

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 159 - enero 2012

www.cgcafe.es



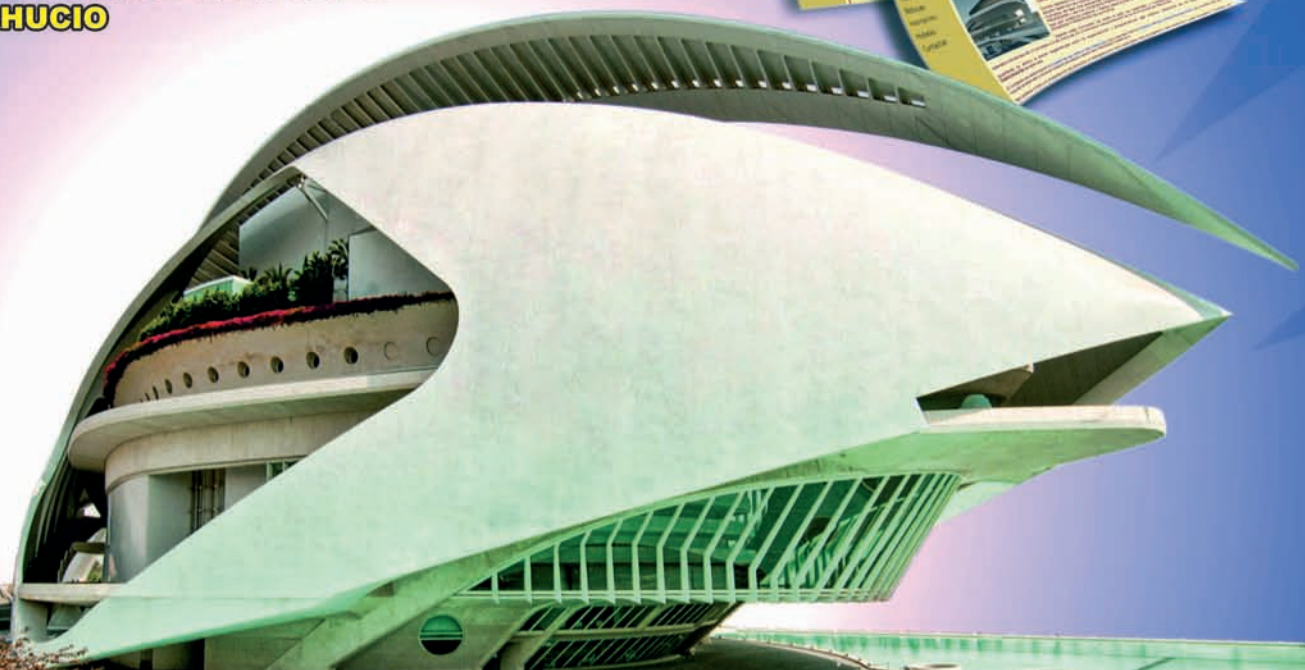
XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

del 31 de mayo al 2 de junio de 2012

Hablemos de nuestra profesión 

**LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS: ¿QUÉ HACER
FRENTE A LOS MOROSOS?**

**EL PROCEDIMIENTO MONITORIO
DE DESAHUCIO**



¿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:

A mediados del pasado mes de diciembre se celebró en París el Encuentro de las Profesionales Liberales, al que asistió Unión Profesional en representación de las organizaciones profesionales españolas que la integran, entre ellas, nuestro Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

El presidente de la República Francesa realizó una interesante intervención en dicho foro elogiando la existencia de las profesiones liberales por su positiva influencia en la economía y la sociedad europea en su conjunto, resaltando la función fundamental de las profesiones en el escenario de crisis que vivimos, y considerándolas necesarias para la positiva evolución de las sociedades que configuran la UE.

Reconoció el presidente francés que las profesiones liberales son un eje fundamental para la dinamización de las economías, así como para el restablecimiento de la confianza social, fundamentalmente, de consumidores y usuarios. Es más, citó "la especificidad de las profesiones liberales y la necesidad de que estén adecuadamente representadas ante las Administraciones Públicas a través de organizaciones transversales. Además, ha de existir una total coordinación entre las profesiones y los gobiernos estatales y de la UE para crear la confianza de todos y entre todos".

En un momento de grave crisis económica y con las previsiones de futuro poco positivas para el mercado laboral, es toda una satisfacción volver a comprobar que las profesiones liberales siguen siendo un puntal fundamental del desarrollo económico y social de los distintos países que integran la UE, y es por ello que, desde estas páginas de nuestra revista, venimos defendiendo y continuaremos haciéndolo, ante los distintos gobiernos, grupos parlamentarios, partidos políticos y organismos públicos, la necesidad de que las distintas profesiones mantengan la colegiación obligatoria, y muy concretamente la nuestra, como la máxima garantía de la defensa de los consumidores y usuarios, y la prestación de un servicio de la más alta calidad profesional. No en vano llevamos tantos años trabajando con un alto



grado de profesionalización, basado en una formación profesional continuada, con los excelentes resultados que todos estamos conociendo.

Al nuevo Gobierno, fundamentalmente a los responsables de las Carteras ministeriales de Economía y Competitividad y de Hacienda y Administraciones Públicas, les esperamos grandes retos, y les deseamos los máximos aciertos para paliar la grave situación

en la que estamos inmersos. Uno de los aspectos que dejó inconcluso el anterior Ejecutivo fue la elaboración de una normativa que regulase los servicios profesionales, tarea que, al día de hoy, desconocemos si acometerá el Gobierno actual. No obstante ello, quisiera denunciar, de nuevo aquí, el grave error que sería no contar con la colegiación obligatoria entre profesiones colegiadas como la nuestra, desde cuyos Colegios Profesionales y Consejo General se vela no solo por la adecuada formación profesional de todos sus miembros, sino porque el patrimonio inmobiliario privado español, y en especial la vivienda, ese bien tan necesario y fundamental que es un derecho de los ciudadanos, ha de estar salvaguardado, en todos sus intereses, por los profesionales más cualificados y con la garantía de la obligatoriedad de colegiación.

En el Congreso de Administradores de Fincas que está organizando el Colegio de Valencia, abordaremos este y otros temas de interés para el futuro de los administradores de fincas. Con tu presencia y participación podremos hacer realidad el lema del XVII Congreso Nacional: "Hablemos de nuestra Profesión". En la impresionante ciudad del Túria nos volvemos a encontrar a finales de Mayo.

Siempre la esperanza me sirvió de bandera en mi representación de los administradores de fincas como presidente del Consejo General. Con todos los retos que el destino nos coloque en el camino, espero, confío, y deseo, que este año que acaba de comenzar, 2012, sea, para todos, un año excelente.

Recibid un 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: TONY TIRADO
FOTOS: MIGUEL Á. GARCÍA COLLADO Y FOTALIA



XVII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA

En palabras de José Vázquez, presidente del Colegio de Valencia, encargado de organizar el XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España, tenemos que *“concienciar a la sociedad de que prestamos un servicio encaminado a resolver la problemática diaria en las comunidades de vecinos de forma responsable y profesional”*. Considera qué de este Congreso los profesionales han de retornar a sus despachos convencidos de que con la participación de todos y el esfuerzo continuo, se logrará mejorar no solo el día a día profesional, sino que se creará una Marca Profesional, la del Administrador de Fincas Colegiado para afianzar, socialmente, a la profesión. ¡Te esperamos!
Pág. 6

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

8

Noticias Colegiales

16

Entrevista

JOSÉ VÁZQUEZ MAYANS, presidente del Colegio de Valencia.

24

Primera Plana

La morosidad en las comunidades de propietarios: ¿qué hacer con los morosos?

32

Propiedad Horizontal

El procedimiento de cesación: la legitimación pasiva.

38

Propiedad Horizontal

Procedencia de la sanción de quince meses de privación del piso por ruidos.

42

Especial

El procedimiento monitorio de desahucio.

48

Arrendamientos Urbanos

El arrendamiento suscrito por uno de los cónyuges y la subrogación mortis causa, a la luz de la reciente doctrina del Tribunal Supremo.

50

Jurisprudencia
y Consultas

54

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

48

Internet

La comunidad de vecinos, la primera gran “red” social.

¿CÓMO HACER FRENTE A LOS MOROSOS?

José Arturo Pérez Miralles realiza, para la sección de Primera Plana, un excelente estudio, en el ámbito de la propiedad horizontal, de los recursos, procedimientos y mecanismos legales, negociables y judiciales, a disposición de las comunidades de propietarios frente a las deudas de los comuneros por gastos comunes. Igualmente, incide sobre el problema, tan actual, de la morosidad en la que incurren los bancos y cajas de ahorro, que dilatan, en un tiempo estimado de seis a doce meses desde la adjudicación de los inmuebles en ejecuciones forzosas, el pago de los gastos comunitarios. **PAG. 24**

VISITE NUESTRA PÁGINA WEB,
ENCONTRARÁ LO ÚLTIMO SOBRE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA: www.cgcafe.es



¿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

JUNTA DE GOBIERNO Y PLENO DEL CONSEJO GENERAL

Jerez de la Frontera (Cádiz) 16 de diciembre de 2011

Previamente a estas sesiones se reunieron, el día anterior, la Comisión de Censo y la Comisión Económica para analizar temas propios de su competencia, entre ellas, la aprobación de unas nuevas Normas de la Comisión de Censo y Admisión y el Informe Económico correspondiente al presente ejercicio económico.



María José García Pelayo, alcaldesa de Jerez de la Frontera, acompañada por Rafael Trujillo y Miguel Á. Muñoz.

El Pleno del Consejo General se celebró en el Salón de Actos del Ayuntamiento de la ciudad de Jerez de la Frontera, y en el acto de apertura su Alcaldesa, **María José García Pelayo**, dio la bienvenida a los asistentes y elogió la importante labor profesional que realizan los administradores de fincas, *“fundamentalmente de cara a las instituciones públicas, como son los ayuntamientos, para quienes es fundamental la aportación y conocimientos de sus profesionales para solucionar los problemas de los ciudadanos”*, explicó.

A continuación tomó la palabra el presidente del Consejo General, **Miguel Ángel Muñoz**, quién dio la bienvenida a los nuevos Consejeros **Germán Pardiñas**, de Zaragoza; **Alberto Ruiz-Capillas**, de Cantabria; **Antonio**

Carlos López López, de Galicia; **Marina Aparicio Rodríguez**, de Guipúzcoa; **José Feria**, de Sevilla; y **Estibaliz Ibeas**, de Vizcaya. A continuación despidió, muy emotivamente, a los consejeros salientes **Blanca Pérez Artigas**, de Zaragoza; **Andrés Sandez**, de Guipúzcoa; **Benito Sainz**, de Cantabria; **Vicente Gómez Loureda**, de Galicia; y **Juan Antonio Fernández Media**, de Sevilla. Para todos ellos tuvo un sincero reconocimiento y el aplauso unánime del Pleno del Consejo General.

A continuación, **Miguel Á. Muñoz**, tras presentar su “Informe del Presidente”, comunicó los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno celebrada ese mismo día, entre los que destacó el Convenio de Colaboración firmado entre el Consejo General y el Programa de Lucha Con-



tra la Morosidad en las Comunidades de Propietarios, que ya había sido implantado en el Colegio de Madrid, y al que pueden adherirse los colegios que lo deseen. También informó a los consejeros que la organización del XV Encuentro de Jóvenes Administradores de 2013 correría a cargo del Colegio de Gerona, y que fueron aprobadas unas nuevas "Normas de la Comisión de Censo y Admisión" adecuándolas a las reformas estatutarias realizadas.

Intervino, posteriormente, **Miguel Ruiz**, tesorero del Consejo General, quién detalló el Informe Económico del Ejercicio 2011. Tomó la palabra, después, **José Vázquez**, presidente del Colegio de Valencia, organizador del XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España, que se celebrará en Valencia durante los días 31 de mayo al 2 de junio de 2012, que detalló los trabajos que se vienen realizando para conseguir un Congreso que aglutine la máxima asistencia de colegiados con la máxima calidad de las ponencias.

Rosario Molina, presidenta del Colegio de Las Pal-



Manuel Roberto, presidente de honor del Consejo General, Marcial Tarín, secretario; Miguel Á. Muñoz, presidente; Rafael Trujillo, vocal y presidente del Colegio de Cádiz; Miguel Ruiz, tesorero.

mas, organizador de la XLII Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de La Calzada, manifestó que se celebrará durante los días 4 y 5 de mayo de 2012, y a la que espera asistan el mayor número de colegiados de toda España.

Luis de Prado, representante del Consejo General en CEPI, fue el último en intervenir, y explicó las líneas más sobresalientes del Informe Anual CEPI 2011, informando al respecto que se han puesto en marcha todas las prioridades marcadas para este ejercicio, y se han definido las que corresponden al año 2012. La pretensión es convertirse en el interlocutor único ante los poderes públicos europeos, ganando en representatividad y peso ante la UE.

El presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, conocedor del proceso electoral llevado a cabo en el Colegio de Ciudad Real, despidió a **Eduardo Moreno** con palabras de afecto por la función realizada como presidente de este Colegio durante tantos años.

Cerró el acto del Pleno del Consejo General **Rafael Trujillo**, presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz, quién dio las gracias a todos los asistentes por su compañía en tierras andaluzas, para conmemorar el Bicentenario de la Constitución de 1812.



Los miembros del Pleno del Consejo General tras finalizar la reunión.



