos de la LPH y de la Jurisprudencia, ya que, como matiza **Magro Servet**, y estando claro que la Ley no otorga personalidad jurídica a las comunidades de propietarios, “origina numerosos problemas para ella misma a la hora de contratar, por ejemplo, ya que lo hace por ellas el presidente de la comunidad, pero también para los terceros, ya que al carecer de

¿Tienen personalidad jurídica las Comunidades de Propietarios?

VICENTE MADRO SERVET
Presidente Audiencia Provincial de Alicante

Uno de los principales problemas que tienen hoy en día las comunidades de propietarios se centra en que la Ley de Propiedad Horizontal no reconoce a la comunidad de propietarios personalidad jurídica, de tal forma que son los individuos que la componen, y no el grupo como tal, los sujetos de derechos y obligaciones. Sin embargo, no faltan autores como **Badenas Carpio** que recuerdan que los partidarios de la denominada representación orgánica suelen atribuir una situación próxima a la personalidad jurídica a las propiedades horizontales. Opinan de esta manera porque, a la vista de la Ley de Propiedad Horizontal, las comunidades de propietarios aparecen investidas, a su juicio, como titulares de derechos y obligaciones; y, es precisamente, esta aptitud para ser sujetos de relaciones jurídicas la que les confiere cierta personalidad.

La cuestión no es sencilla, ya que quien detenta la representación de las comunidades es su Presidente, que es quien actúa por ellas, y es a estos, ante la carencia de personalidad jurídica inherente a las comunidades a quienes les asiste la facultad de representar a la comunidad en juicio y fuera del mismo, y que lleva implícita la de todos los cotitulares del edificio. Así, el propio Tribunal Supremo ha venido negando la personalidad ju-

rídica de la comunidad de propietarios, y se pueden citar, por ejemplo, las sentencias del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 1965, 28 de abril de 1966, 10 de junio de 1981, 16 de mayo de 1982, o 16 de febrero de 1985 o 28 de julio de 1999. Y también lo ha hecho el TC 2 en Sentencia 115/1999 de 14 Junio 1999, rec. 2289/1998.

Como se recuerda en la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 1ª, Sentencia de 14 Octubre 2008, rec. 244/2007, algún sector de la doctrina ha afirmado que la comunidad de propietarios es un sujeto de derecho en tanto en cuanto actúe dentro del campo del derecho que le es propio o que, al menos, constituye un ente con una subjetividad limitada o parcial. Es lo cierto, sin embargo, que tales posturas chocan con la intención del legislador, como se pone de manifiesto en el discurso del profesor **Batlle** en defensa del dictamen de la Comisión de Justicia sobre el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal que quedó finalmente aprobado y en el que se especifican las razones del rechazo a la enmienda núm. 13 al Proyecto, que proponía el reconocimiento de la comunidad como persona jurídica, y que se resumen en la idea de que dicho reconocimiento extrema la nota de personalidad jurídica, que en punto a su actuación ya está su-

ficientemente afirmada, habiendo señalado el citado profesor en su discurso, y transcribimos el pasaje por cuanto de clarificador hace al caso, “Y en cuanto a la propuesta de atribuir personalidad jurídica a las Juntas de Propietarios, pareció un principio demasiado radical. La ley reconoce a los individuos, y no al grupo, el goce y disposición de las cosas, y que el Presidente represente al conjunto de propietarios para ejercitar los derechos o cumplir las obligaciones comunes, no es afirmar la existencia de una persona jurídica; los actos del Presidente, en la esfera de su poder, afectan a todos y cada uno de los propietarios, pero subrayamos que no hay derechos atribuidos a un organismo superior e independiente”.

Confirmando la falta de personalidad de las comunidades de propietarios la reciente Ley de Enjuiciamiento Civil que se refiere a ellas, sin citarlas expresamente, en el art. 6 al establecer que: “Podrán ser parte en los procesos civiles:... 5º Las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte”. Por lo tanto, desde un principio ya estuvo en el espíritu del legislador negarle expresamente a las comunidades de propietarios la personalidad jurídica distinta de los comuneros que conforman la comunidad.

personalidad jurídica resulta que no puede ser objeto de embargos, ni de anotaciones preventivas en el Registro de la Propiedad”.

En la misma línea se manifiesta **Raquel Castillejo**, profesora titular de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad de Santiago de Compostela, para quién “hay supuestos en los que la comunidad se sitúa más cerca de un ente con personalidad jurídica que sin ella. Así se produce en el caso de las obligaciones de la comunidad de realizar las obras necesarias para la adecuada conservación del inmueble. En cualquier caso, el que la comunidad de propietarios no tenga reconocida personalidad jurídica plantea problemas y circunstancias que impiden que actúe en el tráfico jurídico como si de una sociedad u otro órgano colectivo se tratara, así ante la imposibilidad de inscribir en el registro un bien como propio”.

«Esta negativa a admitir la personalidad jurídica de las comunidades la encontramos también en el Art. 6 1-5º de la LEC, donde, no obstante, si se reconoce personalidad procesal»

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y LA FALTA DE PERSONALIDAD JURÍDICA DE LAS COMUNIDADES

En este sentido también se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución de 25 de mayo de 2005, al establecer que, presentada en el Registro la escritura correspondiente a la compra de una finca rústica por parte de una comunidad de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, el registrador deniega la inscripción por carecer la comunidad de personalidad jurídica y por no haberse acreditado, debidamente, la representación del presidente de la comunidad, que es quien solicita la inscripción registral.

Dicha resolución establece que, y en referencia a la falta de personalidad jurídica, “ha de ser mantenido. Como ha dicho ya este Centro Directivo, la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica, lo cual, si bien no impide que en algunos asientos –como la anotación preventiva en materias en que la comunidad tiene reconocida capacidad procesal-, tal comunidad puede ser titular registral, no es posible que, sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, pueda ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente”

Para **Raquel Castillejo**, “la comunidad de propietarios no puede ser titular registral de un elemento pre-



munal –vivienda-portería-, que solo podrá ser inscrito como titularidad ob rem de los diversos propietarios de los elementos que integran la comunidad. Sí cabe, como resolvió la DGRN el 19 de febrero de 1993, se inscriban algunos asientos en materias en la que la comunidad tiene reconocida capacidad procesal, así acepta los asientos registrales provisionales, en forma tal que si por deudas a la comunidad se embarga el piso de un moroso, podrá practicarse anotación preventiva de embargo a su favor”.

EMBARGO PREVENTIVO DE BIENES DEL DEUDOR

Sobre esta cuestión, **Magro Servet** se manifiesta en la misma línea, y considera que la cuestión a dirimir es que si la comunidad responde frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor, y el presidente o administrador, debidamente autorizados por los propietarios en la Junta correspondiente, pueden exigir judicialmente a los comuneros el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley, solicitando el embargo preventivo de bienes del deudor, “no puedan, pese a estos preceptos, ser otorgada a la comunidad de propietarios el carácter de personas jurídica, como lo demuestra el hecho de que carecen de la posibilidad de adquirir bienes como únicos titulares, ya que su adquisición vendría a integrarse entre los elementos comunes en régimen de copropiedad,

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

Aragón-Navarra-La Rioja-Cataluña
aragon@gomezcontadores.com

Burgos:

Victoria, 17 Of. 803
09004 Burgos
Tel. 947 652 572
Fax 947 652 572

Burgos - Soría
bugos@gomezcontadores.com

San Sebastián:

Pilotegi Bidea Nº12 Of. G-12
20018 San Sebastián—Gipuzkoa
Tel. 943 330 093
Fax 943 334 112

Pais Vasco - Cantabria — Navarra
aranconta@gomezcontadores.com

Valladolid:

San Luis, 9
47004 Valladolid
Tel. 983 393 096
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:

Orixe, Nº 52 Lonja 8 Dcha.
48015 Bilbao
Tel. 944 010 314
Fax 944 010 034

Bilbao
infobilbao@gomezcontadores.com

www.gomezcontadores.com

PERSONALIDAD JURÍDICA EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

RAQUEL CASTILLEJO MANZANARES

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: LAS DEUDAS DE LA COMUNIDAD VERSUS DE LOS COPROPIETARIOS.

Es especialmente problemática la redacción del art. 22 LPH, según la cual 1. *“La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho”*.

2. *“Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior”*.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le correspondan.

Como ya hemos venido manifestando, aunque carecen de personalidad jurídica, las comunidades de propietarios se desenvuelven en el tráfico jurídico con plena autonomía, asumiendo obligaciones, contractuales y extracontractuales, con terceras personas. En este sentido y como se prevé en el precepto citado, el que obtenga una sentencia firme podrá dirigirse y agotar los fondos y créditos que tenga la comunidad y, en consecuencia, no existe obstáculo alguno para que el embargo opere sobre las cuentas abiertas a nombre de la comunidad. Además, la Comunidad responderá con todos sus bienes presentes y futuros, como cualquier otro deudor, que no tenga derecho de exclusión de bienes. Incluso responderá con el fondo de reserva, pues el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor proclamado en el art. 1911CC sólo admite las excepciones y restricciones legales, y en la LPH no se prevé afectación legal alguna que excluya el fondo de re-

serva de la pretensión de los acreedores de obtener la satisfacción del crédito.

Pero, al carecer de personalidad jurídica, las deudas asumidas por la comunidad, lo son también de sus respectivos copropietarios, pero solo a través de aquélla. En este sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Cádiz en su sentencia de 21 de mayo de 1993, al decir que *“Cuando por obligaciones contraídas se demanda y condena a una comunidad de propietarios, se demanda y condena realmente a los propietarios que la constituyen, puesto que la comunidad en sí carece de personalidad jurídica, pero hay que tener en cuenta que la deuda que solo lo es de los propietarios a través de la comunidad y únicamente puede hacerse efectiva sobre ellos de acuerdo con las peculiares normas que sobre gastos y deudas están contenidas en la LPH. Por ello, en principio, el actor debe dirigir la acción o reclamación contra la comunidad de propietarios del edificio”*.

En definitiva, la responsabilidad patrimonial universal de la comunidad permite que en el caso de que los bienes de la comunidad no fueran suficientes, se pueda actuar sobre los bienes privativos de los copropietarios, esto es, subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. En efecto, la deuda no podrá considerarse como solidaria, pues los copropietarios deben responder con carácter subsidiario en proporción a sus respectivas cuotas. Así bien la responsabilidad de los copropietarios ha de ser declarada con carácter mancomunado y limitada a la cuota de participación de cada uno de ellos.

Profesora Titular de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad de Santiago de Compostela.

de manera que, si no pueden adquirir y poseer bienes, les falta una de las facultades inherentes a cualquier persona jurídica según el Código Civil”.

LA LEC TAMBIÉN NIEGA LA PERSONALIDAD JURÍDICA

Esta negativa a admitir la personalidad jurídica de las comunidades la encontramos, también, en el Art. 6. 1-5º de la LEC, donde, no obstante, si se reconoce personalidad procesal y capacidad para ser parte a las entidades sin personalidad jurídica a las que la Ley reconozca capacidad para ser parte. En palabras de **Margo Servet**, *“las comunidades van a ser tributarias de personalidad procesal: para facilitar su actuación en el proceso se utilizará la abstracción de atribuir a su presidente la facultad ex lege de representar a la comunidad. De todos modos, la conclusión actual con la que todos están de acuerdo es la de que la comunidad de propietarios no tiene personalidad jurídica y que cuando el Art. 13 LPH le confiere al presidente la representación, ello se hace desde una muy distinta perspectiva”*.

La perspectiva a la que hace referencia **Magro Servet** queda establecida, en su opinión, en el momento en que la

representación del presidente se produce en beneficio de una mejor dirección de la comunidad, y no para suplir la falta de personalidad jurídica de la comunidad. Igualmente, considera que la actuación del presidente está sujeta y sometida a lo que acuerde la junta de propietarios, y, además, la gestión representativa del mismo puede ser removida antes de que concluya su mandato, además de estar sometida a responsabilidad en el ejercicio de sus funciones.

PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Para **Raquel Castillejos**, una de las más importantes cuestiones que suscita la LPH es la referida al presidente de la comunidad, y si éste necesita del acuerdo de la Junta de Propietarios para poder ejercitar acciones judiciales. No en vano representa y defiende en juicio y fuera de él los intereses comunitarios en general y de los propietarios en particular. En opinión de **Castillejos**, *“la respuesta no puede ser afirmativa, pues no hay previsión legal alguna, a no ser respecto a la acción de cesación, en la que se exige la previa autorización de la Junta de Propietarios y en el proceso monitorio, en el que se exige la previa certificación del*



CONTENIDOS ELABORADOS POR VICENTE MAGRO Y PEPE GUTIÉRREZ

**CON LA COLABORACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS TERRITORIALES
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA**

LA WEB DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

WWW.PHCONSULTAS.COM

SUSCRIBETE EN PHCONSULTAS.COM

PRECIOS ESPECIALES PARA SUSCRIPTORES ANTES DEL 28 DE FEBRERO DE 2012

EN ESTA PÁGINA RESOLVERÁS TODAS LAS DUDAS SOBRE:

- ◆ LA LPH.
- ◆ LA LEY 5/2006 DE CATALUÑA.
- ◆ CUESTIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LAS COMUNIDADES DE VECINOS.
- ◆ PROTECCIÓN DE DATOS EN LAS COMUNIDADES.

- ✓ CON PREGUNTAS Y RESPUESTAS ACTUALIZADAS CON ARREGLO A LA MÁS RECIENTE DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y REFORMAS LEGISLATIVAS.
- ✓ SERVICIO COMPLEMENTARIO DE PREGUNTAS: ENVIA TUS DUDAS Y TENDRÁS TU RESPUESTA A INCLUIR EN EL ARBOL DE MATERIAS.
- ✓ VISIBILIDAD DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS ELABORADAS Y ACTUALIZADAS MENSUALMENTE POR EXPERTOS JURISTAS Y LAS REALIZADAS A LOS SUSCRIPTORES.
- ✓ CON CONCLUSIONES RECOGIDAS POR EXPERTOS JURISTAS EN PH Y EN CONGRESOS JURÍDICOS ESPECIALIZADOS, TANTO EN LPH COMO EN LEY 5/2006 DE CATALUÑA.

**INCLUYE PROTOCOLOS, ESQUEMAS Y FORMULARIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
PARA SER DESCARGADOS Y UTILIZADOS:**

- A) FORMULARIOS A UTILIZAR EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN CUALQUIER MATERIA:
- El Administrador de Fincas podrá distribuirlos en la Comunidad de Propietarios y evitar, con ello, conflictos y discusiones jurídicas.
 - Haz que tu trabajo sea más sencillo en la Comunidad al conocer el comunero y el presidente la respuesta jurídica protocolarizada con la entrega de esta documentación. Con ella conocerán las reglas básicas jurídicas de funcionamiento de la Comunidad.
- B) FORMULARIOS A UTILIZAR ANTE JUZGADOS Y TRIBUNALES EN CUESTIONES QUE AFECTAN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

**¡ENCUENTRA LA RESPUESTA A TU DUDA DE FORMA ÁGIL
Y CON TOTAL SEGURIDAD JURÍDICA EN TU TRABAJO!**

**HERRAMIENTA JURÍDICA COMPLEMENTARIA, NO SUSTITUTIVA,
DE LAS BASES DE DATOS DE JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA.**

LA WEB ESTARÁ OPERATIVA A FINALES DE OCTUBRE 2011

acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como Secretario de la misma. No obstante ello, y teniendo en cuenta las importantes consecuencias que puede reportar a los copropietarios la vía judicial, y más en fase de ejecución, sería conveniente la previsión legal de autorización de la Junta de Propietarios”.

La comunidad de propietarios, pese a no tener reconocida personalidad jurídica, si puede ser demandada y condenada, y se puede proceder al embargo de sus cuentas, fondos y créditos para responder a las deudas contraídas con terceros. Es decir, que lo que no puede ser embargado son bienes inmuebles que sean elementos comunes de la comunidad, al negárseles personalidad jurídica propia, pero sin que esto signifique que no se pueda realizar un embargo en las cuentas comunitarias y solo de manera subsidiaria y parciaria –conforme a la cuota que le corresponda a cada uno en el total de la comunidad-, lo harían los comuneros individualmente, y siempre previo requerimiento de pago a éstos por medio de reclamación judicial, siempre que fueran parte del proceso.

DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Otro aspecto del problema sería, para **Castillejos**, si el presidente de una comunidad de propietarios, una vez iniciado el procedimiento judicial, puede desistir, renunciar, allanarse o transigir sin la autorización de la Junta de Propietarios. “La Ley guarda silencio al respecto –matiza **Castillejos**–, por lo que hay que hacer una distinción. Tratándose del desistimiento y dado que nada impide que el presidente pueda interponer una nueva demanda, parece no ser necesario acuerdo comunitario, salvo que el presidente hubiera instado la correspondiente acción previo acuerdo de la Junta, en cuyo supuesto lo necesitaría para desistir del procedimiento que se le había encomendado instar. Por otro lado, la renuncia, el allanamiento y la transacción tienen un tratamiento unitario, pues terminado el proceso se prohíbe promover nuevo juicio sobre el mismo objeto, lo que provoca que resulte necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios”.

En cualquier caso, tanto para **Magro** como para **Castillejos**, después de una renuncia, desistimiento, allanamiento o transacción por parte del presidente de una comunidad de propietarios, ningún otro copropietario puede iniciar un procedimiento judicial por la misma causa, y esto,

pese a tener reconocido por la normativa su derecho a este tipo de actuaciones en beneficio de toda la comunidad, ya que también la normativa impide que pueda ejercitar su derecho un comunero si previamente el presidente de la comunidad ha ejercido la misma acción, porque es quien representa a la comunidad y a todos los comuneros, de forma que la sentencia que se pronuncie produce el efecto de cosa juzgada para todos ellos.

“Tampoco responde la Ley a la pregunta de si pueden los comuneros actuar en defensa –reconoce **Castillejos**–, del interés de la comunidad. Se les ha de reconocer legitimación a los comuneros para el ejercicio de acciones en defensa de los intereses comunitarios, pero solo en aquellos supuestos en los que se trate de suplir la desidia del presidente o de los demás comuneros, e incluso cuando sean estos contrarios al litigio, esto es, lo que resulta claro es la exigencia de pasividad o negativa del presidente a ejercitar la acción. Así bien, la legitimación es subsidiaria de la regla contenida en el artículo 12 LPH, ya que lo contrario significaría dejar a la norma vacía de contenido”.

Según **Magro Servet**, otros muchos son los problemas que tienen las comunidades de propietarios por su falta de personalidad jurídica. “Por ejemplo, el presidente no puede concertar préstamos en una entidad bancaria –explica **Magro**–, para hacer frente a una obra importante de reforma de la fachada, ya que la entidad bancaria está denegando este tipo de préstamos por los problemas que desde el punto de vista de la legitimación pasiva tienen las comunidades de vecinos. Al carecer de personalidad jurídica no ostenta un derecho de propiedad sobre los elementos comunes, que pertenecen en copropiedad a los distintos propietarios”.

Hasta la fecha, y salvo contadas excepciones, solo se conceden créditos a título personal a algún o algunos copropietarios, y siempre que presenten la solvencia suficiente en criterio de las entidades bancarias y los avales correspondientes, pero no a las comunidades de propietarios como tales. Y esto, sin duda alguna, perjudica la tan necesaria rehabilitación de los edificios en un momento de crisis tan profunda, donde los fondos de las comunidades de propietarios también notan sus efectos, y la falta de personalidad jurídica conlleva la dificultad para la obtención de un crédito hipotecario.

Dolores Lagar Trigo
Administradora de Fincas
y Periodista.





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

Resolución de contrato por ser la arrendataria titular del usufructo de otra vivienda

La causa quinta del artº 62 de la LAU de 1.964, se refiere al supuesto que el inquilino, en un plazo de seis meses anteriores a la demanda, hubiese tenido a su disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.



JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

Es decir, la causa quinta incluye los supuestos en los que el arrendatario, en la actualidad, puede no tener ya esa posibilidad alternativa de la vivienda, pero sí lo ha tenido en los seis meses anteriores a la presentación de la demanda.