ARAGÓN

II Jornadas Jurídicas Aragonesas de Propiedad Horizontal

Organizadas por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, junto con el Colegio de Abogados de Zaragoza, los pasados días 24 y 25 de Noviembre de 2011 se celebraron, en el salón de actos del Colegio de Abogados, las *II Jornadas Jurídicas Aragonesas de Propiedad Horizontal*, que contó con la asistencia de 95 administradores de fincas y 55 abogados.

El acto de apertura de las Jornadas fue realizado por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, quien dio la bienvenida a todos los asistentes e hizo un resumen del contenido de dichas Jornadas, para dar paso, a continuación, a los ponentes de la primera mesa redonda.

En el primero de los debates, bajo el título *“Lucha contra la morosidad en la comunidad”*, intervinieron **Ángel Dolado Pérez**, Juez Decano de Zaragoza; **Javier Crespo Jordán**, abogado y administrador de fincas; y **Jorge Herrero Gastesi**, administrador. Actuó como moderador **Javier Hernández García**, abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón.

La segunda mesa redonda desarrolló el tema *“La accesibilidad: el devenir legislativo y técnico de los últimos años”*, en cuyo debate participaron **M^a Olga González Viejo**; Magistrada-Juez Juzgado de 1^a instancia de Zaragoza; **Manuel Romeo Gómez**, abogado; **Consuelo Asensio Andrés**, abogada; y **Rafael Pamplona Abenoza**, arquitecto. Actuó como moderador **Ángel Calavia Ginés**, administrador de fincas.

En la mañana del día 25 se desarrollaron dos ponencias: *“Convivir en comunidad: la acción de cesación del art.*



Asistentes a las jornadas.

7 LPH” y *“La convocatoria de junta por el 25% de los propietarios”*, impartidas por los magistrados de la Audiencia Provincial de Zaragoza **Antonio L. Pastor Oliver** y **Javier Seoane Prado**, respectivamente.

A la finalización de cada una de las mesas redondas y ponencias, se entabló un interesante turno de preguntas y consiguiente debate entre los conferenciantes y los asistentes que contribuyó a enriquecer y complementar las jornadas.

En la clausura del curso, que contó con la presencia del vicealcalde del Ayuntamiento de Zaragoza, **Fernando Gimeno**, intervinieron el decano del Colegio de Abogados y el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, quién tuvo palabras de reconocimiento para todos los asistentes y de agradecimiento a las empresas colaboradoras en dicho evento: Ibercaja, Aragón Oil S.A., El Derecho Editores, Otis y Grupo Sifu.

CURSO DE FORMACIÓN

El 28 de Octubre de 2011 se celebró, también en Zaragoza, el curso de formación del Gabinete de Estudios del Consejo General, sobre *“Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de Propiedad Horizontal. La responsabilidad civil del Administrador de Fincas”*, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón y patrocinado por la empresa de ascensores Thyssen.

El curso, que fue impartido por **Juan Miguel Carreiras Maraña**, Presidente de la Audiencia Provincial de

Burgos, suscitó una gran expectación por parte de los colegiados, que llenaron el aforo de la sala, superando todas las previsiones.

Los 120 participantes –que representan un 43% de colegiados ejercientes que desarrollan su actividad profesional, principalmente en Zaragoza capital–, coincidieron en mostrar su satisfacción por lo interesante de los temas tratados y por el desarrollo de la conferencia y posterior debate, felicitando a los organizadores por su extraordinaria labor.

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



CÁDIZ

Lorenzo de Río, nombrado Colegiado de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz

El presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía recibe el Título de Colegiado de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz

El presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Miguel Á. Muñoz**, y su homólogo del Colegio de Cádiz y del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo**, hicieron entrega el día 17 de diciembre, al presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, **Lorenzo del Río**, del Título de Colegiado de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz.

El acto tuvo lugar en el Salón Regio de la Diputación, y estuvo presidido por el diputado **Ignacio Romani**, en representación del presidente **José Loaiza García**.

De igual modo, el encuentro, en el que se hizo efectiva también la entrega de la Medalla de Oro de la corporación, contó con la presencia de los presidentes de la Audiencias Provinciales de Cádiz y de Alicante, así como distintos magistrados de la provincia gaditana.

“Lorenzo del Río ha realizado una labor silenciosa pero eficaz, como corresponde a un buen juez y magistrado”, explicó **Trujillo** en la presentación de los méritos contraídos por **Lorenzo del Río** durante su etapa de presidente de la Audiencia de Cádiz, responsabilidad que ejerció hasta diciembre de 2010, mes desde el que ejerce su actual cargo de presidente del TSJA.



Rafael Trujillo y Lorenzo del Río, Colegiado de Honor del Colegio de Cádiz.

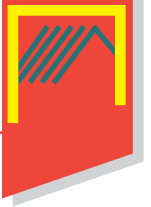


Asistentes al acto en la Diputación Provincial de Cádiz.

Cena de Navidad

Tras unos días de intenso trabajo, se celebró la cena de navidad en el Bodega Diplomático, en Jerez, y contó con un gran número de colegiados y sus acompañantes, además de contar con la presencia de representantes institucionales.

Tras la cena tuvo lugar la entrega del Diploma Conmemorativo y la Medalla de Plata de la Corporación a los colegiados que cumplen sus 25 años en la corporación. En esta ocasión son: **Wenceslao Díaz Roldán; Teodoro Carballo Millares; Juan Antonio Fernández Medina; Manuel Gómez Labrador; María Del Carmen Aguilar Carmoña; José Feria Moro; José María Salvador Rodríguez y José Tamarit Pradas.**



BARCELONA

Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Barcelona-Lleida

«La sociedad, la Administración y los jueces se están dando cuenta de que la función social del Administrador de Fincas es una realidad incuestionable»

Enrique Vendrell, en una entrevista publicada en El Periódico el día 29 del pasado mes de diciembre, analiza las actuaciones realizadas por el Colegio de Barcelona-Lleida desde que fue nombrado presidente del mismo hace un año. Al respecto, manifiesta que *“el primer año es el más complicado porque se tienen que analizar todas las necesidades y capacidades, pero a pesar de ello hemos hecho cosas muy importantes. Por ejemplo, el pasado marzo organizamos un innovador foro entre administradores y jueces, que aportó muchas respuestas a las problemáticas en cuanto a la gestión de comunidades de propietarios y también aclaró algunas contradicciones que se daban jurídicamente. El resultado ha sido muy positivo y, por eso, seguiremos con estos encuentros”*.

El Colegio de Barcelona-Lleida tiene muy presente el problema del alquiler en España. De ahí que, aún habiéndose dado algunos pasos, estos no han sido, en opinión de **Vendrell**, suficientes. Considera que el alquiler no se desarrollará en España mientras no existan garantías para el propietarios. *“Se ha avanzado en la gestión de los procesos judiciales, pero el propietario sigue desconfiando de las consecuencias de contratar a un arrendatario incumplidor –prosigue **Vendrell**– ante la dificultad de exigir las correspondientes responsabilidades. En este sentido nos parece muy interesante el Avalloguer de la Generalitat, que garantiza el cobro del alquiler mientras dura un proceso judicial, aunque este pago también se está ahora retrasando”*. Entre otras de las medidas que considera que serían positivas para fomentar el alquiler, propone buscar fórmulas para que el trato fiscal al alquiler sea similar al de la compra, así como potenciar el alquiler con opción de compra, porque en España solo el 15% de las viviendas son en régimen de alquiler, mientras que el porcentaje en Alemania es del 60%.

Sobre la Ley Catalana que regula las comunidades de propietarios, el presidente del Colegio de Barcelona-Lleida considera que hay una serie de artículos claves que deberían de ser modificados para adecuar la norma a la realidad de las comunidades de propietarios. Entre ellas destaca la necesidad de simplificar el funcionamiento de las comunidades, además de *“incorporar un sistema de garantía más extenso en los casos de deudas a la comunidad cuando el piso se transmite. Por ello, desde su aprobación hace cinco años, planteábamos la necesidad de cambiarla y hemos elaborado toda una serie de conclusiones que la Consellería de Justicia está teniendo en cuenta para la reforma, que está redactando la Comisión de Codificación”*.



Enrique Vendrell.

Otros de los temas analizados en esta entrevista por **Enrique Vendrell** han sido las nuevas tecnologías y su aplicación en el Colegio que preside, así como el mantenimiento de los edificios o los retos que supondrá la llegada del vehículo eléctrico a las comunidades de propietarios. Respecto al primer punto, **Vendrell** informa que, a partir de 2012, esperan tener instrumentos tecnológicos para llegar a todos los colegiados y a los ciudadanos de una forma diferente a la habitual. *“Ya este año hemos instaurado un cambio en relación a las circulares que enviamos, que son exclusivamente por correo electrónico –matiza **Vendrell**–, lo que nos ha permitido ahorrar una tonelada de papel. Estamos trabajando en una nueva página web más interactiva, ágil y transparente para crear una relación más directa, así como en la renovación de la Bolsa de Alquileres, que permitirá a los colegiados subir de forma más fácil los pisos disponibles y actualizar la oferta desde sus despachos”*.

Ante la pregunta sobre la consideración social del Administrador de Fincas, **Enrique Vendrell**, considera que la valoración es, para nuestros profesionales, cada vez más positiva, porque *“la sociedad, la Administración y los jueces se están dando cuenta de que la función social del administrador de fincas es una realidad incuestionable. Por eso, para nosotros, es fundamental la capacitación profesional, porque nos preocupa que puedan aparecer individuos no preparados para hacer esta tarea sin garantía ni capacitación legal alguno, porque el perjudicado sería el ciudadano”*



CANTABRIA

NUEVA JUNTA DE GOBIERNO

El día 7 de diciembre se llevó a cabo la renovación de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Cantabria, quedando constituida por los colegiados siguientes:

Presidente: Alberto Ruiz-Capillas Tapia
Vicepresidente: M^a del Carmen Hernández Hevia
Secretario: D. Miguel Ángel Caballero Barquin
Tesorero: D. Juan Manuel Losada Díez
Contador-Censor: D. Francisco Javier de la Hoz Regules
Vocales: Isabel Arenas Rodríguez; Belén García Díaz; M^a de los Angeles Maza Peña; Benito Fco. Sainz Cotera; Ubaldo Zavala Ortiz.

La nueva Junta de Gobierno aúna, en palabras de su presidente, por un lado, la experiencia y, por otro, la ilusión por el camino que comienzan. *“En esta nueva etapa que ahora comenzamos, seguimos teniendo propuestas e ideas que pretenden incentivar nuestra profesión en Cantabria –explicó Alberto Ruiz-Capillas–, y somos firmes precursores de la publicidad institucional, de la formación tanto en conocimientos como en habilidades sociológicas, y de aumentar el número de colegiados integrados en el colegio”.*



Nueva Junta de Gobierno.

EXTREMADURA

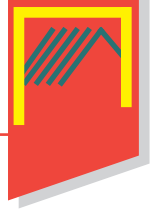
IX CENA DE HERMANDAD

El pasado día 2 de diciembre se celebró en la ciudad de Cáceres la IX Cena de Hermandad del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura. Durante el acto se hizo entrega de las distinciones de reconocimiento por la labor desarrollada a lo largo de los veinticinco años de ejercicio de la profesión a los colegiados **Valentín García Chamorro** y **Ernesto Juan Luengo Castaño**, ambos ejercientes en Badajoz.

Al finalizar el acto el presidente del Colegio **Reyes Caballero Caro**, agradeció la presencia de los compañeros asistentes así como la de **Miguel Ángel Muñoz Flores**, presidente del Consejo General, y la colaboración de las distintas empresas que aportaron los regalos que fueron sorteados, como es tradicional para culminar la velada.



Ernesto Luengo, Reyes Caballero, Valentín García Chamorro y Miguel Á. Muñoz.



EXTREMADURA

JORNADA DE FORMACIÓN

El día 4 de noviembre, organizada por el Colegio Territorial, se desarrolló en Badajoz una jornada de formación en la que se trataron temas que suscitaron mucho interés entre los colegiados asistentes. **Vicente Magro Servet**, Magistrado Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, analizó la posibilidad de articulación de un sistema para mejorar la gestión del Administrador de Fincas con la protocolización de los derechos y obligaciones del comuero en la Propiedad Horizontal.

A continuación, el asesor jurídico del Colegio, **Francisco Manuel Luengo Castaño**, expuso con claridad los pasos a seguir en la reclamación de deudas (art. 21 L.P.H), haciendo especial referencia a deudores en concurso de acreedores. Finalmente, **Braulio Caldera Andrada**, letrado en ejercicio especializado en reclamaciones por defectos y vicios en la construcción, informó sobre la actuación y responsabilidad del Administrador de Fincas en la reclamación por defectos constructivos en el ámbito de la propiedad horizontal.

Los colegiados asistentes al curso calificaron con sobresaliente la calidad de los ponentes y el contenido de las ponencias, y el presidente del Colegio de Extremadura, **Reyes Caballero Caro**, en la clausura del acto, tuvo palabras de agradecimiento hacia los ponentes, e hizo extensivo el



Manuel Luengo, Reyes Caballero, Braulio Caldera y Vicente Magro.

mismo a las entidades que patrocinaron la jornada –Banco de Sabadell y Mapfre Seguros– y al Consejo General por su colaboración, afirmando que *"el objetivo primordial del Colegio es la formación y nuestro Colegio, a través de las herramientas de que dispone, ha ofrecido esta jornada que, sin duda alguna, habéis sabido aprovechar"*.

JAEN

Curso: Cómo hablar bien en las juntas de propietarios

Se ha celebrado durante los días 11 y 12 del pasado mes de noviembre, el curso *"Cómo hablar bien en público, expresión oral persuasiva del Administrador en la junta de propietarios"*. Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, contó con la colaboración del Consejo General, así como con el patrocinio de las firmas Fonuem, Corima, Intelec y Limpieza Aranda.