Además, a diferencia de la causa 4ª del mismo artº 62, en ésta, no se

exige que ambas se encuentren en la misma población, por lo que concurre esta causa a pesar de que la otra vivienda se encuentre en un municipio diferente.

PLAZO DE CADUCIDAD

Ahora bien, la actividad procesal del arrendador es determinante por cuanto la ley establece un plazo de caduci-

dad, que sólo se interrumpe con la presentación de la demanda de resolución contractual por esta causa.

La dicción legal de dicho precepto exigía para la jurisprudencia, como requisitos para su viabilidad los siguientes:

a) Tener el inquilino en el plazo de seis meses, inmediatamente anteriores a la demanda, una vivienda a su libre disposición.



b) Que esa vivienda esté desocupada,

c) Que sea apta para satisfacer sus necesidades; teniendo proclamado tanto la doctrina como la jurisprudencia en relación con el primer requisito, que la única interpretación, no ya lógica, sino literalmente gramatical y conforme al espíritu que cabe hacer, es entender que no es preciso que esa disposición de vivienda sea permanente, continuada o sin interrupción, sino que basta que haya existido, o se haya producido en cualquier momento del transcurso de aquel plazo, y por un espacio de tiempo mayor o menor.

Para la jurisprudencia, la norma no exige que la disponibilidad de otra vivienda se haya iniciado dentro del citado período de seis meses, sino que haya concurrido en algún momento dentro de dicho período; por lo que, cuando el inquilino dispone una vivienda con antelación superior a seis meses, pero la conservó dentro

de esos seis meses, e incluso la conserva en el momento de la presentación de la demanda, es claro que con-

«Para la jurisprudencia, la norma no exige que la disponibilidad de otra vivienda se haya iniciado dentro del citado período de seis meses, sino que haya concurrido en algún momento dentro de dicho período»

curre el supuesto legal, tanto interpretado literalmente, según el sentir de sus palabras, como lógica y teleológicamente, pues la ley solo exige que "hubiere tenido" en dichos seis meses.

PROTECCIÓN PRIVILEGIADA A LA POSESIÓN ARRENDATICIA

Por otro lado, tanto la lógica como la finalidad de la norma, impiden una interpretación distinta a la manifestada, pues lo relevante es tener la vivienda a disposición -y en consecuencia no necesitar la arrendada- y no el momento en que se adquirió, frustrándose además el fin de la norma pues bastaría ocultar durante seis meses la disponibilidad de otra vivienda, para imponer arbitrariamente al arrendador una prórroga arrendaticia innecesaria para el inquilino.

Para la jurisprudencia, el requisito de la analogía entre las viviendas ha de ser interpretado en un sentido amplio y favorable al arrendador, dada la finalidad del precepto y dado que la analogía, que según el Diccionario de la Real Academia Española supone una relación de semejanza entre dos cosas distintas, no puede suponer nunca identidad, imposible práctica-



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.

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



www.dpcon.es / dpcon@dpcon.es

902 103 263

mente de conseguir y que convertiría en letra muerta el precepto, sino que lo que el legislador ha querido establecer, además de la imprescindible aptitud para la satisfacción de las necesidades del inquilino, es que ambas viviendas como su entorno social pertenezcan al mismo tipo, de forma que el término analogía no se refiere a afinidades arquitectónicas, sino a una situación de paridad entre las viviendas que se comparan, no bastando con tener en cuenta simplemente la extensión superficial y situación, sino que es necesario relacionar estos aspectos con los referentes a la situación familiar del afectado, profesión, número de familiares, servicios y otras posibles circunstancias subjetivas del inquilino que puedan concurrir.

La justificación de esta causa resolutoria fijada en las distintas causas resolutorias del artº 62, se centra en que la protección privilegiada que la LAU de 1964 otorga a la posesión arrendaticia, imponiendo la prórroga obligatoria, responde únicamente al estado de necesidad del arrendatario, y que, cuando la falta de necesidad se manifiesta por disponer el inquilino de otra vivienda desocupada y apta para satisfacer sus necesidades, desaparece la razón justificativa de la protección legal, razón por la cual el nº 5 del artº 62 de la LAU autoriza la resolución del contrato, cuando el arrendatario tiene a su disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada.

EL DERECHO DE TITULARIDAD VERSUS USUFRUCTO DE LA VIVIENDA

A nuestro entender, la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 13ª de 4 de mayo de 2010, introduce una novedad y excepción a la dicción literal del requisito de estar la vivienda “desocupada”.

Interpuesta la causa resolutoria por la propiedad, se basó ésta en la causa 5ª del artº 62, pretendiendo la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda celebrado el 1 de enero de 1963, de una vivienda (A)

contra la arrendataria. La actora alegó que ésta tiene a su disposición otra vivienda (B) en la misma ciudad, como titular del derecho de usufructo de la misma.

Se opuso la arrendataria alegando que la otra vivienda no era apta para la satisfacción de sus necesidades por cuanto estaba siendo ocupada por su hijo, titular del derecho de la nuda propiedad.

Para la Sala, la conclusión es bien

«La LAU autoriza la resolución del contrato, cuando el arrendatario tiene a su disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades»

distinta. Para la Sala, ambas viviendas se encuentran en la misma población, y no obstante encontrarse la vivienda B en un tercer piso, mientras que la A, en un primer piso, no puede estimarse claramente probado que la demandada, a pesar de sus 82 años de edad, tenga dificultad deambulatoria.

Por el contrario, para la Sala, la presencia habitual de la demandada se manifiesta en la vivienda B, donde aparece como titular del suministro de agua y consta como domicilio en la Agencia Tributaria.

Con esa prueba practicada, la valoración de la Sala es favorable a la estimación de la demanda y a la causa resolutoria y ello a pesar de que la demandada únicamente es titular del usufructo de la vivienda B y que en ésta se ha manifestado en los autos que es el domicilio habitual del nudo propietario, hijo de la demandada.

En consecuencia, no es obstáculo alguno para la estimación de la causa resolutoria prevista en el nº 5 del artº 62 de la LAU que el derecho de titularidad sea el usufructo de la vivienda, y ello por cuanto en el citado artículo se hace relevancia a que la arrendataria

haya tenido en los seis meses inmediatamente anteriores a la demanda, la libre disposición de una vivienda desocupada, apta para la satisfacción de sus necesidades. Para la Sala, es a la arrendataria usufructuaria a quien corresponde el disfrute y aprovechamiento de la cosa usufructuada y por ello no es óbice alguno que el uso de la vivienda B sea compartido con el hijo de la arrendataria.

Recuerda la Sala, que tanto el Código Civil como el Código Civil de Catalunya (aplicable al caso de autos por territorialidad) es al usufructuario y no al nudo propietario a quien le corresponde el disfrute y aprovechamiento de la cosa usufructuada.

FAVORABLE AL ARRENDADOR, RESTRICTIVO PARA EL ARRENDATARIO

Es decir, en el caso enjuiciado se considera que la cesión del uso de la vivienda B al hijo de la arrendataria supone ya de por sí un incumplimiento a ese principio jurisprudencial relativo a que la protección privilegiada de la posesión arrendaticia que concede el TR de la LAU de 1964, sólo se justifica por el estado de necesidad del arrendatario.

En el caso de autos, si la arrendataria precisa de una vivienda para satisfacer sus necesidades, cuenta con el derecho de usufructo de la vivienda B, cuyo derecho de uso es prevalente al del nudo propietario; y la vivienda B es de características análogas a la A. Finalmente, la prueba relativa a los suministros y a la declaración censal en la Agencia Tributaria acreditan que, de facto, la vivienda B es la que viene siendo utilizada como habitual y primordial por parte de la arrendataria.

Así, pues, el requisito de que la vivienda esté desocupada ha empezado a ser matizado por la jurisprudencia en un sentido favorable al arrendador y muy restrictivo para el arrendatario.

Joaquín Martí Martí
Abogado.
Profesor Derecho Civil
Universidad de Barcelona

**ELEVAMOS LA
CALIDAD DE
SU SERVICIO**



**Y EL AHORRO
DE SUS
CLIENTES**

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



www.eninter.es

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

ATENCIÓN AL CLIENTE 24h - 902 252 209

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



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

QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

¡PLANTEA TUS DUDAS!

PREGUNTA

En una Urbanización que dispone de piscina, se dan problemas entre los inquilinos y los propietarios, porque los segundos consideran que dichos inquilinos realizan un uso abusivo sobre dicha piscina, generándose un perjuicio por ello.

¿Cómo puede eliminarse, limitar o coartar el uso que los inquilinos hacen de la piscina? ¿Podrían éstos oponerse a tal cosa?

Respuesta:

En nuestra opinión, se podría poner un número limitado de carnets y/o entradas o invitaciones, según la costumbre, pero debe ser igual para todos los pisos, estén o no alquilados. De esta forma, todos los propietarios sufren dicha disminución potencial de uso de forma equitativa o proporcional, tengan o no alquilados sus pisos. Es decir, no hay propietarios de mejor o peor derecho en la medida en que todos pueden alquilar sus viviendas.

Tal disposición podría aprobarse en un reglamento de régimen interno. En efecto, tal reglamento son aquellas normas que, aprobadas por el conjunto de los propietarios por mayoría ordinaria, regulan los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos (art. 6 LPH).

Las normas de régimen interior deben ser aprobadas por la mayoría ordinaria del conjunto de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes (art. 17.3 LPH).

Dicho acuerdo obliga a todos los propietarios, por lo que también obliga a los propietarios de los pisos en arrendamiento.

PREGUNTA:

En el garaje de una comunidad de propietarios, hay vehículos que se aparcan de tal forma que los propietarios de las plazas de en frente no pueden hacer las maniobras necesarias tanto para aparcar como para sacar sus vehículos. Los vehículos mal estacionados son avisados con varias circulares al respecto. Los propietarios afectados colocan carteles con el mensaje de "prohibido estacionar".

¿Puede usarse este tipo de carteles en un garaje privado, para evitar tal situación?

¿Qué medidas, al respecto, puede tomar la comunidad de propietarios?