Fue impartido por el profesor **Roberto García Carbonell**, que enseñó las técnicas y habilidades de la oratoria a los colegiados de Jaén y provincia, así como a los colaboradores de sus despachos, realizándose numerosos ejercicios prácticos e intervenciones individuales.

Potenciar la capacidad de hablar en público, con aplomo y seguridad, sabiendo dirigir con eficacia las reuniones de las Juntas de Propietarios; conocer y usar, con naturalidad, los efectos del lenguaje del cuerpo, de la voz y de la imagen a favor de la gestión persuasiva; controlar las interrupciones a favor de los objetivos de la comunicación y de la reunión, fueron, entre otros, los objetivos del curso, que resultó de una gran utilidad para todos los participantes, que mostraron



Roberto García, durante su intervención.

una gran participación debido a la calidad y experiencia del Profesor Carbonell y la metodología utilizada.

MADRID

43ª Cena de Hermandad del Colegio de Madrid

El 25 de noviembre el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró su 43ª Cena de Hermandad, una noche muy especial que no se quisieron perder más de 300 personas, entre administradores de fincas e invitados. La ocasión lo merecía: se hacía entrega de la Medalla de Oro a **Santo Domingo de la Calzada**, patrón de los administradores; de la Mención “A la Trayectoria Profesional” a **Ildefonso Martín**, gerente del Colegio y de la distinción de Colegiada de Honor a **Rosa María Robledo**, secretaria de Presidencia. Ambos llevan trabajando por y para el Colegio desde hace 42 años.

La Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, en su reunión de 10 de mayo de 2011, adoptó, por unanimidad, el acuerdo de conceder a “nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada” la máxima distinción corporativa, la Medalla de Oro del Colegio, como protector inspirador de la profesión de administrador de fincas.

Seguidamente, el presidente del Colegio hizo entrega de la Medalla de Oro y de la placa que lo acredita a **Inmaculada Gordo**, priora de la Cofradía del Santo, siendo testigos de tan importante reconocimiento el abad de la Cofradía, y el alcalde del Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada, **Francisco José Suarez** y **Javier Azpeitia**.

A continuación y con el fin de ensalzar la función individual de todos los compañeros que prestigan de una manera destacada la profesión, se procedió a entregar dos de las distinciones más emotivas de la noche: a “La Trayectoria Profesional” y el nombramiento de Colegiada de Honor. “Decir **Ildefonso Martín**, gerente del Colegio y **Rosa Robledo**, secretaria de la Presidencia, es decir Colegio de Administradores de Fincas de Madrid”, afirmó con rotundidad **Miguel Á. Muñoz**.

Solo hay que acudir a los orígenes del Colegio para conocer la valía de los homenajeados. “Configurada nuestra profesión en aquellos primeros años de la década de los 70 en agrupaciones territoriales, y presidida la de Madrid, por nuestro querido presidente de Honor, **Jaime Blanco Granda**, aparecen, en 1970, a la demanda del Colegio, para cubrir dos puestos de trabajo, dos jovencitos aspirantes, **Rosa Robledo**, en enero, con 18 años e **Ildefonso Mar-**



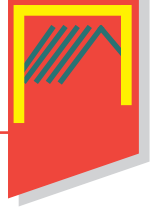
Miguel Á. Muñoz, Ildefonso Martín, Jaime Blanco y Rosa María Robledo.

tín, en abril, con 22 y recién licenciado del Servicio Militar. Este Colegio, este colectivo de administradores de fincas os lo debe todo, y hoy, esta noche, en los prolegómenos de vuestra feliz y próxima jubilación, deseamos reconocerlos y publicarlo a los cuatro vientos.”, exclamó un emocionado **Miguel Á. Muñoz**.

La Junta de Gobierno del Colegio, en su reunión de 12 de julio de 2011 adoptó, por unanimidad, el acuerdo de conceder a **Ildefonso Martín** la Mención Honorífica “A la Trayectoria Profesional”. Seguidamente, **Miguel Ángel Muñoz**, acompañado de **Jaime Blanco**, hicieron entrega de la distinción de “la estrella de los triunfadores”, una escultura en bronce con el escudo del Colegio, obra de la escultora **Nuria Arranz** y la placa que lo acredita, a **Ildefonso Martín**.

También **Rosa Robledo**, recogió la Medalla de Plata, diploma y placa que acredita su distinción como Colegiada de Honor, decisión que por unanimidad adoptó la Junta de Gobierno del Colegio en su reunión de 10 de mayo de 2011.

Tras las emotivas palabras de **Ildefonso Martín**, llenas de sentimiento, y que levantaron de sus asientos a todos los administradores de fincas e invitados que le arrojaron con una gran ovación, el presidente del Colegio, **Miguel Á. Muñoz**, prosiguió con la imposición de distinciones, de las Medallas de Plata y Diplomas a los colegiados que se han incorporado al censo de Colegiados de Honor “tras toda una vida dedicada al ejercicio profesional, a la dura y hermosa función de ser y ejercer como administrador de fincas”.



MADRID

Presentación del Programa de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios

El pasado 6 de octubre se celebró la jornada-presentación del Programa de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios, fruto del acuerdo de colaboración que el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha firmado con Acción Legal Asesoría Jurídica, gestora de este Programa destinado a prevenir y reducir el incremento de morosidad en las comunidades.

La presentación de la jornada corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio, quien destacó los beneficios que para los administradores de fincas tiene este Programa, pues además de estar avalado por empresas y aseguradoras líderes en sus respectivos sectores, como la editorial El Derecho, Mapfre, Arag, Logalty y Arbitralia, supone una herramienta de uso exclusivo para el colectivo y sin coste para el administrador y la comunidad.

Para explicar la gestión del Programa de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios (PLCM) participaron **José Juan Muñoz**, socio-director jurídico de Acción Legal; **Ignacio de San Juan**, secretario general de Arbitralia; **Manuel Gambin**, director comercial

del Programa; y **José Manuel Oliva**, director general de Logalty.

Tanto en fase extrajudicial como judicial, el Programa integra una serie de actuaciones que garantizan el cobro de los cantidades adeudadas por el moroso. Además, esta herramienta posibilita la inclusión de servicios opcionales, como es la intervención de la institución de arbitraje Arbitralia para la resolución del conflicto en un menor plazo de tiempo, así como la gestión de controversias vecinales y de contratos con terceros (por ejemplo, proveedores). Solo es necesario que el administrador cumplimente la hoja de adhesión al Programa y adhiera a las comunidades de propietarios interesadas en reclamar por esta vía las deudas del comunero moroso.

Gracias al acuerdo suscrito por Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, el coste de la reclamación y servicios del PLCM es asumido por el propio Programa a través de sus agentes intervinientes. A tal efecto ni el administrador, ni la comunidad deberán satisfacer cantidad alguna al Programa.

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.

Consciente 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



MÁLAGA

Récord de asistencia en el vigésimo Curso Francisco Liñán

Un año más, el Curso Francisco Liñán, estrella en los encuentros formativos del Colegio de Málaga ha demostrado el interés que despierta entre los colegiados y la consolidación que ha conseguido dentro de la profesión en todo el territorio nacional. Así, en esta edición nuevamente aglutinó a profesionales de diferentes puntos geográficos en una convocatoria que superó todas las expectativas, al sumar 50 cursillistas más a las citas habituales, llegándose por primera vez a los 150 asistentes.

Ha sido, igualmente, uno de los primeros cursos que han abierto fronteras, ofreciéndose a los administradores de fincas colegiados de Andalucía y –poco tiempo después– a los profesionales de toda España. Todo, en un símbolo de la unión profesional y con el objetivo de que sea la formación la que permita que los colegiados se especialicen de forma continua y puedan ofrecer a la sociedad una función diferenciada y competitiva.

En esta edición, en la que se han cumplido veinte años, la convocatoria ha sido en Estepona, localidad de Málaga, durante los días 18 y 19 de noviembre. Bajo el lema “Renovando nuestros conocimientos”, ha estado presente el signo del reciclaje, como símbolo de la necesaria renovación continua en formación por parte de todo profesional, especialmente en una profesión tan ecléctica y compleja, que une tantas materias, como es la del Administrador de Fincas.

EL ALCALDE DE ESTEPONA, EN EL ACTO DE CLAUSURA

Tanto en su apertura como en su clausura, el curso estuvo presidido por el presidente del Consejo General, **Miguel Ángel Muñoz Flores**; el presidente del Consejo Andaluz, **Rafael Trujillo Marlasca**; el presidente de honor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga que da nombre al Curso, **Francisco Liñán López**; el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, **Marcelo Fco. Camblo Mora**; y el presidente de la Comisión de Cultura del Colegio y Director del Curso, **Miguel Muñoz Núñez de Castro**, quienes agradecieron la participación



Marcelo Francisco Camblo, presidente del Colegio de Málaga; Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General; José M.ª García Urbano, alcalde de Estepona y Rafael Trujillo, presidente del Consejo Andaluz.

de los cursillistas y de los colaboradores, pues ambos permiten el éxito de este encuentro.

Además, el acto de clausura contó con la presencia del Alcalde de Estepona, **José M.ª García Urbano**, quien manifestó, en todo momento, ser partidario de la colegiación profesional como defensa de una ética y de unas directrices necesarias para prestar un buen servicio a los ciudadanos. En este sentido, agradeció la labor de los Administradores de Fincas por el servicio que prestan a las comunidades, llevando a cabo un orden y un buen hacer para el correcto funcionamiento de las mismas, una función que no siempre es fácil y que no siempre se valora en toda su extensión.

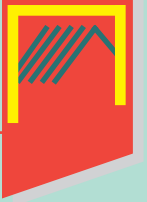
CONFERENCIAS IMPARTIDAS

-“Las obligaciones y responsabilidades del Administrador de Fincas en el Régimen de Propiedad Horizontal”, del Abogado y Asesor Jurídico del Colegio de Administradores, **Francisco González Palma**.

-“La problemática en la redacción de las actas de la junta de propietarios”, a cargo del Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, **Vicente Magro Servet**.

- “La gestión de clientes conflictivos y las soluciones que aporta el marketing”, por la catedrática de marketing de la Universidad de Málaga, **Pilar Alarcón Urbistondo**.

- “Las Novedades en el Reglamento Sanitario de Piscinas”, impartida por la Inspectora de Sanidad, **M.ª José Barquero Gutiérrez**.



El Consejo General pone a disposición de los colegiados/as, a través de su Gabinete de Estudios, los cursos del año 2012, que podrás solicitar a tu Colegio Territorial

¡APÚNTALOS Y APUNTÁTE! CURSOS GABINETE DE ESTUDIOS 2012

- ✓ D. **Juan Rodríguez Baeza**, Administrador de Fincas.
"Contabilidad para Comunidades de Propietarios".
- ✓ D. **Vicente Magro Servet**, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.
"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios".
"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".
"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el administrador cesado. Vías de solución".
"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".
"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".
"El régimen de las actividades molestas del art. 7.2 LPH".
"Actualización de criterios en Propiedad Horizontal del Tribunal Supremo por materias".
"Últimas reformas legales en materia de Propiedad Horizontal". (NUEVO)
- ✓ D. **Pepe Gutiérrez Esquerdo**, Administrador de Fincas.
"Los 24 errores del Administrador de Fincas"
"Cese y nombramiento del secretario-administrador: aspectos formales, legales, procedimentales, organizativos y sociales". (NUEVO).
"Paradigmas en la administración de fincas: procedimientos y rituales vitales" (NUEVO).
- ✓ D^a **Silvia E. García García**, Cursos Carbonell.
"Atención telefónica eficaz y gestión de cobro por teléfono".
"Técnicas de comunicación y asertividad".
"Dirección de reuniones".
"Comunicación escrita para Administradores de Fincas".
"Expresión oral del Administración de Fincas en la Junta de Propietarios"
"Técnicas de negociación para Administradores de Fincas".
"Técnicas de venta para Administradores de Fincas".
"Técnicas de venta en el sector servicios para Administradores de Fincas".
- ✓ D. **Roberto García Carbonell**, Cursos Carbonell.
"Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas".
"Administración del tiempo".
"Cómo hablar bien en público. Expresión oral persuasiva del Administrador de Fincas de propietarios".
"Motivación y desarrollo del potencial en el Administrador de Fincas". (NUEVO)
- ✓ D. **Francisco González Palma**, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga.
"La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación".
"El Administrador de Fincas y los vicios constructivos".
"Supresión de Barreras Arquitectónicas y el establecimiento del servicio de ascensor".
"Las obligaciones y responsabilidades del Administrador de Fincas en el régimen de Propiedad Horizontal". (NUEVO)
"La responsabilidad por daños dimanantes de las terrazas en los edificios en régimen de Propiedad Horizontal". (NUEVO)
- ✓ Departamento Jurídico de la Editorial **SEPIN**.
"La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución".
"Aspectos Generales de la Ley de Propiedad Horizontal".
"Aspectos Generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos".
- ✓ D. **Gerónimo Lozano Apolo**, Dr. Ingeniero Aeronáutico y Arquitecto Técnico, Catedrático de la Universidad de Oviedo y de la Universidad Politécnica de Madrid.
"Patología y terapéutica de las humedades en la edificación".
- ✓ D. **Juan Miguel Carreras Maraña**, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos
"Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de propiedad horizontal".
- ✓ D. **Francisco José García Higuera**, Administrador de Fincas.
"Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet".
- ✓ D. **Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, Administrador de Fincas.
"Planificación y control del despacho profesional del Administrador de Fincas".
- ✓ D. **Miquel Pujols i Parramón**, Ingeniero Agrónomo.
"La Ley de Arrendamientos Rústicos".
- ✓ D^a **Ángeles Martínez Fernández**, Administradora de Fincas
"Organización de despachos y Marketing".
- ✓ D. **Jesús Flores Rodríguez**, Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos
"El contrato de administración de fincas: aspectos jurídico-prácticos". (NUEVO).
"Cómo reclamar y, en su caso, ejecutar judicialmente cuotas de comunidad sin abogado ni procurador tras la Ley 4/2011, de 24 de marzo". (NUEVO)
- ✓ D. **Jesús Luque Rodríguez**, Psicólogo Social
"Taller de comunicación con el cliente de la administración de fincas". (NUEVO).
"El papel de la formación continua en el aumento de la productividad en los despachos de Administradores de Fincas". (NUEVO)
- ✓ D. **Reyes Caballero Caro**, Administrador de Fincas
"Cómo afrontar los tres temas claves de la función del Administrador de Fincas: los clientes, el despacho y la Junta de Propietarios". (NUEVO)



MÁLAGA

Integración, un proyecto para todos

Entre los convenios y acuerdos de colaboración que realiza el Colegio de Málaga, se encuentran los que se realizan con entidades de interés social y fundaciones con diferentes cometidos en defensa del bien común, así como organizaciones sin ánimo de lucro. Dentro de esta finalidad, de apoyo a fines solidarios, el jueves 1 de diciembre, el Colegio colaboró en la organización de un encuentro entre el Grupo Sifu y los colegiados, en el que se presentaban experiencias sobre inserción laboral de personas con discapacidad.