Respuesta

El uso de las plazas de garaje y de los elementos comunes puede venir regulado no sólo en los estatutos o título constitutivo de



la comunidad, sino también a través de una reglamentación de régimen interior (para ello basta un acuerdo de la mayoría según el art. 6 LPH), pero siempre referido a cuestiones de detalle que no incidan sobre el derecho de uso de los elementos privativos, ya que esta cuestión, únicamente y con las limitaciones legales inherentes, puede regularse a través de los estatutos o el título constitutivo. Además, hay que tener en cuenta que el art.394 CC, en ausencia de norma concreta en la LPH, instituye el deber de usar las cosas y servicios propios sin perjudicar los derechos de otro propietario.

Así, el uso de los elementos comunes en régimen especial de horizontalidad por parte de cualquiera de los condueños tiene como límite el derecho propio y concurrente de los de los demás a usar esa misma cosa conforme a su destino, sin obstáculo, perjuicio o incomodidad relevantes.

Es más, en la medida en que la reglamentación de uso se refiere a la prohibición de aparcamiento de zonas comunes dicha decisión es válida y eficaz. Por tanto, no existe problema legal derivado del hecho de que la comunidad haya colocado carteles o señales de prohibido aparcar indicando la razón de por qué no se puede aparcar en esa zona.

Hay que tener en cuenta que los infractores contravienen una acción molesta o prohibida por lo que se puede seguir la acción de cesación de actividades molestas prevista en el art.7.2 LPH. El presidente de la comunidad deberá efectuar un requerimiento por escrito a los que causan las molestias y si los propietarios ignoran dicho requerimiento-prohibición, la comunidad sólo tiene la opción de exigirlo judicialmente mediante el trámite del "juicio ordinario". Para ello, deberá iniciar un proceso judicial contra los infractores, para lo cual designa abogado y procurador. Las costas del juicio se les impondrán por el Juez a los que causan los perjuicios.



FRUTO DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN DEL CGCAFE CON EDITORIAL SEPIN, SON ESTAS PÁGINAS, DONDE EL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPIN ANALIZA DETERMINADAS SENTENCIAS Y RESPONDE A LAS CONSULTAS DE LOS PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS.

SENTENCIAS

Equiparación con el usufructo del contrato de local con cláusula de duración indefinida

TS, Sala Primera, de lo Civil, 582/2009.

Recurso 1071/2005.

Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER

SP/SENT/478116

“Sentado que la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato al ser fijada por las propias partes contratantes- lo que determina que la cláusula que así lo establece no puede desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida- tampoco puede aceptarse que ello deba equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamarla directa aplicación de lo establecido en el artículo 1581 del Código Civil y ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año, dejando entonces al arrendador la facultad de extinción a la finalización del primer año y posteriores. La solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que

no se produzcan unos u otros efectos indeseables. A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil ; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería”.

CONSULTAS

OBLIGACIONES ARRENDADOR: MANTENIMIENTO DE LA CALEFACCIÓN Y DE OTROS SERVICIOS PARA LOS ARRENDATARIOS QUE QUEDAN EN LA FINCA **SP/CONS/70231**

No nos atrevemos a calificar con seguridad de “mobbing inmobiliario” el hecho de que hasta la fecha no se haya encendido la calefacción central de una finca de pisos en alquiler, seguramente porque de las 16 viviendas solo quedan cuatro arrendadas y la propiedad desea que todos se vayan y resuelvan los contratos, pero desde luego no es descartable que una denuncia en este sentido fuera admitida con éxito final. Son aplicables los arts. 172 y 620.2 del Código Penal, como delito o falta; normalmente se considera el último concepto.

En la parte civil, no hay duda que se está incumpliendo con la obligación de prestar los servicios que tiene la finca y la de mantener al inquilino en el goce pacífico de la cosa, por lo que cualquier proceso civil sería a favor de los arrendatarios.

En nuestra opinión, el arrendador debe pagar el cambio de caldera de calefacción general a individual, su mantenimiento y la actualización de la instalación eléctrica del inmueble, pues no en vano el Art. 1554.2º del Código Civil obliga al arrendador a “hacer en la cosa arrendada durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservar en estado de servir para el uso que ha sido destinada”, todo ello sin perjuicio del derecho a repercutir las obras y reparaciones conforme al apdo. 10.3 y 5 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley.

« El arrendador debe pagar el cambio de caldera de calefacción general a individual, su mantenimiento y la actualización de la instalación eléctrica del inmueble »

Cómo conseguir clientes rentables en la administración de fincas: El marketing del siglo XXI

Tradicionalmente la gestión de los despachos profesionales en general, y la de la administración de fincas en particular, se ha desarrollado de una forma algo alejada de lo que podría considerarse una orientación empresarial. Incluso, en algunas de estas actividades, y por parte de algunos profesionales, se ha llegado a criticar direc-

tamente o a poner en duda su carácter empresarial. Obviamente la situación actual de los mercados y del entorno económico hace que todos los profesionales que quieran seguir siendo competitivos y mantenerse en el mercado deban dar un giro importante en esta conceptualización de la gestión de sus despachos.

BENJAMIN DEL ALCÁZAR

El incremento de la competencia, la globalización de los mercados, el proceso de desregularización 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. No obstante, considero importante resaltar e insistir en que estos cambios no deben ser observados, necesariamente, como amenazas para el desarrollo de la profesión del Administrador de Fincas, sino que, al contrario, pueden esconder grandes oportuni-

«Apostar por una gestión orientada al marketing significa una forma diferente de administrar nuestros despachos, basada en el conocimiento del mercado, la gestión de clientes y la diferenciación»





des de negocio que contribuyan a mejorar la eficacia de la gestión de los despachos profesionales, así como ayudar a un desarrollo y crecimiento de la actividad.

«Debemos desarrollar mecanismos de captación de información o investigación de mercados que nos permitan profundizar en el conocimiento del consumidor y de su comportamiento»

EL MARKETING MEJORA LA GESTIÓN DE UN DESPACHO DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Ante este nuevo escenario, la orientación que desde este trabajo se quiere transmitir, es que la respuesta más adecuada para la gestión de los despachos profesionales, en la actualidad, pasa por la adopción de una filosofía de marketing, entendida ésta de una forma muy práctica, actualizada y adaptada al entorno y la profesión del administrador de fincas. En este sentido, es importante recordar que gestionar una empresa orientada al marketing no significa simplemente invertir en publicidad o buscar fórmulas magistrales para vender más o incrementar el número de clientes de la empresa, o qué este invento del marketing es solamente aplicable a las grandes empresas. Estas son simplemente algunas de las grandes mentiras o tópicos del marketing.

Apostar por una gestión de los despachos profesionales orientada al marketing, significa, sencillamente, una forma diferente de dirigir y administrar nuestros despachos, basada en tres pilares fundamentales: conocimiento del mercado, gestión de clientes y diferenciación. No obstante, estos puntos claves del modelo de gestión propuesto requieren, para que realmente sean efectivos, una premisa fundamental: un cambio de aptitud por parte del propio profesional y de su equipo de trabajo.

Las últimas teorías y modelos del

CÓMO ALCANZAR LOS OBJETIVOS: DEL ANÁLISIS A LA ACCIÓN

Para conseguir que los clientes más rentables seleccionen nuestro despacho en lugar de cualquier otro que opera en el mercado, es necesario ofrecerles un “producto” que aporte ventajas competitivas y evidentes con relación a los competidores, es decir, la diferenciación. A mi juicio, la situación actual que impera, en gran medida, en el sector de la administración de fincas, donde la competencia entre despachos está muy focalizada en el precio, tiene un motivo muy evidente, los clientes no perciben diferencias significativas entre unos despachos y otros, por lo que el único elemento a comparar queda limitado a esta variable.

Por tanto, el reto del Administrador de Fincas en la gestión de su empresa consiste en diseñar un “producto” único, que aporte valor añadido por encima de sus competidores y ello le permitirá que el mercado nos seleccione entre otros muchos, e incluso esté dispuesto a pagar un precio superior al que le ofrecen otras empresas del sector.

El camino para conseguir este objetivo pasa, nuevamente, por tener muy presente la fase anterior de conocimiento del mercado, es decir, qué valora el cliente, qué aspectos de nuestros servicios se perciben de forma más notoria por parte de los consumidores, qué les gustaría encontrar en nuestros despachos, pero no se les ofrece.

Los estudios psicológicos indican que los clientes buscan información, formación, adaptación a sus necesidades y trato individualizado. Quieren respuestas inmediatas, transparencia, honestidad, confianza, recomendación y que no se les intente vender en todo momento (Alfaro, 2011). Para dar respuesta a estos requerimientos, las acciones a emprender por el Administrador de Fincas pueden ser muy variadas y en distintos frentes. Entre ellas tienen que estar muy presentes las siguientes:

- ❖ 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”.
- ❖ Adaptar nuestra estructura de funcionamiento a esta filosofía empresarial y de marketing.

Una vez conseguida esa diferenciación, hay otro reto adicional, y es que el mercado tiene que saber qué tenemos esa ventaja competitiva, lo que significa qué tenemos que posicionarnos en el mercado, es decir, que el consumidor sepa quiénes somos y cuáles son nuestros puntos fuertes. En este sentido, una estrategia muy importante en el ámbito de los servicios profesionales consiste en desarrollar una marca personal del propio despacho y generar la suficiente notoriedad para que la misma sea conocida y reconocida.

marketing recogen, en sus propias definiciones, esta filosofía moderna de dicha disciplina. Así, la Asociación Americana del Marketing (2005), lo define como “una función de las organizaciones y un conjunto de procesos para crear, comunicar y entregar valor a los clientes y para gestionar las relaciones con los clientes mediante procedimientos que beneficien a la or-

ganización y a todos los interesados”.

De esta definición oficial se desprenden dos ideas fundamentales, que van en la misma línea de lo que se ha manifestado anteriormente como pilares fundamentales a nivel práctico. De una parte, se incide en que se trata de crear, comunicar y entregar valor a los clientes, es decir, debemos ofrecer al mercado una cartera

de servicios que aporte valor y que sea de utilidad para los consumidores. Y de otro lado, se destaca lo que debería constituir el principal reto que hoy en día debería tener cualquier empresa: mantener y fidelizar a su cartera de clientes.