El Grupo Sifu trabaja por la plena integración de las personas discapacitadas, a través de un conjunto de Centros Especiales de Empleo cuyo objetivo es la inserción laboral y social de personas con discapacidad física, psíquica, mental o sensorial. Esta entidad cuenta con más de 17 años de experiencia e integra a más de 2.500 profesionales, estando presente en la práctica totalidad del territorio español y en Portugal, siendo uno de los Centros Especiales de Empleo más importantes de nuestro país.

SEVILLA

Cena anual de Colegiados



David Toscano, presidente del Colegio de Huelva; Rafael del Olmo, presidente del Colegio de Sevilla; Miguel Á. Muñoz, presidente del Colegio de Madrid y del Consejo General; Rafael Trujillo, presidente del Colegio de Cádiz y del Consejo Andaluz; y Jesús Cañavate, presidente del Colegio de Granada.

Como todos los años, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla reunió a sus colegiados en una cena que ha tenido lugar en el Restaurante La Raza. Un acto que contó con la colaboración de distintas firmas y empresas proveedoras de servicios relacionados con el sector.

Tras la cena tuvo lugar la entrega del Diploma Conme-

morativo y la Medalla de Plata de la Corporación a los colegiados que cumplían sus 25 años en la Corporación. En esta ocasión se les hizo entrega a **Wenceslao Díaz Rol-dán; Teodoro Carballo Millares; Juan Antonio Fernán-dez Medina; Manuel Gómez Labrador; María Del Carmen Aguilar Carmona; José Fera Moro; José María Salvador Rodríguez y José Tamarit Pradas.**



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.

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

Queremos
ser tu banco



Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es



José Vázquez Mayans

presidente del Colegio de Valencia

«Se trata de concienciar a la sociedad de que prestamos un servicio encaminado a resolver la problemática diaria en las comunidades de vecinos de forma responsable y profesional»

JOSÉ VÁZQUEZ MAYANS ES, TAMBIÉN, VICEPRESIDENTE 3º DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA, Y SU EJERCICIO PROFESIONAL LO HA REALIZADO DESDE HACE TREINTA Y CINCO AÑOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA. ACTUALMENTE, COMO PRESIDENTE DEL COLEGIO DE VALENCIA, JUNTO CON LA JUNTA DE GOBIERNO DE SU COLEGIO, ESTÁ INMERSO EN LA ORGANIZACIÓN DEL XVII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS, EN EL QUE ESTÁN PONIENDO LA MÁXIMA ILUSIÓN Y TRABAJO. CON ESTE CONGRESO ESPERAN MARCAR LAS LÍNEAS DEL FUTURO DE LA PROFESIÓN EN NUESTRO PAÍS Y EN EUROPA.

DOLORES LAGAR TRIGO

¿Cuál es la filosofía con la que el Colegio de Valencia ha afrontado la organización del Congreso de Administradores de Fincas de España?

El Colegio, junto a los compañeros valencianos, pretende afianzar la profesionalidad y el reconocimiento a la labor del Administrador de Fincas en la sociedad con la organización de este Congreso Nacional.

Por ello nuestro lema es "Hablemos de la profesión". La sociedad, en general, no ha llegado a valorar ni a reconocer la preparación formativa que tenemos los administradores de fincas y la labor de mediación que realizamos diariamente, cuando hoy en día, incluso desde la Unión Europea, están fomentando y queriendo dar a conocer la transcendencia de la mediación, cosa que los Administradores de Fincas venimos desarrollando desde hace muchos años.

Con la organización de este Congreso pretendemos que la sociedad civil y política conozca que somos los Administradores de Fincas colegiados los profesionales preparados en normativa de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos; que tenemos calidad específica en el desarrollo de nuestra profesión; que somos verdaderos mediadores en los



conflictos de toda índole que surgen en las comunidades de propietarios; que somos una fuente de información para la clase política, puesto que les podemos transmitir los problemas diarios de los ciudadanos por estar en contacto continuo con ellos; en resumen, se trata de concienciar a la sociedad que prestamos un servicio encaminado a resolver la problemática diaria en las comunidades de vecinos de forma responsable y profesional.

Las profesiones colegiadas están inmersas, en este momento, en cambios muy profundos, que están definiendo nuevos modelos de actuación profesionales. ¿Considera

«Con la Ley Paraguas y Ómnibus en estos momentos estamos, los profesionales colegiados, a la expectativa de posibles cambios, en mi opinión, muy perjudiciales para los ciudadanos»



que este Congreso, abordará, en profundidad, estas cuestiones?

Efectivamente, con la Ley Paraguas y Ómnibus en estos momentos estamos, los profesionales colegiados, a la expectativa de posibles cambios, cambios en mi opinión, muy perjudiciales para los ciudadanos. Los Colegios Profesionales, casi sin darnos cuenta, se han convertido en los primeros defensores de los intereses de los ciudadanos. Con las Comisiones Deontológica, exigimos y proporcionamos unas garantías de responsabilidades civiles a coste cero, tratando de evitar los trámites judiciales que siempre les son más gravosos.

Este es uno de los temas que, lógicamente, se trata en una ponencia en la que nos gustaría que todos expusiésemos nuestros criterios y pudiésemos llegar a una conclusión clara, precisa y con directrices a seguir. Esta ponencia será impartida por prestigiosos compañeros administradores de fincas y con experiencia en el ejercicio de la profesión y de la vida colegial.

«La finalidad del Congreso es llevar a debate propuestas concretas y conseguir que, posteriormente, se desarrolle por cada Colegio o por el Consejo General. En el Congreso de Valencia, un tema que proponemos es la creación de un sello de calidad que identifique a los Administradores de Fincas Colegiados»

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

Hemos de pensar que el Administrador de Fincas es un profesional libre e independiente que vive de y para su profesión, por ello el Congreso pretende:

- ★ Puesta en común de conocimientos.
- ★ Afianzamiento del sentimiento de pertenecer a un colectivo formado, capaz y resolutivo.
- ★ Toma de postura unitaria ante situaciones que afectan al colectivo de los Administradores de Fincas.

Sirva de ejemplo la "Iniciativa legislativa popular" que nació en el Congreso de La Coruña de la que surgió la modificación de la LPH.

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

Evidentemente, la formación continuada es esencial para el desarrollo de cualquier profesión, siendo en los Co-

legios donde nace la preocupación para que sus colegiados actualicen su formación para el mejor ejercicio de la profesión, y para ello se organizan continuos cursos, conferencias, charlas, circulares informativas, etc.. En un Congreso no se puede conseguir una formación continuada, ya que se celebran cada dos años y durante tres días.

La finalidad del Congreso es llevar a debate propuestas concretas y conseguir que, posteriormente, se desarrolle por cada Colegio o por el Consejo General. En el Congreso de Valencia, un tema que proponemos y del que debatiremos es la creación de un sello de calidad que identifique a los Administradores de Fincas Colegiados, con lo que se pretende generar pautas de organización de nuestros despachos, de nuestra profesión, y de los compromisos con los ciudadanos. Con ello podemos conseguir esa identidad profesional de los Administradores de Fincas Colegiados.

Los administradores de fincas de reciente incorporación a los Colegios Territoriales son no solo el presente más inmediato, sino el futuro de nuestra profesión. ¿Qué aportarían con su asistencia al Congreso y que obtendrían de su participación en él?

Indiscutiblemente los recién incorporados son el presente pero también el futuro de la profesión, y de ellos depende, fundamentalmente, la misma. Deben aportar al Congreso sus ideas de renovación, sus dudas e inquietudes.

Ellos saldrán muy enriquecidos con su presencia y participación, pues además de las enseñanzas que nos aportaran los ponentes, las relaciones entre compañeros de otros Colegios les amplía el escenario territorial y legislativo.

Personalmente pienso que, en estos momentos de incertidumbre por la posible aprobación del Reglamento que regule las profesiones, más todavía tenemos que estar unidos y manifestar los criterios de futuro profesional.

Los congresos de administradores de fincas, ¿En qué medida contribuyen a mejorar la imagen social de los administradores de fincas? ¿Y en concreto, que aportará el Congreso de Valencia al respecto?

Es claro que los Congresos con sus conclusiones, que afectan con mayor o menor medida a este colectivo, influyen en la sociedad en general y, con la difusión de las mismas en los medios de comunicación, hacen sentir a la sociedad que los Administradores de Fincas Colegiados estamos para luchar por los temas que les afectan.

En Valencia pretendemos, con las conclusiones que se obtengan, y desde la situación de cambios que están afectando a todos los profesionales colegiados, continuar haciendo ver a los políticos que somos unos profesionales a tener en cuenta por nuestra relación directa con los ciudadanos.

Quiero dejar muy claro que el éxito será conseguir que asistan compañeros de todos los Colegios Territoriales y que posteriormente se difundan las conclusiones

obtenidas en las diferentes Autonomías, haciéndoselas llegar a sus políticos autonómicos para que apoyen la propuesta que, en el Senado, se incluyó en la Ley Omnibus.

Consumidores y usuarios son la base de las nuevas normativas encaminadas a asegurar sus derechos en el ámbito de los servicios, incluidos los profesionales. Los administradores de fincas han de ser los garantes de todos ellos en un aspecto tan importante para los ciudadanos como es la vivienda. ¿Garantiza la formación y el debate un mayor conocimiento de las normativas al respecto y el reconocimiento de la importancia de las profesiones colegiadas como garantes de derechos de usuarios y consumidores?

Al principio de esta entrevista ya he dado a entender, por varios motivos, que los Colegios Profesionales son proactivos en la formación de sus colegiados profesionales, para que con ello, consumidores y usuarios, a los que yo me he estado refiriendo como sociedad, se vean más defendidos y asesorados ante la enorme y variada normativa que existe sobre la vivienda, tanto en propiedad horizontal como en arrendamientos urbanos.

Efectivamente, nuestra formación y el debate para un mejor análisis de las normativas, así como saber transmitir a todos los órganos, tanto políticos como legislativos, nuestros conocimientos y de la problemática real por estar conviviendo con los ciudadanos codo con codo, contribuye a garantizar los derechos de usuarios y consumidores.

Hace treinta años, el Colegio de Valencia también fue el organizador de un Congreso de Administradores de Fincas. Tras varias décadas, ¿Qué se ha conseguido y qué queda, aun, pendiente? ¿Marcaron los congresos de administradores de fincas la línea de futuro de la profesión colegial con las resoluciones finales de cada uno de ellos?

Las circunstancias han hecho que tras tres décadas el Colegio de Valencia, y ante la retirada del Colegio que tenía que organizarlo, asuma la responsabilidad de organizar el Congreso del año 2012.

En los diferentes congresos se han conseguido muchas cosas, tanto para la profesión como para los ciudadanos. Si analizamos la evolución de la profesión y de los Colegios, veremos que se nos tiene en consideración y se requiere nuestra colaboración y participación tanto a nivel nacional como autonómico.

Los congresos anteriores han marcado el día a día de la profesión, pero al ser una profesión viva, el futuro



«De este Congreso tenemos que volver a nuestros quehaceres diarios con la convicción de que con la participación de todos y el esfuerzo continuo vamos a lograr unificar criterios, mejorar nuestro trabajo diario y afianzar nuestro sitio en esta sociedad competitiva en la que nos movemos»

tiene que ir adaptándose a las situaciones sociales y a los avances que la sociedad nos va exigiendo, y ello ha venido y vendrá marcado por las conclusiones que se han logrado, se logren o lograrán, consiguiendo que la sociedad, en todos sus ámbitos sociales y políticos, se vaya dando cuenta de que nos necesitan por la calidad y prestigio de nuestra profesión.

¿Cómo le gustaría que recordaran los administradores de fincas el Congreso de Valencia y qué impronta dejará en el futuro de la profesión?

Pues que a través de él hayamos conseguido, entre todos, hacer llegar a la sociedad que los Administradores de Fincas Colegiados somos los profesionales que velamos por los intereses y defendemos sus derechos en to-



«Quiero invitar a todos los compañeros de todas las provincias españolas a que asistan, fundamentalmente a los jóvenes, pues ellos son los que más tienen que hablar en este foro sobre la profesión y del futuro de la misma, sin complejos ni vergüenza»

do lo relativo a la vivienda, transmitiendo a los ciudadanos la necesidad de contar con nosotros.

De este Congreso tenemos que volver a nuestros quehaceres diarios con la convicción de que con la participación de todos y el esfuerzo continuo vamos a lograr unificar criterios, mejorar nuestro trabajo diario, vamos a afianzar nuestro sitio, nuestra parcela en esta sociedad competitiva en la que nos movemos.

¿Qué le gustaría añadir a esta entrevista y que no le hayamos preguntado?

Pues quiero invitar a todos los compañeros de todas las provincias españolas a que asistan, fundamentalmente a los jóvenes, pues ellos son los que más tienen que hablar en este foro sobre la profesión y del futuro de la misma, sin complejos ni vergüenza, pues todos hemos empezado partiendo de poco o nada, y les puedo asegurar que en el momento en que asistan al primero, no dejarán de participar en los siguientes.

Dejando de lado el tema profesional, tendrán la oportunidad de disfrutar de la sede del Congreso, el Palacio Reina Sofía, enclavado en la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia, lugar privilegiado y reconocido mundialmente, ya que empresas de reconocido prestigio como Ferrari, Toyota o Iberdrola, han realizado sus congresos en este emblemático lugar. Esperamos hacerles pasar unos días inolvidables. ¡No todo ha de ser trabajo!

Nos hemos esforzado mucho desde el Colegio de Valencia para que todos puedan asistir a este Congreso, consiguiendo que la inscripción al mismo esté en el coste de hace diez años, y ello pensando en la situación económica que vivimos y con la pretensión de que a los colegiados de reciente incorporación les sea fácil la asistencia.

Dolores Lagar Trigo

ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

El mantenimiento de sus puertas está en buenas manos

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

El Ciclo Integral Rolltore Portis.

Instalación **Mantenimiento** **Comercialización**

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



La morosidad en las comunidades de propietarios: ¿qué hacer frente a los moroso?

En este exhaustivo trabajo se realiza un estudio, en el ámbito de la propiedad horizontal, de los recursos, procedimientos o mecanismos, legales, negociales y judiciales, a disposición de las comunidades de propietarios frente a las deudas de los comuneros por gastos comunes.



JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES

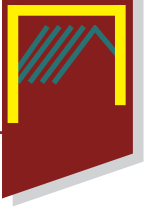
A la vista de la actual situación económica y social, con origen en la crisis económica surgida a finales del año 2008, no parece necesario justificar la oportunidad de la materia cuyo análisis se propone. Basta con revisar los resultados del primer informe (Enero-Junio 2011) del llamado "Observatorio de la morosidad en comunidades de propietarios", plataforma de cooperación e investigación integrada en la encomiable iniciativa que en el ámbito de la Comu-

nidad de Madrid supone el "Programa de Lucha Contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios", con participación de su Colegio Profesional de Administradores de Fincas, para constatar el progresivo aumento en los últimos años de la llamada "morosidad" en las comunidades de propietarios. En dicho informe, recogido por diversos medios de comunicación, se cuantifica en más del 22% el porcentaje de las comunidades de propietarios existentes en el año 2011 en la Comunidad de Madrid con problemas de

morosidad, representando las reclamaciones por deudas comunitarias pendientes de cobro, según dicho Observatorio, más del 82% de todas las que efectúan las comunidades de vecinos. Resultados que con seguridad, con pocas variaciones, podríamos extrapolar al resto del territorio español.

PERFILES DE PROPIETARIOS MOROSOS

No obstante, y antes de analizar los recursos o procedimientos existen-



tes, debería fijarse, de un lado, el concepto que se maneja de “morosidad” y, de otro lado, los tipos o perfiles de propietarios morosos, por cuanto tal definición y tipología son presupuesto necesario que debe asentarse antes de abordar las posibles medidas o soluciones.

En las comunidades de propietarios se habla de propietario moroso para hacer referencia al supuesto de existencia de una deuda líquida, vencida o exigible, debiendo evitar confundir dicha terminología coloquial con el concepto jurídico-civil de la “mora” contenida en los artículos 1.100 y concordantes del Código Civil, en la medida en que esta última situación de “mora” requeriría de la previa intimación o requerimiento judicial o extrajudicial, a salvo los supuestos de mora automática. Por tanto, cuando aquí nos preguntamos cuando es el momento en que hay una situación de morosidad lo que nos estamos preguntando es

cuándo hay una deuda líquida, vencida o exigible . Y para contestar a dicha pregunta entiendo que habrá

«Los Bancos y Cajas de Ahorro dilatan, en un tiempo estimado de seis a doce meses desde la adjudicación de los inmuebles en ejecuciones forzosas, el pago de los gastos de comunidad»

que estar al momento del giro de la correspondiente derrama, dependiendo del sistema de administración (liquidación trimestral a gasto vencido, giro de recibos mensuales previa aprobación de presupuesto

anual, etcétera), de forma que tal instante, en principio, será el del giro a los copropietarios de la liquidación o recibo, siendo más que aconsejable, y así es frecuente en las comunidades, el establecer mediante acuerdo comunitario un plazo o período de tiempo desde el giro del documento (liquidación o recibo) o derrama, que suele oscilar entre los 20-30 días, a fin de que los propietarios puedan atender el pago, transcurrido el cual sin satisfacer la deuda se producirá la situación de morosidad. Lo contrario, la morosidad desde el mismo instante del giro, supone en la práctica un inconveniente más que una hipotética ventaja.

MOROSIDAD DE BANCOS Y CAJAS DE AHORRO

Y también es importante saber por qué el propietario no ha atendido, o ya desde un inicio se manifiesta re-



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



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

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



www.dpcon.es / dpcon@dpcon.es

902 103 263

acio a atender, el pago de la liquidación o recibo. Conociendo el motivo podremos aplicar con mayor eficacia las medidas preventivas o la eventual solución. El meritado Observatorio realiza una clasificación que podemos de una forma global refundir en dos grandes categorías: los que no pueden, o tienen dificultades económicas, y los que no quieren contribuir a los gastos de comunidad, incluyendo estos últimos desde el profesional de la morosidad, que sistemáticamente deja de atender los gastos, hasta los que discuten su obligación de pago en cuanto a los conceptos en los que participan, o la forma de participación, pasando por problemas puntuales como los de los Bancos y Cajas de Ahorro, que dilatan en un tiempo estimado de seis a doce meses desde la adjudicación de los inmuebles en ejecuciones forzosas el pago de los gastos de comunidad, o

«Totalmente descartable medidas como el corte de servicios básicos necesarios para la habitabilidad de los inmuebles como la calefacción, luz o agua, o privación del ascensor, que podría ser además constitutivo de un delito de coacciones»

las promotoras y sus cláusulas exoneratorias de gastos mientras no transmitan las viviendas o locales, y que si podían admitirse en épocas de normalidad en el mercado inmobiliario cuando había una justa causa, y una proporción en la disminución del gasto en relación al menor uso del servicio o instalación (por ejemplo, de un 25% conforme indicó la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2005), en momentos como el presente, en que pueden transcurrir años hasta la efectiva traditio de los inmuebles, no digamos ya cuando las exoneracio-

PROCEDIMIENTO MONITORIO

Sin embargo, y sin que ello suponga contradecirse con lo acabado de afirmar, no parece que el juicio monitorio sea la panacea para resolver todo los problemas de morosidad. Si se quiere, puede suponer la solución en un 60% de los casos, cuando hay una insolvencia, o dificultades económicas en que se priorizan los pagos por su onerosidad, o por estar en vías de reclamación judicial, o en los casos de profesionales de la morosidad, pero en el resto deberá valorarse la conveniencia de emplear tal procedimiento. Así, por ejemplo, debería acudir directamente al ordinario cuando se tenga constancia de la oposición al pago del propietario deudor por no estar conforme con su participación en el gasto, o con la cuota con la que participa. De lo contrario, de emplear inicialmente el monitorio, únicamente se conseguiría dilatar el contencioso, consecuencia de la oposición y consiguiente resolución definitiva en juicio que corresponda (artículo 818 LEC). En otros casos, puede resultar necesario, o conveniente, demandar a otras personas distintas de los propietarios, transmitente o adquirente, o titulares registrales, a los que hace referencia el artículo 21.4 LPH, únicos en los que parece que pensó el legislador, partiendo de la certeza, hasta no hace mucho seriamente cuestionada, que el deudor frente a la comunidad siempre es el propietario, nunca el usufructuario, o que no resulta imprescindible en algunas circunstancias demandar a otros acreedores, al objeto de reconocer la preferencia del crédito privilegiado contemplado en el artículo 9.1, letra e, de la LPH, por la anualidad corriente y anterior, trámite éste último al que no puede acomodarse el mecanismo del juicio monitorio, toda vez que lo que se pretensiona respecto a éstos últimos es una declaración de preferencia, no una condena al pago.

nes sean totales, dichas cláusulas se tornan abusivas y no sólo susceptibles de ser así declaradas, a través del contencioso civil, sino también sujetas a control por el Registro de la Propiedad, en trámite de calificación, denegando la inscripción de la cláusula estatutaria abusiva (Resolución de la DGRyN de 15 de abril de 2010).

MEDIDAS FRENTE A LA MOROSIDAD

Sin ánimo de exhaustividad, podríamos diferenciar las medidas frente a la morosidad distinguiendo entre aquéllas que están dirigidas a disuadir a los propietarios de incurrir en dicha situación, so pena de quedar privado de derechos o acarrear una sanción, de aquéllas otras que, ya estando en situación de morosidad, lo que ofrecen a la comunidad es una solución o procedimiento en su

pretensión de satisfacer su crédito.

Así, y por lo que respecta a las primeras que hemos denominado disuasorias en tanto en cuanto que, al menos en un primer momento, lo que se persigue con su adopción es prevenir o evitar la morosidad, tendremos que distinguir, a su vez, según el origen de la medida sea la ley, o el acuerdo o consentimiento de los comuneros.

Entre las medidas legales caben enumerar, en primer lugar, la contenida en el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal y la privación del derecho de voto a los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeuda, y cuya persona y cuota no se computarán a efectos de alcan-

zar las mayorías exigidas en la ley, que ha de ponerse en relación con el artículo 16.2 del mismo texto legal en cuanto a que la convocatoria contenga una relación de los propietarios morosos, y que no pocos problemas de interpretación plantean y son objeto de resolución por nuestros Tribunales. ¿Se ha de dejar votar al propietario moroso que no figuraba previamente relacionado en la convocatoria? ¿Cabe admitir el pago momentos antes de iniciarse la Junta mediante cheque u otro documento mercantil? ¿Para alcanzar la unanimidad tampoco se precisa del voto del propietario moroso?. Igualmente acaece con el artículo 18.2 de la misma Ley especial, y la privación del derecho a impugnar al propietario moroso si no paga o consigna, y como requisito de procedibilidad, insubsanable y apreciable de oficio en cualquier instancia al ser de orden público procesal (SAP de Madrid de 13 de marzo de 2011), habiéndose fijado por la pequeña jurisprudencia el momento de impug-

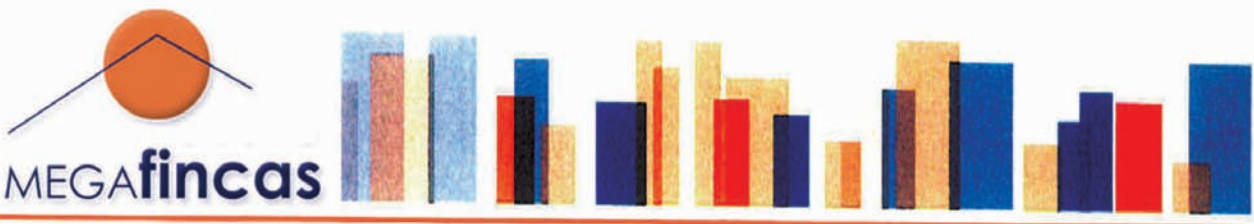
nar como aquél al que hay que atender para comprobar si se está al corriente en el pago, y no el momento de celebrarse la Junta cuyo acuerdo se impugna. Como también es una medida legal el artículo 449.4 de la LEC y la no posibilidad de interponer recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación en proceso en que se condene al propietario al pago a la comunidad de propietarios de cantidades debidas si no acredita, al interponerlos, tenerlas satisfechas o consignadas .

MEDIDAS PROPIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Junto a las previsiones del legislador, aplicables a toda comunidad sometida al régimen de la propiedad horizontal, también es posible que la comunidad de propietarios particular establezca sus propias medidas, y a las que llamaremos negociales en la medida en que son fruto de su voluntad soberana, llámese cláusula

estatutaria o acuerdo de junta de propietarios, y que es posible partiendo del carácter dispositivo de la materia al afectar a los “gastos” que, conforme el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, forma parte de ese contenido que, en este régimen especial, es susceptible de ser objeto de autoregulación por la comunidad.

Cuáles sean estas medidas, y en la medida que carecen de esa regulación positiva, no está exento de discusión, debiendo jugar, de partida, con los límites generales establecidos por el Código civil en su artículo 1.124 al principio de la autonomía de la voluntad (Ley, por supuesto imperativa, moral y orden público). Así parece admitido el supuesto de una sanción económica, o aplicación de intereses por mora, más dudoso sería el caso de conllevar como consecuencia la privación del acceso a servicios o instalaciones comunitarias (como las de carácter deportivo), y totalmente descartable medidas como el corte de



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



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



Visita
nuestra web
idsplus.net

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

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

Imprescindible ser administrador colegiado.