A nivel práctico, e intentando contestar a la pregunta que da título a este artículo, hay dos frases de Domínguez y Guiu (2004) que expresan, muy acertadamente, qué puede hacer el marketing por un despacho profesional, y que adaptándolas al ámbito de la administración de fincas podrían ser: "Tener mejores clientes y comunidades más rentables, así como más calidad de vida profesional", y no olvidar que "El éxito profesional no se alcanza trabajando más, sino trabajando en la dirección adecuada".

¿CONOCE EL PERFIL DE SUS CLIENTES ACTUALES Y POTENCIALES?

Tal como se ha indicado anteriormente, de los tres pilares fundamentales del marketing, el primero de ellos es el conocimiento. A mi juicio éste debe ser el punto de arranque principal del administrador de fincas para desarrollar su modelo de negocio.

Debemos ser capaces de poder responder a preguntas como: ¿Quiénes son nuestros clientes? ¿Qué clientes son los protagonistas y cuáles los secundarios? ¿Hay algo en común entre los distintos clientes? ¿Qué tipo de clientes llevan con nosotros más tiempo y qué tipo de clientes nos han abandonado? ¿Sabemos los motivos por los que nos eligieron o por los que nos han abandonado? Pero además no sólo hay que conocer a fondo a los clientes que forman parte de nuestra cartera actual o pasada, sino que también es importantísimo conocer a esos otros clientes que no están con nosotros, pero que demandan los servicios de otros administradores. ¿Por qué ellos y no nosotros? ¿Qué encuentran en esos otros despachos? ¿Saben que nosotros existimos?

La respuesta a estas preguntas no debemos darla nosotros mismos de forma intuitiva. Es un gran error que se comete a menudo, ya que el profesional piensa que lo sabe todo, pero el

«Los estudios psicológicos indican que los clientes buscan información, formación adaptada a sus necesidades, trato individualizado, transparencia, honestidad, confianza y que no se les intente vender en todo momentos»

mercado evoluciona, existen muchos y muy diferentes segmentos de mercado con comportamientos muy distintos unos de otros. El marketing implica sustituir intuición por información. La respuesta debemos buscarla en quién realmente la tiene, los propios consumidores. Debemos desarrollar mecanismos de captación de información o investigación de mercados que nos permitan profundizar en el conocimiento del consumidor y de su comportamiento. En este sentido no hay que caer, nuevamente, en el tópico de que la investigación de mercados es sólo para las grandes empresas. También es investigación de mercados salir del despacho y reunirse con clientes actuales, pasados y potenciales y hablar con ellos, o mejor dicho, escucharles.

SELECCIONE SU MERCADO OBJETIVO

Philip Kotler, el gran gurú del marketing nos dice: "por favor no responda a todo el mundo, no es aceptable". Efectivamente, en el entorno actual de fuerte competencia y madurez de los mercados, es un error muy signifi-

«Una estrategia muy importante en el ámbito de los servicios profesionales consiste en desarrollar una marca personal del propio despacho y generar la suficiente notoriedad para que la misma sea conocida y reconocida»

cativo querer dirigirnos, indistintamente, a cualquier tipo de cliente. Es necesario focalizar nuestro esfuerzo en seleccionar uno o varios segmentos en los que podamos destacar, diferenciarnos y satisfacer adecuadamente las necesidades y deseos de esos grupos de consumidores.

Los motivos que llevan a esta afirmación son muchos y de distinta naturaleza. Desde una perspectiva de marketing resultará prácticamente imposible poder posicionarnos si se intenta llegar a todo tipo de clientes, ya que será mucho más difícil poder satisfacer, adecuadamente, las preferencias y distintas necesidades de grupos de consumidores heterogéneos. Bajo una dimensión económica, también puede resultar mucho más productivo y eficiente centrarse en aquellos grupos de clientes que por su volumen, margen, comportamiento, sensibilidad al precio, requerimientos de servicios, u otras causas resultan más rentables.

En este sentido, y como continuidad de lo manifestado anteriormente en relación al conocimiento, en esta fase de la planificación de nuestra gestión debemos ser capaces de establecer una clasificación de nuestros clientes actuales, que nos permita evaluar y categorizar a los distintos grupos que pudiéramos diferenciar dentro de nuestra cartera, y en función de ello diseñar una estrategia de priorización en la selección del mercado objetivo en el que focalizar nuestro esfuerzo de comercialización.

Las estrategias a desarrollar con relación a cada uno de estos segmentos deberá ser diferente. Así, en aquellos de mayor rentabilidad se tratará de fidelizar y de desarrollar su demanda a través de mejorar y ampliar la prestación de servicios a los mismos. Sin embargo, nuestro esfuerzo con respecto a aquellos segmentos que forman parte de nuestra clientela actual, pero que su rentabilidad es dudosa, deberá centrarse en conseguir incrementar su valor económico, o en caso contrario, por qué no, dejarlos ir.

Benjamín del Alcázar
Profesor Titular de Comercialización e Investigación de Mercados
Universidad de Málaga

XX Curso Francisco Liñán

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



18 y 19 de noviembre -
Kempiski Hotel Bahía - Marbella / Estepona
Carretera de Cádiz, km 159 -
Playa El Padrón - Estepona / Marbella

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

Ponencias:

-Las obligaciones y responsabilidades del Administrador
de Fincas en el Régimen de Propiedad Horizontal

D. Francisco González Palma /

Abogado - Asesor Jurídico Colegio AA.FF de Málaga

-La gestión de clientes conflictivos y
las soluciones que aporta el marketing

D.ª Pilar Alarcón Urbistondo /

Catedrática de Marketing - Universidad de Málaga (UMA)

-La problemática en la redacción de las actas de la junta de propietarios

D. Vicente Magro Servet /

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

-Novedades en el Reglamento Sanitario de Piscinas

D.ª M.ª José Barquero Gutiérrez / Inspectora de Sanidad

Información e inscripción: **www.cafmalaga.es**

Formalización de inscripción antes del 4 de noviembre



CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA
Compositor Lehmberg Ruiz nº10, 1º - 29007 MÁLAGA
Tel: 952 30 22 21 - Fax: 952 30 36 58



ACS, Calefacción y Refrigeración con Biomasa. Programas Biomcasa y GIT de IDAE



Según fuentes de IDAE, el calor para a.c.s. y calefacción suponen aproximadamente el 67% del consumo energético total en edificios del sector doméstico-hogar. Estos usos térmicos en edificios de viviendas cada vez toman mayor protagonismo y generan más preocupación por su desmesurado coste, especialmente cuando las salas de calderas consumen fuentes de energía fósiles como gasóleo, propano, butano, etc -extremadamente caras y expuestas a continuas variaciones de precio- que para colmo plantean incertidumbres en el suministro a medio plazo.

En este escenario, a la figura del administrador de fincas cada vez se le demanda más capacidad de incorporación de medidas de ahorro de coste energético en los edificios que gestiona, por lo que cada vez le es más útil y necesario un profundo conocimiento del estado de la técnica, procedimientos y normativa en materia de ahorro y eficiencia energética e implantación de energías renovables.

En concreto, las principales energías renovables para usos térmicos en ACS, calefacción y refrigeración –biomasa, solar térmica y geotermia- cumplen sobradamente

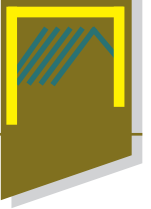
con las expectativas marcadas frente a las fósiles, por los ahorros económicos que generan, por las garantías de suministro energético que ofrecen y por su forma responsable de funcionamiento, dados los significativos beneficios medioambientales que se obtienen al no quemar fuentes fósiles contaminantes. La normativa y reglamentación nacional e internacional ya promueve con fuerza e incluso obliga su uso en edificios, pero el desconocimiento generalizado sobre las virtudes de estas tecnologías todavía constituye una barrera de cara a su instalación masiva en edificación.

En este número se publica el tercer artículo sobre energías renovables para usos térmicos en edificios, la biomasa, promovida por IDAE a través de los programas BIOMCASA y GIT, del máximo interés al garantizarse sustanciales ahorros económicos contratando los servicios de una Empresa de Servicios Energéticos -ESE- previamente habilitada por IDAE, quien financia el proyecto al cliente tras que ellas mismas diseñan, instalan y operan- facturando por todo ello en base a la energía térmica generada que realmente haya invertido en calentar agua –ACS y piscinas-, calefacción



e incluso refrigeración, siempre garantizando un ahorro de coste respecto a la factura energética que tendría a partir de combustible fósil, incluyéndose el pago financiado de la instalación.

IDAE concede la financiación de los proyectos presentados por las ESEs tras su evaluación técnico-económica, asegurando idoneidad técnica, cumplimiento de la reglamentación aplicable y disposición de sistemas de medida y teleseguimiento que permitan los máximos niveles de control facturando al



cliente, por todos sus servicios prestados, exclusivamente en base a la energía térmica consumida por los usuarios, siempre garantizando por contrato un ahorro de coste de al menos un 10% con respecto de la factura energética a partir de combustible fósil sustituido, 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 se le requiere desembolsar ninguna cantidad económica hasta su puesta en marcha, recibiendo facturación mensual desde entonces y hasta el fin del contrato por la energía consumida, sin derramas. Al finalizar el contrato, que se firma por un máximo de 10 años en la parte de financiación al cliente, la instalación ha sido ya amortizada totalmente por el cliente, por lo que partir de ese momento se multiplican los ahorros económicos generados, al desaparecer el pago financiado de la instalación del coste facturado.

Los servicios promocionados por BIOMCASA y GIT son apropiados para cualquier tipología de edificios, públicos o privados, en obras de nueva construcción aunque en muchos casos aplicables en reformas, rehabilitación energética de edificios existentes, cambios de calderas, etc. como los que se realizan masivamente en edificios de viviendas. Para contratar una instalación de estas características sólo es necesario contactar con las ESEs habilitadas a cada programa -actualizadas en www.idae.es-, que podrán financiárselo sin ningún coste hasta su primera factura por consumo, siempre que IDAE apruebe la concesión del préstamo tras su análisis técnico-económico del proyecto técnico y contrato firmado entre la ESE y el cliente.
www.idae.es

¿Qué es la Biomasa?

La biomasa incluye, entre otras, "la materia orgánica, de origen vegetal y los materiales que proceden de su transformación natural o artificial,



como los residuos procedentes de las actividades agrícolas y forestales, así como los subproductos de las industrias agroalimentarias y de transformación de la madera".

Estos materiales combustibles tienen diversas aplicaciones energéticas, destinados a producir energía eléctrica o a usos térmicos, como en edificios, para dar servicio de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración.

Para dar servicio a edificios se vienen instalando centrales de generación térmica y suministro mediante redes a los usuarios -los llamados district heatings, sin limitaciones técnicas de extensión-, o bien soluciones mediante salas de calderas propias de cada edificio o para usuarios adyacentes.

Para usos térmicos en edificación los pellets, las astillas de calidad, los huesos de aceituna y las cáscaras de almendra presentan las características más adecuadas para las tecnologías actuales, por lo que son los más extendidos.

Existen diversas posibilidades de suministro, adaptadas según las características -a uno o varios edificios-, las necesidades energéticas y el espacio con el que se cuente. La biomasa se distribuye en los edificios situados en entornos urbanos mediante sistemas estancos de descarga neumática a través de procedimientos prácticamente idénticos a los del

gasóleo, con importantes ventajas frente a ellos. Una vez en el silo del edificio, la biomasa puede transportarse hasta la caldera con equipos neumáticos o tornillos sin fin para su combustión en la caldera.

Instalación de Biomasa en una Comunidad de Vecinos en Madrid

En el año 2011, una Comunidad de Propietarios situada en la Plaza del Jazmín, en Alcalá de Henares (Madrid), compuesta por 240 vecinos repartidos en 7 edificios con un total de 18.000 m², planteó sustituir su vieja instalación de calderas de gasóleo -con 33 años de antigüedad- para lo que se puso en contacto con distintas empresas del sector energético. Tras valorar las ofertas con las alternativas energéticas fósiles del mercado -gas natural, gasóleo- por motivos económicos, medioambientales y de seguridad, se decidieron por la biomasa a través de una empresa de servicios energéticos que le financiara el proyecto y le operara la instalación garantizándole un ahorro económico por contrato a largo plazo. De entre las ESEs contactadas, la empresa GEBIO -Gestión Energética de la Biomasa, SL-, habilitada en el programa Biomcasa, fue quien le ofreció el proyecto y prestación de servicios energéticos más favorable a juicio de la comunidad de propietarios. En junta extraordinaria de Mayo

de 2011, ésta aceptó por unanimidad la firma del contrato de servicios energéticos, que se firmó supeditado a la obtención de financiación del proyecto con presupuesto del programa Biomcasa. Un mes después IDAE concedió la financiación de la instalación a la empresa, tras evaluación técnico-económica favorable del proyecto técnico y contrato enviados por ésta junto a la solicitud de financiación, toda vez que se aseguraba la idoneidad técnica y ahorros económicos exigidos por el programa y demás requerimientos en favor del cliente.

La nueva instalación contempla la ejecución de un proyecto para la instalación de un silo de almacenamiento de biomasa -capacidad 80 m3 de pellet-, dos calderas de biomasa -de 500 y 1.000 kWt respectivamente- y un depósito de equilibrado -de 800 l de capacidad-, además del saneamiento total de la sala técnica, muy deteriorada tras largos años de uso.

La nueva instalación aportará la totalidad de calor necesario para calentar el agua demandada para ACS y calefacción de los 7 edificios, estimado en 2.106.750 kWh de energía térmica limpia. La empresa acordó por contrato actuar como ESE, financiando el cliente la operación que ella misma diseña, instala y opera, facturando mensualmente y durante 10 años en base a dos términos: un término fijo (I) correspondiente al coste de la nueva instalación -a Euribor+1,5% y revisión anual- y un término variable (II) al precio negociado por cada kWh consumido por la Comunidad -con revisión anual en función del índice de precios de calefacción publicados por el INE-. Ambos precios incluyen la totalidad de costes relativos al pago y funcionamiento de la instalación, como la financiación, la biomasa empleada, los costes de operación y mantenimiento, seguros, teleguimiento, etc.; es decir, todo lo que en ella pueda ocurrir, garantizando al cliente el ahorro económico pactado con independencia del resultado de la instalación.

Desde el punto de vista medioambiental, la nueva instalación



de biomasa, con respecto de una nueva instalación de gasóleo, supondrá una reducción de emisiones de CO2 de 537 toneladas anuales, que al rendimiento estacional del 80% consumiría alrededor de 260.000 litros de gasóleo; unos 221.000 € anuales al precio actual. El contrato de servicios energéticos supondrá un ahorro neto para el cliente, después del pago de la nueva instalación de biomasa y todos los costes de funcionamiento, de 72.355 €; es decir un 22% de ahorro anual durante 10 años -a los precios

de hoy con respecto del que pagaría con una nueva instalación de gasóleo y superior al 36% de ahorro con respecto del coste de gasóleo con las viejas calderas-

Transcurridos los 10 años de contrato, la instalación quedará amortizada por la Comunidad por lo que, de prorrogarse el servicio energético a los mismos precios de servicio pero sin deber ya pagar la financiación y hasta el fin de su vida útil -se estima en 25 años-, el ahorro ascendería a 106.964 € anuales a los precios de hoy.

Comparativa Costes ACS y Calefacción Proyecto Biomasa con modelo ESE

Datos de Comparación:			
	ACS y Calefacción para los 7 edificios de la Comunidad		
Aplicación			
Coste Nueva Instalación Biomasa (con IVA, sin Subvención FENERCOM)	260.528 €		
Coste Instalación Nuevo Equivalente Gasóleo (con IVA)	179.380 €		
Demandas Energéticas ACS y Calefacción	2.106.750 kWh / año		
Rendimiento Vieja Instalación Gasóleo (10 años)	80%		
Rendimiento Nueva Instalación Biomasa	80%		
Precio Gasóleo (2011, con IVA)	0,280 €/l	0,40 €/kWh	
Precio Biomasa Pellet (2011, con IVA)	0,171 €/kg	0,39 €/kWh	
	Emitido Anterior	Requerido Proyecto	Requerido Proyecto
	Vieja Instalación Gasóleo	Nueva Instalación de C	Nueva Instalación Biomasa
	0,42 (10 años de vida)	0,42 (10 años)	0,42 (10 años)
	- 123% ACS y Calefacción	- 50% ACS y Calefacción	- 60% ACS y Calefacción
Coste Nueva Instalación (con IVA)	-	179.380 €	260.528 €
Rendimiento Instalación	80%	80%	80%
*Coste Gasóleo/año	272.257 €	221.209 €	-
*Coste Biomasa/año	-	-	87.569 €
*Costes O&M, Energía, Seguros... (estimado)	10.000 €	0.000 €	18.000 €
*Total coste anual ACS y Calefacción (sin Nueva Instalación)	282.257 €	221.209 €	105.569 €
*Ahorro Anual de Combustible y O&M vs. Coste Nueva Instalación	-	52.848 €	179.569 €
	* sin considerar revisión anual vs. precio de C, Urbes y PC		

Proyección Económica Proyecto 2011 con venta de energía BIOMCASA

Facturación de la ESE al Cliente (Pagar 1 + 4)		
**Pago Anual Fijo: Coste Nueva Instalación Biomasa (con IVA, 10 años)	89.821 €	179.569 €
***Pago Anual Variable: Servicios Energéticos BIOMCASA (con IVA, 10 años)	128.248 €	
Ahorro Total Hotel con Biomasa (con amortización, primeros 10 años)	72.355 €	
Ahorro Total Hotel con Biomasa (con amortización, desde año 11)	206.894 €	

** considerando revisión anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) de 2,5% a 10 años
*** sin considerar revisión anual del precio de gasóleo vs. precio de C, Urbes y PC

AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2012



IMPORTE DE CADA EJEMPLAR: 20 € (INCLUIDO IVA)

La Agenda 2012 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo en aproximadamente 175 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario “semana vista”, listín telefónico y cartografía.

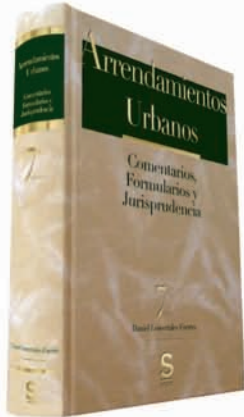
Asimismo, la Agenda incorpora el DSG.VZ (Agenda Deusto en software), que incluye características muy interesantes: 100% compatible con Windows 7, sistema de avisos modo jefe-secretaria, informes exportables a PDF, realizar llamadas por skype, conexión con Google Maps... Todo esto sin olvidar las utilidades habituales de gestión de direcciones y teléfonos, control de gastos, control de tiempos, contabilidad personal, gestión de dietario y planning. Además, se incluye la última versión del “Panda Global Protection”, protección eficaz para todo tipo de amenazas con tres meses de actualización gratuitas.

Si está interesado/a, rellene el siguiente formulario:

NOMBRE Y APELLIDOS _____
NOMBRE DE LA SOCIEDAD _____
DIRECCIÓN _____
C.P. _____ LOCALIDAD _____ PROVINCIA _____
DNI/NIF _____ N° COLEGIADO/A _____

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

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



7.ª edición
1.152 páginas

Arrendamientos Urbanos Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

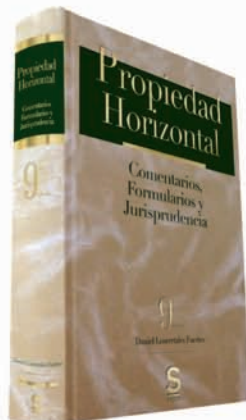
El libro incluye **84 formularios** con Observaciones específicas Modelos totalmente adaptados a la Reforma de **Agilización de los Procesos de Desahucio, Falta de Pago de las Rentas y Expiración del Término** (Juicios Verbales, Acumulación de Acciones...).