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

servicios básicos necesarios para la habitabilidad de los inmuebles como la calefacción, luz o agua, o privación del ascensor, que podría ser además constitutivo de un delito de coacciones.

La medida más extendida, sin duda, es la del devengo de intereses al propietario que deja de pagar los gastos de comunidad. Es decir,

«Habría que mencionar algunas medidas previas a las contenciosas recomendables a efectos de costas, y cuyos gastos son reclamables a los deudores, e incluso en algunos casos preceptivas por mandato legal caso del juicio monitorio»

si como decíamos más arriba, la junta de propietarios acuerda, o los estatutos establecen, que el propietario estará en mora a los 20-30 días desde el giro de la liquidación o recibo, y además se dice en el acuerdo o cláusula que ello supondrá una mora automática a efectos del pago de intereses, cumpliremos con el requisito establecido en el artículo 1.101, apartado 1, del Código civil, y el propietario habrá de pagar los intereses legales desde dicho momento conforme establece el repetido Código civil (artículo 1.108). E incluso, y así es frecuente, que no se conforme la comunidad con el interés legal y se establezca el pago de unos intereses superiores: interés legal incrementado en 5 puntos; o directamente un interés del 8%; o un recargo del 15% o 20%, etcétera. Supuestos estos últimos en que los intereses convencionales sustituyen a los legales y procesales, adquiriendo la norma o acuerdo la calificación de cláusula penal indemnizatoria de los daños y perjuicios (artículos 1.101 y 1.152 Código civil).

En estos casos el problema principal, no resuelto, es cual ha de ser el régimen de adopción del acuerdo. Obviamente si la cláusula se en-

cuentra contenida en los estatutos inicialmente otorgados por el promotor, como propietario único, antes de iniciarse la transmisión de los inmuebles, e inscritos en el Registro de la Propiedad, no hay problema, en la medida en que cada propietario al adquirir los asume como parte del contenido normativo por el que se rige su comunidad. La pregunta surge en el caso que tales intereses sean fruto del acuerdo comunitario. A mi parecer habrá de diferenciarse los supuestos. Si la junta de propietarios se limita a establecer un período de tiempo a contar desde el giro a fin de que los comuneros atiendan los pagos, y a acordar la mora automática transcurrido el mismo, estaríamos ante un mero acto de administración siendo los intereses legales una consecuencia prevista por la ley para los supuestos de mora automática (artículos 1.100.1 y 1.108 Cc), por lo que será suficiente el acuerdo por mayoría simple del 17.4 LPH. En cambio, si la junta pretende el pago de unos intereses mayores, es decir, el establecimiento de una cláusula penal, siendo la obligación del pago de intereses una obligación accesorias respecto a la principal de pagar los gastos que participa de su naturaleza de gastos comunes, y siendo los "gastos" de comunidad materia de naturaleza estatutaria conforme el artículo 5, párrafo tercero, de la LPH, cuyo establecimiento o modificación precisa de unanimidad a tenor del artículo 17.1 de la repetida LPH, la consecuencia no puede ser otra que la de precisarse la unanimidad para establecer el pago de unos intereses superiores a los legales a modo de cláusula penal. Ello permitiría, además, la posterior elevación a escritura pública del acuerdo y su inscripción en el Registro de la Propiedad como norma estatutaria que afectaría a los futuros terceros adquirentes (art.5, párrafo tercero, in fine LPH).

MEDIDAS PREVIAS A EFECTOS DE COSTAS

Vistas las medidas preventivas o disuasorias, y antes de referirnos a

MEDIACIÓN Y ARBITRAJE

No podemos dejar de hacer referencia a la mediación y al arbitraje como soluciones complementarias, o alternativas, a la vía judicial y como medio de dar solución, en particular, a aquéllas morosidades que supongan en realidad un conflicto respecto a los conceptos o forma de participación en los gastos, incluidas los problemas de interpretación de cláusulas estatutarias exoneratorias. El proyectado protagonismo de la mediación en la esfera civil hace que la mediación, en particular en la propiedad horizontal, como ya sucede en materia de mediación familiar, se vislumbre como un medio promotor de evitar el contencioso.

las dirigidas a solucionar la morosidad, habría que mencionar como antesala algunas medidas previas a las contenciosas recomendables a efectos de costas, y cuyos gastos son reclamables a los deudores, e incluso en algunos casos preceptivas por mandato legal caso del juicio monitorio, como son los requerimientos previos de carácter extrajudicial, y otras menos aconsejables como pudiera ser la practica consistente en colocar directamente en lugares visibles, como el zaguán de entrada al edificio, listas de morosos con el fin de difundir la situación de morosidad, e invitar con ello al pago de las deudas. Y decimos no aconsejables por cuanto, si no se ajustan a los supuestos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, y además de no surtir efectos al objeto de proceder por la vía del juicio monitorio, pueden infringir la normativa en materia de protección de datos o atentar a derechos personales.

José Arturo Pérez Miralles
Jefe de la Asesoría Jurídica del
Colegio de Valencia.

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

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

65€*

Por Comunidad y Alta

Su despacho por

0€*



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

Auditoria y Control, además le ofrece los siguientes servicios:

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

La ley de protección de datos es de obligado cumplimiento

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

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

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

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

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

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

Ventajas

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

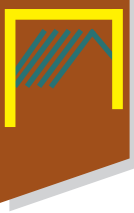
Servicios

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



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

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



El procedimiento de cesación: La legitimación pasiva

El procedimiento a través del cual se ejercita la acción de cesación frente a actividades prohibidas no es, como sería deseable, un procedimiento ágil a

fin de obtener una resolución pronta, aunque bien es cierto que prevé mecanismos tanto cautelares como sancionatorios caracterizados por la eficacia.



RAQUEL CASTILLEJO MANZANARES

En cualquier caso, el artículo 7 LPH sanciona que el presidente, cuando tenga conocimiento de que se está llevando a cabo alguna actividad insalubre, molesta o peligrosa, deberá requerir fehaciente a quien la realice a fin de que cese inmediatamente en ella, bajo apercibimiento de instar las acciones judiciales procedentes. Sin embargo no prevé que en el apercibimiento deba constar plazo alguno para que cese la perturbación, lo que resulta importante al efecto de empezar a contar el momento inicial del ejerci-

cio de la acción.

Si a pesar del apercibimiento el infractor persiste en su conducta, la junta de propietarios debe autorizar que el presidente inste el procedimiento adecuado, lo que se hará constar en una certificación, presupuesto ineludible para el ejercicio de la acción de cesación. En este punto obvia el legislador designar la persona que debe emitir la certificación a la que hacer referencia el artículo 7 de la Ley. Pero es más, en ninguno de los artículos dedicados en la ley a los órganos de gobierno de la Comunidad –arts. 13 y ss-, enumera entre las funciones de

cualquiera de ellos la de emitir certificación. No obstante, de forma arbitraria, en alguno de los preceptos que exigen la certificación como documento apto para acreditar los extremos necesarios a fin de preconstituir prueba, se exige que sea emitida por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente.

POSICIÓN PROCESAL DEL CÓNYUGE NO PROPIETARIO

Mientras el requerimiento para el cese inmediato de las actividades prohibidas habrá de hacerse a quien las es-

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

El valor de la experiencia

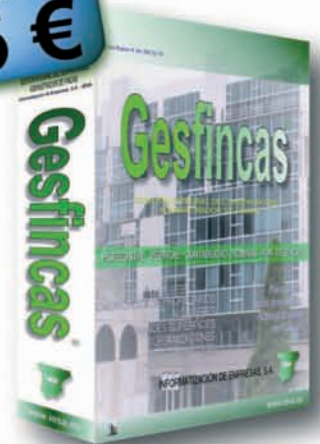
Para dar un servicio **excelente** debe tener lo mejor

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

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

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

Ahora desde
475 €



ISO 9001



Certificado N° 6937



iesa@iesa.es
www.iesa.es

té realizando, sea éste propietario u ocupante, la demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local, hallándonos en este supuesto ante un proceso único con pluralidad de partes. Se trata de un litisconsorcio pasivo necesario, tal y como se halla previsto en el artículo 12.2 LEC, según el cual "cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes". Y es así en cuanto, por un lado, el art. 7.2 pár. 4º, inciso último, concede legitimación a varias personas conjuntamente para ser demandadas frente a una única pretensión que alcanzará satisfacción con un único pronunciamiento, y por otro, porque la necesidad de litisconsorcio

«El presidente, cuando tenga conocimiento de que se está llevando a cabo alguna actividad insalubre, molesta o peligrosa, deberá requerir fehaciente a quien la realice a fin de que cese inmediatamente en ella»

viene impuesta por la naturaleza de la relación jurídica deducida, que hace imposible que pueda ser declarada sino respecto a todas ellas.

Cuando el ocupante, junto al propietario, es el cónyuge no propietario, para que la situación sustantiva entre los cónyuges surta efectos jurídicos es necesario que estén presentes en el proceso, a fin de que la resolución que se dicte tenga eficacia frente a ellas y la relación jurídico-procesal esté correctamente integrada. Para ello deviene imprescindible demandar al cónyuge con quien conviva a fin de evitar que, ausente uno, pueda éste verse afectado sustancialmente en su derecho material por la sentencia dictada contra el otro, con eficacia de cosa juzgada. No olvidemos que el derecho al uso de uno de los cónyuges deriva del derecho de propiedad del otro, por lo que al ir ambos íntimamente unidos, las consecuencias igualmente producen efectos en los dos.

En aquellos otros supuestos en los que el propietario de la vivienda se ha separado de su cónyuge, y tiene atribuido el uso de la vivienda, la jurisprudencia, ante la ausencia de previsión legal, converge en la exigencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 y 1320 CC, de tratamiento de litisconsortes necesarios a ambos cónyuges, y por lo tanto en la necesidad de que la demanda se dirija contra ellos a efectos de personación en el proceso y defensa de sus intere-

ses, dado que la sentencia que en el mismo se emita les afectará a ambos.

En esta línea, la sentencia del Tribunal Constitucional 135/1986, de 31 de octubre, reconoce al cónyuge no separado y al que sí lo está, pero con atribución del uso por resolución judi-

«Si el infractor persiste en su conducta, la junta de propietarios debe autorizar que el presidente inste el procedimiento adecuado, lo que se hará constar en una certificación, presupuesto ineludible para el ejercicio de la acción de cesación»

cial la condición de litisconsorte pasivo necesario siempre que la acción intentada por tercero amenace la continuidad del uso.

POSICIÓN PROCESAL DEL ARRENDATARIO

Puede ser el ocupante del piso un arrendatario, lo que no plantea problema alguno, en cuanto el derecho del arrendatario es independiente y autónomo de la cosa, es una simple relación indirecta que precisa de la inter-



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

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

El usufructuario

A este respecto cabe preguntarse por la figura del usufructuario, en cuanto sujeto que bien puede ser el ocupante del piso o local, pero para el que no parece existir correspondencia ni con la figura del propietario, ni con la del no propietario, por lo que se circunscribimos la cuestión a en qué calidad es objeto de condena.

No puede considerarse propietario en cuanto el usufructo no es un derecho que derive del de propiedad, tal y como lo define el artículo 467 CC “el derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa”. Así bien, no configurado como parte del derecho de propiedad, sí que se trata de una limitación de aquél, que no implica división del derecho de dominio. Por ello, si el usufructuario que conviva con el propietario de la vivienda o que no conviva, es demandado en este proceso de propiedad horizontal en calidad de litiscorsorte necesario con el propietario del inmueble, su condena no puede ser la que el legislador prevé para el propietario.

Por otro lado, aunque podamos considerarlo no propietario, la condena para éste no parece la más adecuada para el usufructuario en cuanto, por un lado, partiendo de que el usufructuario posee en virtud de un contrato real y no personal, así como por el carácter vitalicio de éste frente a otros contratos o derechos por los que se hace posible la posesión, la sanción se hace excesivamente dura; por otro lado, entre las causas que conforme al art. 513 CC extinguen el usufructo, no se halla la prevista en el artículo 7 LPH.

Lo más adecuado sería aplicar al usufructuario las mismas normas que las previstas para el propietario, y por tanto, el reconocimiento hecho en la resolución judicial que pone término al pleito de que ha realizado alguna de las actividades prohibidas en el artículo 7.3 LPH, sólo será causa de que se le prive de su derecho durante un plazo máximo de dos años. No obstante cabría admitir dos excepciones, por un lado la prevista en el artículo 520 CC, según el cual si bien no se extingue el derecho de usufructo por el mal uso de la cosa usufructuada, sí se puede condenar al usufructuario infractor a que entregue el piso o local usufructuado al nudo propietario, obligándose éste a pagarle anualmente el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asigne por su administración. Así bien, en este caso, cabría que se le privara durante un plazo de hasta dos años del uso y disfrute, y que transcurridos estos se le condene en la forma prevista en el artículo citado.