Acceso digital on-line:
Los formularios están disponibles en **www.sepin.es**

7.ª Edición

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

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



9.ª edición
1.104 páginas

Propiedad Horizontal Comentarios, Formularios y Jurisprudencia

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

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

Acceso digital on-line:
Los formularios están disponibles en **www.sepin.es**

9.ª Edición

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

Daniel Loscertales Fuertes

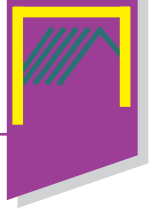
Es el mejor especialista en activo en las materias de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal. Una larga trayectoria profesional que se refleja en las numerosas ediciones de sus monografías, con más de 32.000 ejemplares vendidos.

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



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





MEMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL 2010-2011

Ediciones Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 85,28 € 1000 páginas



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

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

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

MEMENTO INMOBILIARIO 2012-2013

Ediciones Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 110,24 € 1700 páginas



El Memento Inmobiliario es la referencia de consulta más práctica, rápida y eficaz sobre todas las cuestiones jurídicas relacionadas con los inmuebles.

En él encontrará de forma sencilla, sin rodeos, toda la información jurídica relativa a la edificación del inmueble, su construcción, su comercialización, los distintos aspectos de la ordenación y explotación del inmueble construido, así como

los aspectos fiscales, registrales y contables de las operaciones con los inmuebles.

Rigurosamente actualizado, en el Memento se abordan todas las novedades normativas, doctrinales y jurisprudenciales relacionadas con este sector, así como las numerosas disposiciones autonómicas surgidas en vivienda protegida y demás novedades producidas en torno a contenidos de especial interés práctico: fiscalidad, arrendamientos, registro, catastro, normativa específica de cada Comunidad Autónoma, construcción, compraventa, etc.

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.

FISCALIDAD, DESARROLLO SOSTENIBLE Y RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA

Elisa I. García Luque, 2011
p.v.p. (con IVA) 30,00 € 274 páginas



El objetivo fundamental de este libro consiste en realizar un estudio profundo de las aportaciones que puede realizar el Derecho Financiero y Tributario en la consecución del Desarrollo Sostenible (DS) y en concreto en la promoción de la Responsabilidad Social de la Empresa (RSE). Para ello, en primer lugar se analiza el concepto de Desarrollo Sostenible y cuáles son las funciones otorgadas tanto a los agentes privados como los poderes públicos. Con este fin, se estudia el concepto de Responsabilidad Social de la Empresa y cómo han de intervenir las políticas públicas en la realización del DS y, en concreto, en la regulación y promoción de la RSE.

MEMENTO ARRENDAMIENTOS URBANOS 2011-2012

Ediciones Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 72,80 € 800 páginas

La entrada en vigor de la L 29/1994 ha provocado que en la actualidad convivan hasta tres regulaciones en materia de arrendamientos, en muchos casos antagónicas, lo que dificulta en gran medida el enfoque de los problemas que plantea algo tan común en el ámbito empresarial y familiar como es la relación arrendaticia.

El Memento Arrendamientos Urbanos 2011-2012 viene a solventar esa dificultad analizando en una sola obra, con el máximo detalle y con la rapidez y facilidad de consulta que procura la sistemática Memento, toda la regulación aplicable a los arrendamientos urbanos en vigor, enriquecida con los más relevantes comentarios doctrinales y jurisprudenciales.



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.



POLÍTICAS DE MARKETING TEORÍA Y PRÁCTICA

Rafael Domingo Martínez Carrasco
p.v.p. (con IVA) 31,00 € 335 páginas

El marketing, desde sus inicios, ha ido asumiendo gradualmente mayor relevancia hasta convertirse en la actualidad en el centro de la gestión de las empresas. Los profundos cambios sociales y las exigencias de los consumidores han supuesto una transformación en la concepción del mercado hasta llegar al concepto de marketing relacional, centrado no sólo en conseguir nuevos clientes, sino en mantener y potenciar relaciones permanentes con los mismos, basadas en el beneficio mutuo.



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. Además, unos capítulos dedicados a la incidencia progresiva que dentro del proceso monitorio, 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 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. Además, unos capítulos dedicados a la incidencia progresiva que dentro del proceso monitorio, 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).

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.

ASESOR LABORAL Y SEGURIDAD SOCIAL (PROGRAMA INFORMÁTICO)

José Francisco Blasco Lahoz, 2011

p.v.p. (con IVA) 69,00 € 238 páginas



Esta aplicación informática, pretende ser una ayuda eficaz para el desarrollo del trabajo normal y de asesoramiento, del profesional de la asesoría laboral y seguridad social. Todos los que estamos desarrollando nuestra labor cotidiana en este sector, conocemos las dificultades específicas y cambiantes del mismo y por tanto, las dudas y preguntas que se han de resolver para una empresa cliente de nuestro despacho profesional. Hasta ahora lo que teníamos que hacer eran cálculos infinitos para llegar al costo de un líquido, de una indemnización, etc. O bien, recurriendo al programa de administración de nómina que utilizamos, dar de alta un trabajador ficticio, crear todos los datos necesarios y por fin calcular sus costos. Mediante esta herramienta, estas tareas se realizan en pocos minutos, sin necesidad de estudiar enormes manuales y proporcionándonos los resultados para nuestra tarea de asesoramiento y consulta. Incluye CD.

Esta aplicación informática, pretende ser una ayuda eficaz para el desarrollo del trabajo normal y de asesoramiento, del profesional de la asesoría laboral y seguridad social. Todos los que estamos desarrollando nuestra labor cotidiana en este sector, conocemos las dificultades específicas y cambiantes del mismo y por tanto, las dudas y preguntas que se han de resolver para una empresa cliente de nuestro despacho profesional. Hasta ahora lo que teníamos que hacer eran cálculos infinitos para llegar al costo de un líquido, de una indemnización, etc. O bien, recurriendo al programa de administración de nómina que utilizamos, dar de alta un trabajador ficticio, crear todos los datos necesarios y por fin calcular sus costos. Mediante esta herramienta, estas tareas se realizan en pocos minutos, sin necesidad de estudiar enormes manuales y proporcionándonos los resultados para nuestra tarea de asesoramiento y consulta. Incluye CD.

ANÁLISIS DE LA REFORMA DEL RÉGIMEN LEGAL DE LA COMPETENCIA DESLEAL Y LA PUBLICIDAD, LLEVADA A CABO POR LA LEY 29/2009, DE 30 DE DICIEMBRE

Enrique Armijo Chavarri (Coordinador), 2011

p.v.p. (con IVA) 28,00€ 184 páginas

Mediante la presente iniciativa la AEDC ha querido recopilar en una obra monográfica las ponencias presentadas durante la Jornada del 15 de abril de 2010, sobre el estudio de la Ley 29/2009, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad en España. Dicha Jornada se enmarca dentro de las actividades de estudio y seguimiento del Derecho de la Competencia desarrolladas por la AEDC en 2010.



MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006

p.v.p. (con IVA) 44 € 420 páginas

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



REGÍMENES FISCALES TERRITORIALES

Carmen Calderón, Begoña Barruso, Álvaro González, Ana Cristina Mingorance, Nuria Rueda, 2011

p.v.p. (con IVA) 39,00 € 407 páginas

Esta obra presenta las particularidades fiscales y tributarias que afectan a la actividad empresarial (tanto individual como societaria) que dentro del territorio español, presentan determinadas regiones en nuestro país, ya sea por razones históricas (como los Regímenes Forales de País Vasco y Navarra), ya sea por razones geográficas (como Canarias, Ceuta y Melilla), incorporando las más recientes novedades.

Con el máximo rigor en los contenidos, tratando de simplificar la comprensión de la legislación tributaria para el lector, el libro se complementa con cuadros y esquemas ilustrativos, que permitirán una lectura ágil y sencilla del texto. El manual puede considerarse como un útil instrumento para las empresas para la valoración y cuantificación de los posibles costes-ahorros fiscales que cualquier inversión en España les puede suponer dependiendo del territorio en que sea realizada.



COMPRAVENTA INMOBILIARIA

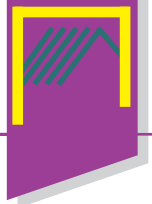
EL Derecho Editores

p.v.p. 53,35 € (con IVA) 513 páginas

p.v.p. eBook: 24,19 € (con IVA)

Este título constituye un completo y detallado estudio práctico del clásico contrato de compraventa contemplado desde uno de sus principales objetos, la compra y venta de inmuebles; objeto que dota al contrato de una serie de especialidades que en sí mismas ya justifican este estudio particularizado. Mención especial tiene el estudio de la compraventa en construcción o sobre plano; modalidad específica de compraventa de cosa futura, claramente diferenciada de otras figuras afines como podría ser la promesa de compraventa o el precontrato, y que constituye en realidad un contrato complejo, sometido a algunas normas propias del contrato de ejecución de obra, combinado con las de la compraventa.





MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2006
p.v.p. (con IVA) 26,00 € 240 páginas



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

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 éste 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.

MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

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



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



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 1º 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 alfabético.



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.

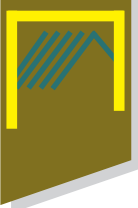
PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Pza. Marqués de Salamanca, 10 - 3ª izda. - 28006 Madrid -
Telf. 91 575 73 69 / 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01

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

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%. De acuerdo con la legislación vigente, los pedidos cursados desde Canarias, Ceuta y Melilla, tendrán que descontar el 4% de I.V.A. El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

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

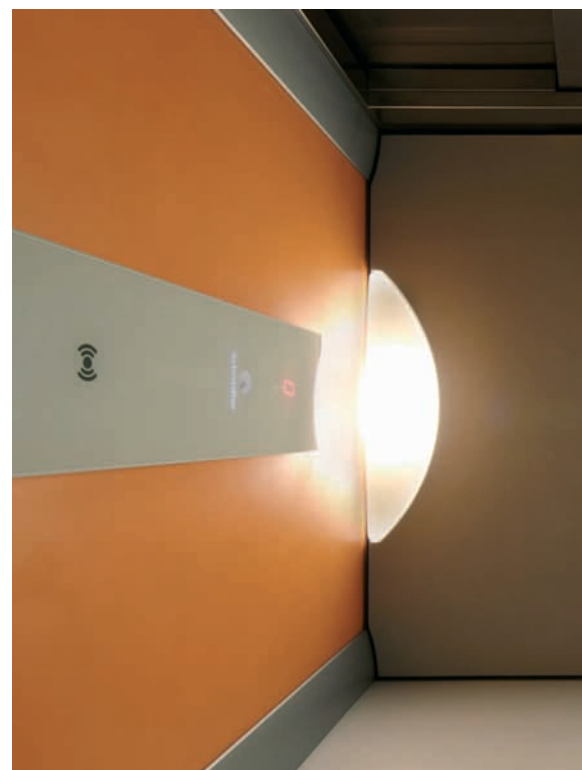


Schindler, movilidad ecológica

En la era de la sostenibilidad, la multinacional suiza ofrece soluciones de transporte vertical que incorporan funcionalidades destinadas a minimizar el coste energético y económico, un aspecto especialmente relevante en una comunidad de vecinos u otro tipo de finca.

La construcción sostenible se ha convertido en una prioridad tanto en el diseño de nuevos proyectos como en la rehabilitación de edificios. Este respeto por el medioambiente también se extiende a un sector, el del transporte vertical, que apuesta por cumplir con

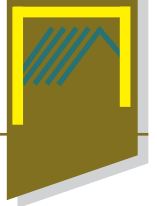
criterios respetuosos con el entorno. En la actualidad, los ascensores no solo garantizan la accesibilidad y el confort de los viajeros, sino que, además, se basan en la eficiencia energética, sin duda todo un beneficio para el medioambiente, pero también



para el bolsillo de los inquilinos de un inmueble al reducirse los costes de mantenimiento.

Schindler –compañía especializada en la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores, escaleras mecánicas y andenes móviles– apuesta por la movilidad sostenible. Por este motivo, incorpora maniobras que optimizan el ahorro de la energía en sus instalaciones, desarrolla componentes ligeros, de poco peso y fácil montaje, eliminando los elementos contaminantes y proyecta diseños reciclables que facilitan las reparaciones y modernizaciones, aspectos esenciales para alargar la vida útil de las instalaciones. Además, siguiendo el protocolo de mantenimiento de ascensores, los técnicos de Schindler, –profesionales altamente cualificados–, realizan revisiones con carácter preventivo para establecer una mejora continua reforzando de este modo la calidad y seguridad de los desplazamientos de los usuarios.

En esta línea ‘verde’ se encuadra Schindler Green Reparación, un servicio que busca aprovechar las reparaciones de un ascensor, para incluir



componentes y dispositivos que contribuyan al ahorro energético global del edificio. Este servicio contempla la sustitución de la luminaria de un ascensor por un kit de iluminación con Leds que se adaptan a las cabinas existentes de forma sencilla y ofrece una iluminación instantánea a plena potencia tras el encendido. Entre las particularidades de esta tecnología destaca su bajo consumo –pudiéndose obtener una reducción del 70%-, su elevada durabilidad –entre 50.000 y 60.000 horas, un mayor tiempo que los sistemas tradicionales- y el respeto por el medio ambiente –los Leds están libres de mercurio-. Por otro lado, el gran rendimiento de este sistema conlleva una disminución del número de averías y la reducción de emisiones de CO2 a la atmósfera, ya que se realizan menos desplazamientos con el vehículo del servicio técnico.

Apoyo a iniciativas sostenibles

El compromiso de Schindler con el desarrollo de una estrategia de negocio alineada con la protección del medioambiente también se traduce en el patrocinio de iniciativas como el ‘Solar Impulse’, el primer avión impulsado exclusivamente por energía solar capaz de volar de día y de noche. El reto de este aeroplano, cuya tecnología procede de Suiza, es demostrar el potencial de las energías renovables para reducir la dependencia de los combustibles fósiles y, por tanto, las emisiones contaminantes a la atmósfera. ‘Solar Impulse’ está propulsado por 12.000 paneles solares –integrados dentro de las alas-, capaces de generar energía a los cuatro motores eléctricos y cargar las baterías de litio de 400 kg. que permiten una autonomía de vuelo de 26 horas. La creatividad y la innovación tecnológica se dan la mano en el primer avión del mundo capaz de volar de manera ininterrumpida sin combustible.

* 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

“EL CUADRO”

Mercedes Salisachs

La escritora en activo más longeva del mundo, Mercedes Salisachs, se sumerge en una suerte de parábola de un niño decidido a encontrar a su padre en su última novela, 'El cuadro', que se suma a sus 36 obras ya publicadas en su dilatada trayectoria literaria.

Por pura casualidad anecdótica, la novela tiene tantas páginas como los años de la autora, que a sus 94 acumula en su haber 20 galardones, entre los que destaca el Premio Planeta en 1975 por 'La gangrena', el de Novela Histórica Alfonso X El Sabio por 'Goodbye, España' en 2009 y el Premio Literario Ciudad de Barcelona por 'Una mujer llega al pueblo', en 1956.

En una entrevista concedida a Europa Press, la escritora ha explicado su voluntad de expresar que "un niño necesita un padre, y también que la imaginación muchas veces de los pequeños puede ser realidad".

La obra, inspirada en hechos reales, empieza en un escenario de desolación tras la dura acción de un huracán que se lleva por delante la vida de una joven Elena, que con un pequeño cuadro y algo de dinero se



EDICIÓN DIGITAL

Editorial: Libros Libres

Año: 2011

Formato: ePub con DRM

EDICIÓN IMPRESA

Editorial: Libros Libres

Año: 2011

ISBN: 9788492654505

Nº páginas: 95

ve obligada a empezar de nuevo en otra ciudad con la prostitución como única forma de supervivencia al principio.

Los hechos dan paso al nacimiento de un audaz niño que con "tesón" —virtud destacada de la escritora— decide, sin avisar a su madre, salir en busca de su padre, que él reconoce en el pequeño retrato de su cuarto, con el que habla y mantiene conversaciones.

El germen de la historia nació fruto de un encargo que la revista 'Misión' realizó a la autora y que Salisachs resumió en página y media, tras leer en el periódico la historia de una niña que perdida en el bosque regresó a su casa sana y salva cuatro días después, convencida de que había sido cuidada por una cariñosa y guapa mujer llamada María.

A sabiendas de que podía ser el argumento de una novela —también podría serlo de un buen filme— se lanzó a escribirla creando el personaje de la madre, un padrastro y poniendo nombre al pequeño Manuel.

“DOCE CUENTOS PEREGRINOS”

Gabriel García Márquez

Publicada en 1992, esta recopilación de cuentos del escritor colombiano Gabriel García Márquez tuvo una extraña génesis: se inspiraron en un sueño que tuvo cuando residía en Barcelona. "Soñé que asistía a mi propio entierro, a pie, caminando entre un grupo de amigos vestidos de luto solemne...", cuenta el autor.

Por fortuna para los lectores, no se trataba de un sueño premonitorio. Pero sí anunciaba esa aura de melancolía profunda que impregna los mundos de García Márquez y que tan exactamente se plasma en el primero de los cuentos, Buen viaje, señor presidente, cuya atmósfera de ternura envuelve la soledad de un antiguo gobernante caribeño que ha vuelto a Ginebra para buscar solución médica a los dolores que padece. Acaban de darle un diagnóstico y permanece sentado a la orilla del lago ("siempre pensando en la muerte, cuando empezó el otoño") hasta que, aterido, se refugia en la cafetería donde un cuarteto de cuerda toca un Mozart premonitorio.

Allí se toma un café, saltándose las prescripciones médicas y, si salir, descubre que alguien le sigue. Le interpela: se trata de un compatriota, Homero Rey de la Casa, un chófer de ambulancias del hospital donde acaba de visitarse. Comen juntos y, el jueves siguiente, Homero invita al presidente a cenar en su casa.

La situación económica de Homero y de Lázara, su mujer, es precaria. Pensaban que podrían sacarle algún provecho a su relación, pero, a la postre, serán ellos los que ayudarán al anciano presidente. Cuando sale del hospital, ya operado, lo recogen en su casa y lo cuidan unos meses hasta que finalmente, más o menos restablecido, marcha a Marsella para embarcar de vuelta al Caribe.

Los cuentos que siguen, todos ellos autónomos, forman no obstante una unidad basada en la estructura, el ritmo, el estilo y el carácter de alguno de los personajes, a través de lo cual se



EDITORIAL MONDADORI

Año: 1992

ISBN: 84-397-0452-6

Nº Pág: 231

adivina la profunda elaboración de cada relato. En La santa, un padre intenta que el Papa santifique a su hija y trajina por Roma su cadáver, que se conserva milagrosamente incorrupto. El cadáver aterroriza a una prostituta y a la dueña de la casa, que lo toma por el fantasma de la amante de un oficial alemán. Nadie cree en el prodigio, salvo el cineasta Zavattini, quien piensa que el tema daría para hacer una gran película, pero debe enfrentarse a la resistencia de ayudantes y productores: "Es lo que más me jode de los estalinistas, que no creen en la realidad". Pero los estalinistas no son los únicos. Margarito Duarte, el padre, consume su vida en Roma, llegando a asistir a la muerte de cinco papas, sin que ninguno de ellos ni sus vanas promesas hagan posible que el Vaticano acepte canonizar a la niña muerta.

En El avión de la Bella Durmiente, la enigmática Frau Frida vive en Viena de su único oficio, alquilarse para soñar, y cuando ella y Pablo Neruda coinciden en Barcelona, ambos sueñan mutuamente el uno con el otro. Este rasgo tan propio de la temática de García Márquez, bucear en la mente más allá de los habituales límites de la consciencia y el inconsciente, caracteriza también "Sólo vine a hablar por teléfono", una dramática historia en que la muchacha protagonista, María, entra en un manicomio para hablar por teléfono y, kafkianamente, es retenida allí.

Rasgo común, también, de todos los relatos reunidos en estos Doce cuentos peregrinos es su singular perspectiva, una forma peculiar de mirar que, lo mismo que al autor, le hace preguntarse al lector dónde termina la vida y dónde empieza la imaginación. Pero en ese límite incierto entre la realidad y la ficción en que se adentra García Márquez, el lector, una vez más, es seducido por su maestría narrativa.



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