Por otro lado, la excepción del artículo 513.2 CC, esto es, se hubiere contenido en el contrato la condición resolutoria allí prevista, siendo que aquél realizare alguna de las actividades que prohíbe el artículo 7.3 LPH.

mediación del arrendador, quien proporciona al arrendatario el goce de la cosa y le mantiene en el mismo durante todo el tiempo de duración del contrato. Por lo que, incumplidas por el arrendatario las obligaciones impuestas por la LPH, pueden quedar extinguidos por resolución judicial todos sus derechos relativos a la vivienda, pero además puede privarse temporalmente de su derecho de propiedad al arrendador si consintió la acti-

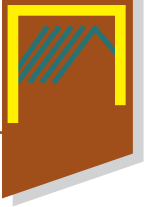
«La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local, hallándonos en este supuesto ante un proceso único con pluralidad de partes»

vidad ilícita del arrendatario. Para ello debe también dirigirse la demanda contra el propietario, arrendador del piso, en calidad de litiscorsorte pasivo necesario

La cuestión se circunscribe a continuación a aquellos supuestos en los que el arrendatario tiene cónyuge. En estos casos serán de aplicación a fin de determinar la necesaria legitimación del cónyuge en el proceso, determinados preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En ellos, al igual que ocurre en la regulación del Código Civil (artículo 1320 para los supuestos de cónyuges no separados y 96 para los que si lo están) se distingue según la situación matrimonial en que se hallen los cónyuges.

Con relación a los no separados legalmente o de hecho, el artículo 7 LAU establece que “el arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes”. En este precepto se está reconociendo un derecho de uso del cónyuge no contratante, derecho que impide, si se inicia un proceso contra el cónyuge titular de la relación jurídico privada, integrar válidamente la litis, si no se cita a fin de constituirse en parte el otro cónyuge.

Sin embargo, de la dicción del artículo 12.1 “Si el arrendatario manifiesta su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge”, y el número 3 “Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario”; parece conveniente una interpretación distinta a la que atribuye un derecho de uso al cónyuge no separado legalmente, y es la que pone de manifiesto la posible existencia de una cesión de derechos de un cónyuge a otro.



No obstante, toda cesión, entendida como subrogación en la posición que tenía el arrendatario en la relación arrendaticia exige como requisito absolutamente necesario para la plena eficacia de la cesión, el consentimiento del arrendador que, además ha de prestarse por escrito. Pues bien, este requisito no lo exige el artículo 12 LAU, pues la subrogación se produce en virtud de una declaración unilateral, que no requiere consentimiento del arrendador, lo que hace que la comunicación que exige no sea más que una derogación sin justificación del artículo 1320 CC, que hubiera exigido el consentimiento de ambos cónyuges para disponer mediante su renuncia de los derechos sobre la vivienda habitual, por lo tanto, sin el consentimiento de ambos en el acto de desistir o abandonar no se podrán entender producidos los efectos de estos.

Así bien, en cuanto al desistimiento, la solución óptima hubiera sido la falta de previsión legal, con la consecuencia de dar por aplicable el artículo 1320 CC. Por lo que respecta al abandono, éste debería haber sido considerado intrascendente en orden

«Solo si el infractor no es el propietario, puede el Juez llegar incluso a declarar definitivamente extinguidos todos los derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento»

a condicionar el derecho de posesión del cónyuge no titular, por haber considerado la ley que el arrendamiento para vivienda familiar sería en todo caso común.

Por otra parte, en cuanto a los cónyuges que han obtenido la separación judicial o divorcio o la nulidad del matrimonio, el artículo 15 dispone que “En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atri-

La permanencia en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá de ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que le fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

Esta norma se expresa reconociendo que la posesión continuara a favor del cónyuge no arrendatario. Resultando claro que para el legislador el derecho sobre la vivienda habitual no tiene un título específico, sino un derecho de posesión fundado en el título de su consorte, y que cesa cuando acaba la comunidad de vida entre ellos. En todo caso, y al igual que acontecía en el supuesto anterior, no parece tratarse de una cesión sino de una subrogación, dado que sólo se exige la notificación del cónyuge sin necesidad de acción alguna por parte del arrendador.

No obstante, existe alguna doctrina divergente con la postura mantenida por la jurisprudencia mayoritaria, la que entiende que el arrendamiento concertado por un cónyuge no es de titularidad común con el otro, por lo que en los supuestos de atribución judicial de la vivienda arrendada al ex-cónyuge del arrendatario separado o divorciado, se produce una cesión de vivienda inter vivos.

buida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil. Pronunciamientos de la sentencia

Con relación a los pronunciamientos posibles de la sentencia, cabe destacar que en el supuesto de que la sentencia sea desestimatoria, el pronunciamiento tiene el mismo contenido indistintamente de quien sea el demandado. Pero si la sentencia es estimatoria, sea quien fuere el infractor, debe ordenar la cesación definitiva de la actividad e imponer la correspondiente indemnización, si procede. Además, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la Comunidad, puede llegar a privar del uso al infractor, por tiempo no superior a tres años

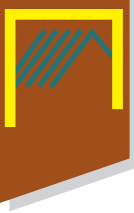
EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS

Ahora bien, sólo si el infractor no es el propietario, puede el Juez llegar incluso a declarar definitivamente extinguidos todos los derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento. En este precepto el legislador hace referencia a la extinción de todos los derechos relacionados a la vivienda o lo-

cal; y según la relación jurídica que una al sujeto con el piso, así serán los derechos que perezcan tras la resolución del órgano jurisdiccional.

Pues bien, a partir de semejante regulación cabe tener presente que según el momento procesal de que se trate, el legislador se refiere a las partes procesales con diferente nomenclatura, y ello provoca problemas de interpretación. En efecto, en cuanto a la interposición de la demanda el precepto prevé que se dirija contra el propietario y, en su caso, ocupantes; mientras que en la sentencia, si ésta fuera condenatoria, podrá imponerse a propietarios y no propietarios, con diverso contenido. De todo lo cual cabe deducir que, o bien, ocupante y no propietario son términos coincidentes, o que no todo ocupante coincide con la categoría de no propietario, por lo que en el supuesto de imponérsele condena, sería en calidad de propietario.

Raquel Castillejo Manzanares
Profesora Titular de Derecho
Procesal de la Facultad de
Derecho de la Universidad de
Santiago de Compostela



Procedencia de la sanción de quince meses de privación del piso por ruidos

Establece el párrafo 2 del artº 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, que al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble activi-

dades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

JOAQUIM MARTI MARTI

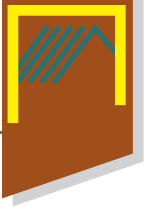
Para la corrección de dichas actividades dañosas y/o molestas, la LPH creó el procedimiento específico de la acción de cesación de dicha inmisión, con la consiguiente indemnización por los daños causados.

La Sentencia, continua refiriéndose el citado artículo, si fuere estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la Comunidad. Si el infractor fuere el arrendatario u ocupante por cualquier título que no fuere el de propiedad, decretará la resolución inmediata de los derechos por los que ostentare la ocupación de la vivienda o local. En definitiva, si el ocupante fuere el arrendatario, decretará la resolución de su contrato de arrendamiento y el desalojo forzoso del inmueble.

DESARROLLO JURISPRUDENCIAL DEL CITADO ARTÍCULO.

La Jurisprudencia ha admitido la acción de cesación frente actividades o actuaciones que priven o dificulten a los demás el normal y adecuado uso y disfrute de su derecho, bien se trate de actos de emulación, que sin producir beneficio alguno al propietario u ocupante determinan un perjuicio para los demás, o bien se trate de inmisiones, es decir, actividades desarrolladas por personas dentro del ámbito de su esfera dominical o de su derecho de goce que excedan de los límites de la normal tolerancia, proyectando sus consecuencias sobre la propiedad de los demás, perturbando su adecuado uso y disfrute, dentro de las cuales se incluyen aquellas actividades que provoquen molestias por ruidos, vibracio-





nes, olores, humos y en general las que comporten reuniones numerosas y bulliciosas (sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1972, 28 de septiembre de 1993, 18 de mayo de 1994, 14 de noviembre de 1994).

Al Letrado autor de este artículo se le estimó una acción de cesación contra el arrendatario de un "Bar de Copas" en Barcelona, por Sentencia de la Sección 1ª de la AP de Barcelona 12 de junio del 2000. Para la Sala la actividad del arrendatario en ese caso, debió catalogarse de inmisión sonora: «... imponiendo a los vecinos una contaminación acústica permanente en horas de descanso nocturno cuyo carácter gravemente molesto queda fuera de toda duda, constituyendo una inmisión ilegítima y perjudicial que los propietarios afectados no tienen el deber jurídico de soportar...».

Existe una gran variedad de ejemplos jurisprudenciales de la aplicación de los art. 7.3 LPH y 19 de la LPH de 1960 a las actividades de «Pubs» o «Bares Musicales»: en la sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, Sección 4.ª, de 9 de julio de 1998,

«Si el infractor fuere el arrendatario u ocupante por cualquier título que no fuere el de propiedad, decretará la resolución inmediata de los derechos por los que ostentare la ocupación de la vivienda o local»

núm. 283/1999, Rollo 562/1998, se estimó la demanda al resultar acreditado, en período probatorio, el antijurídico funcionamiento del local de litis, con las evidentes molestias que ello generaba a la comunidad accionante, acreditándose, entre otras cuestiones, que llegaron a incoarse diversos expedientes sancionadores por parte del Ayuntamiento, dando lugar a precintos del local en diversas ocasiones al carecer el referido local de la necesaria insonorización y constatarse la emisión de ruidos excesivos en niveles no autorizados, ilícita actividad en la que era reincidente. Resultando obvio que la actividad del local de litis atentaba a la legalidad vigente, constituyendo una actividad molesta que constituye causa legal de resolución del vínculo arrendaticio; «... sirviendo de botón de muestra nuestra Sentencia de la Sala de lo Civil de nuestro

* 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

más Alto Tribunal de 13 de mayo de 1995 cuando indica que concurriendo la causa de resolución invocada (actividad notoriamente incómoda) hay que referirla al momento en que efectivamente se ha producido sin que cualquier subsanación posterior pueda enervar la viabilidad de la acción ejercitada (STS 24 de enero de 1954)».

EJEMPLOS JURISPRUDENCIALES DE LA APLICACIÓN DE LOS ART. 7.3 LPH Y 19 LPH

En la SAP Castellón. (Sección 3ª). Sentencia 1 febrero 2002. P.: Marco Cos, José Manuel. Rº 250/2001, se proclama que cada miembro de la comunidad de propietarios, constituida en propiedad horizontal, ejerce los derechos inherentes a su título con las limitaciones inseparables al respeto que requiere el uso de su respectivo derecho por los restantes comuneros, a la vez que debe cada uno soportar el correcto ejercicio de las facultades del dominio por los demás miembros de la comunidad, articulando a continuación la posibilidad del ejercicio de la acción de cesación para el caso de que el comunero que desarrolle alguna de las actividades prohibidas, no atienda al requerimiento hecho en tal sentido.

Para esta Sala, es criterio jurisprudencial que «la calificación civil de las actividades como molestas, insalubres, incómodas o peligrosas es independiente del alcance o significado que pudiera atribuírseles en la esfera administrativa» (STS 14 Feb. 1989), no hallándose vinculados los Tribunales por la conceptualización que merezcan en aplicación de ordenanzas Municipales y Reglamentos Administrativos como el de 30 Nov. 1961 (TS SS 18 Abr. 1962, 16 Dic. 1963, 30 Abr. 1966).

En el mismo sentido, se dice que el cumplimiento de las formalidades administrativas para instalación de un negocio o industria no afecta a las consecuencias del mismo en el orden civil, ni condiciona los derechos de esta índole reconocidos en las leyes (TS SS 22 Nov. 1960, 14 Nov. 1989, 4 Mar. 1992). En igual sentido se han pronunciado, la sentencia de la AP Salamanca de 4 May. 2000, la SAP



Navarra --sec 1ª- de 8 Ene. 2001) y la SAP Asturias --sec 5ª-- de 30 Mar. 2001).

Nueva casuística es la enjuiciada por la A.P. Barcelona. (Sección 4ª). Sentencia 14 enero 2002. Ponente.: Ríos Enrich, Mireia. Rº 797/2000. En estos autos, la Comunidad de Propietarios, y varios miembros de ella a título personal, demandan al constructor del edificio y al titular del gimnasio ubicado en el local de la finca, a fin de que se condene al constructor a indemnizar a los actores (personas físicas) en concepto de daños morales ocasionados por los ruidos e inmisiones derivadas de la actividad de gimnasio, atribuyendo al constructor deficiencias graves en la insonorización del edificio. Pues bien, la Sentencia acoge tal pretensión, condenando al constructor a dicha indemnización, a llevar a cabo en el local las medidas que técnicamente sean necesarias y que se determinan pericialmente para que dejen de producirse los daños y perjuicios reclamados de conformidad con la normativa en vigor; condenando al titular del local a estar y pasar por esta declaración, así como a una indemnización económica de unos 18.000 € para cada actor reclamante.

En la SAP de León, Sección 2ª, Sentencia de 11 Ene. 2007, rec. 215/2006. Ponente: Peñín del Palacio, Manuel Angel. Nº de sentencia: 11/2007, se estima la acción de cesación consistente en el cese inmediato de la tenencia de perros en el patio interior de su vivienda, causantes de ruidos, así como de numerosos residuos

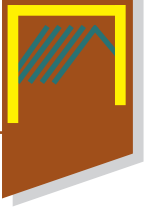
orgánicos que producen malos olores, y ordenando a la demandada a mantener el expresado patio en buenas condiciones higiénico sanitarias, y adoptando las medidas de limpieza tendentes a evitar malos olores a los vecinos.

En la SAP de Córdoba, Sección 2ª, Sentencia de 13 May. 2004, rec. 164/2003. Ponente: Puebla Povedano, Antonio. Nº de sentencia: 109/2004, se estima la acción de cesación con privación del derecho de uso durante seis meses, al titular de la sala de baile ubicado en el local de la finca.

LA NOVEDAD INTRODUCIDA POR LA SENTENCIA DE LA AP DE BARCELONA, SECC. 13ª, DE 19 DE JULIO DE 2010.

En la reciente Sentencia de la Sección 13ª de la AP de Barcelona de 19 de julio de 2010, que confirma la Sentencia de primera instancia que había estimado totalmente la acción de cesación instada por la Comunidad de Propietarios contra la propietaria de una vivienda en la que se causaban molestias por ruidos, peleas, desórdenes, etc. la novedad jurisprudencial se produce al considerar que la fijación del plazo de privación del piso o local es discrecional por parte del Juez de instancia y que éste fija el plazo atendidas las circunstancias concurrentes en cada caso, pero sin que el Juez deba motivar su resolución en la que fija el número de meses por los que se priva del piso o local al demandado.

La sentencia de primera instancia estima la demanda y condena a la de-



mandada a que de forma inmediata cesen en los ruidos, peleas, gritos y escándalos; y a privarla del uso y goce de la vivienda por el tiempo de quince meses, con apercibimiento de lanzamiento.

La representación procesal de la demandada plantea recurso de apelación, en el que, entre otras cuestiones, combate la fijación del plazo de quince meses por arbitrario y carente de justificación.

Pues bien, para la Sala en cuanto a la exigencia de motivación y su cumplimiento, habrá de examinarse, como afirma la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2009, que cita la de 28 enero del mismo año, en relación con el contenido de las pretensiones sobre las que se discute, que, como se deriva de la propia disposición legal (artículo 218.2 LEC), su satisfacción se produce cuando del contenido de la sentencia se desprende cuáles son las razones de hecho y de derecho en las que el tribunal se ha basado para llegar a la conclusión expresada en su "fallo".

Es decir, para el TS la motivación «tiene una finalidad de garantía relacionada con el designio de que puedan conocerse, tanto por las partes interesadas como por los integrantes del llamado sistema jurídico interno y por la sociedad, las razones que han llevado al órgano jurisdiccional a dictar su resolución y de que pueda hacerse uso por los legitimados por el ordenamiento jurídico de los medios de impugnación establecidos; y se relaciona con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 CE, como derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta a las pretensiones planteadas fundada en derecho y que no pueda ser calificada de arbitraria o irrazonable (SSTS, entre otras, de 6 de noviembre de 2006, 1 de diciembre de 2006 y 31 de enero de 2007) la motivación únicamente exige que se expresen las razones de hecho y de derecho que integran el proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión (STS 28 de febrero de 2007) ».

Aplicando dicha doctrina al supuesto de la acción de cesación que nos ocupa, para la Sala de apelación, una lectura de la sentencia de instan-

cia lleva al tribunal a la conclusión de que la misma está suficiente y correctamente motivada; así, se recogen de una manera clara y exhaustiva los hechos que se consideran probados y que son encuadrables en el presupuesto de hecho de la norma que se aplica para la resolución del pleito, configurando el mismo y determinando la procedencia de las sanciones que el precepto contempla, de acuerdo con las pretensiones articuladas.

«La sentencia acoge tal pretensión, condenando al constructor a llevar a cabo en el local las medidas que técnicamente sean necesarias y que se determinen pericialmente, así como a una indemnización económica de 18.000 €»

DERECHO A INDEMNIZACIÓN POR LOS PREJUICIOS CAUSADOS A LA COMUNIDAD

Para la Sala, ciertamente, el juez a quo se limita a fijar el período por el que se priva a la demandada, copropietaria de la vivienda, del uso y goce de la misma, pero no podemos obviar que, estableciendo el apartado 3 del artículo 335-40 CCC (aplicable en ese supuesto por cuestiones de territorialidad) que "La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente a la privación del uso y goce del elemento privativo por un período que no puede exceder de dos años y, si procede, a la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo", corresponde al juzgador la función de determinar el tiempo que, hasta el máximo legalmente fijado, ha de durar tal privación, determinación que habrá de realizar discrecional-

mente, según su prudente arbitrio, atendiendo a criterios de proporcionalidad y prudencia en relación con el alcance y circunstancias de las molestias y perturbación ocasionadas y ponderando las circunstancias concurrentes al caso.

En base a ello, para la Sala, teniendo en consideración cuanto se ha expuesto y atendidos los hechos que se declaran probados, exhaustivamente relacionados, en la sentencia de primera instancia, atendidas la naturaleza de las actividades a que se ciñe la demanda, la perturbación del normal desarrollo de la convivencia en la comunidad, la incidencia de la misma en la vida personal y el descanso de los vecinos y la persistencia en su actitud y conducta de la demandada, a pesar de los múltiples requerimientos que se le han dirigido, y la ocurrencia de peleas y escándalos que ha prolongado durante un período de tiempo considerable, se considera adecuada la duración de la privación del uso al que se condena a la demandada, no habiendo aportado la recurrente razones que justifiquen su variación.

En conclusión, para la AP, atendidos los razonamientos de la sentencia impugnada no cabe imputar a la sentencia recurrida falta de motivación sino el ejercicio de una función atribuida a los tribunales de instancia y que es propia de los mismos, con la que muestra su desacuerdo la parte recurrente, si bien no aporta elementos que permita al tribunal apreciar la imprudencia de la duración de la sanción impuesta y justifiquen la procedencia de una modificación.

En definitiva, la AP de Barcelona considera acertada la fijación de un período determinado de privación del piso o local, dentro de los tres años que fija la norma estatal (dos en Catalunya) sin que los Jueces de instancia deban motivar en detalle el criterio por el cual han fijado un plazo de privación del inmueble.

Joaquim Marti Marti
Abogado.
Profesor colaborador
Derecho Civil.
Universidad de Barcelona.

EL PROCEDIMIENTO MONITORIO DE DESAHUCIO



El pasado 1 de noviembre entró en vigor la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Su finalidad, según la Exposición de Motivos, es incorporar determinadas medidas de agilización procesal en los órdenes civil, penal y contencioso-administrativo, que obedecen al propósito común de suministrar a nuestros tribunales instrumentos procesales óptimos para la gestión procesal.

WILMA CONDE ALONSO

El incremento sobrevenido de la litigiosidad se ha dejado sentir especialmente en la jurisdicción civil. A nadie se le escapa, además, la especial trascendencia social de los juicios de desahucio, cuyo incremento en el año 2010 respecto a ejercicios anteriores se ha cifrado en el treinta por ciento.

Las no pocas reformas operadas en los trámites de este juicio, hasta cinco, desde que entrara en vigor la vigente Ley Procesal, no han conseguido definitivamente la tan ansiada agilización. Estamos, pues, ante un nuevo intento del legislador de agilizar los de juicio de

«Una de las reformas "estrella" de la nueva Ley de Agilización Procesal es, sin duda, la extensión del trámite del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas»

desahucio, esta vez modificando su trámite, extendiendo la técnica del juicio monitorio, con importantes especialidades, a los juicios de desahucio, tanto aquellos que se reclama sólo la resolución del contrato arrendaticio como a aquellos que se reclama conjuntamente rentas y otras cantidades debidas por el arrendatario.

EL NUEVO JUICIO DE DESAHUCIO MONITORIO

Una de las reformas "estrella" de la nueva Ley de Agilización Procesal es, sin duda, la extensión del trámite del juicio monitorio a los juicios de desahucio

por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas. La reforma, pues, imprime un nuevo cauce procesal para la tramitación de los juicios de desahucio: se introduce la técnica del juicio monitorio, con especialidades, a los juicios de desahucio por falta de pago. Se crea así un nuevo juicio de desahucio, con naturaleza jurídica singular y que participa, con particularidades propias, tanto del juicio verbal como del juicio monitorio genérico.

La extensión de los trámites del juicio monitorio al juicio de desahucio ahora diseñado implica que la pieza angular del nuevo proceso monitorio sea el "requerimiento" del Secretario judicial, pues no en vano, nos hallamos ante un juicio monitorio. Comunicación que incluso puede ser la única que eventualmente se entienda con el arrendatario, pues ante la inactividad de éste, el Secretario judicial debe declarar terminado el procedimiento mediante decreto, evitando así la hasta ahora frecuente celebración de vistas sin presencia del demandado.

CARACTERÍSTICAS DEL NUEVO PROCEDIMIENTO

En primer lugar, el juicio debe principiarse por demanda sucinta, no por simple solicitud, como ocurre en el resto de los monitorios. Así lo establece el artículo 440 1 de la Ley Procesal. No en vano, el nuevo cauce procesal instaurado, el nuevo juicio monitorio, parece tener una naturaleza sui generis, que participa tanto de las notas del juicio verbal como del juicio monitorio genérico.

La cuestión no es baladí por cuanto la primera trascendencia práctica que tendrá es que, de ordinario, será preceptiva la asistencia de abogado y procurador atendiendo a la renta anual del arrendamiento

«Será bastante la entrega de llaves ante el Juzgado pero es más cierto que el arrendador podrá pedir la continuación del lanzamiento con el fin de que quede constancia, por ejemplo, del estado de la finca arrendada»

(artículo 251. 3 9 LEC). Es lo cierto que pocos arrendamientos quedan ya con renta anual inferiores a dos mil euros y, en consecuencia, en la práctica mayoría de asuntos resultará obligada la asistencia de estos profesionales.

La novedad fundamental consiste en que al ejercitar la acción de desahucio por falta de pago, individualmente, o en acumulación con la acción de reclamación de rentas, el Secretario judicial y tras admitir la demanda, efectuará un requerimiento con el demandado, para que en el plazo de diez días desde su notificación efectúe alguna de las siguientes conductas: desaloje, pague o se oponga.

APERCIBIMIENTO AL ARRENDATARIO

Sobre el desalojo de la finca, nada explicita la ley de la forma en que debe acreditarse este desalojo. Será bastante la entrega de llaves ante el Juzgado pero es más cierto que el arrendador podrá pedir la continuación del lanzamiento con el fin de que quede constancia, por ejemplo, del estado de la finca arrendada.

Pague o enerve la acción, pague o consigne las cantidades reclamadas en demanda más las que vayan venciendo hasta el momento de dicho pago enervador. Nótese como la LEC distingue entre pago y enervación, puesto que obviamente el demandado puede querer tan sólo cumplir con su obligación de pago, sin necesidad de rehabilitar la vigencia del contrato de arrendamiento.

No aclara la ley las incidencias que puede haber respecto del pago. Imaginemos que nos hallamos ante un pago parcial, que conllevaría la lógica oposición del actor. Por pura aplicación del principio de contradicción se impone que se dé traslado al demandante te del pago efectuado para que pueda hacer alegaciones: oponerse o conformarse...

Podría entenderse que esta oposición se pueda hacer valer en términos similares a lo preceptuado para la oposición a la enervación en el artículo 22.4 LEC pero esta cuestión reconocemos que es una aplicación extensiva de la dicha norma, no expresamente prevista y que sin duda tendrá no pocas incidencias en la práctica futura. En todo caso, la solución propuesta parece más acorde con el derecho a la defensa que las previsiones del artículo 817 LEC, que obliga al Secretario a acordar el archivo de las actuaciones, sin más trámite.

Se oponga a la demanda, alegando sucintamente las razones, por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Oposición sucinta que no excluye su motivación, dejando la oposición plena o principal para el acto de la vista.

Si el demandante hubiera expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437 LEC: compromiso de condonar todo o parte de la deuda y las costas si se desaloja el inmueble en un plazo que no podrá ser inferior a 15 días desde la

SE AÑADE UN NUEVO APARTADO 4 AL ART. 440 LEC

En todos los casos de desahucio (no sólo en los desahucios por falta de pago con acumulación de reclamación de rentas, sino también a los desahucios por expiración de plazo, precario...) se establece que también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución de admisión se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de un mes desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.

notificación de la demanda, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento con los efectos del artículo 21 LEC.

Además, el requerimiento debe contener dos importantes comunicaciones: el señalamiento de día y hora para la vista o juicio y de día y hora para la realización del lanzamiento.

De otro lado, el requerimiento deberá apercibir al arrendatario que para el caso de que el mismo quisiera solicitar asistencia jurídica gratuita, la misma deberá realizarse en el plazo de tres días siguientes al requerimiento. Esta circunstancia debe ser contemplada a la vista de las previsiones del artículo 33.3 LEC, muchas veces olvidado, que obliga al Tribunal y no al Secretario, mediante resolución motivada a requerir a los Colegios Profesionales la inmediata designación de abogado y procurador del Tur-

«En todos los casos de desahucio se establece que también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites»

no de Oficio, sin perjuicio de la tramitación posterior de la solicitud de la asistencia jurídica gratuita y sin perjuicio también de que la denegación del derecho a la gratuidad, faculte a los letrados y procuradores así designados a cobrar sus honorarios.

Para el caso de que la solicitud de asistencia jurídica gratuita se formalizase después de los 3 días señalados, la falta de designación de profesionales no suspenderá la celebración del juicio, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley 1/96, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita (artículo 33.4 LEC).

CARÁCTER PERSONAL DEL REQUERIMIENTO

El requerimiento se practicará personalmente, en la forma prevista en los arts. 155.3 y 164.4 LEC, preceptos que facultan un sistema privilegiado de notificación para los juicios a que se refiere el artículo 250.1 de igual Ley. El art. 155.3 LEC previene que «las partes podrán designar en el contrato un domicilio a efectos de notificaciones distinto de la vivienda o local arrendado pero, si no lo hacen, este domicilio será, a todos los efectos, la vivienda o local arrendado». Por su parte, el art. 164.4 LEC refiere que cuando no pudiere hallarse ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados



en el art. 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámite, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Consecuentemente, puede concluirse con que en el nuevo desahucio monitorio cabe la citación edictal, en contra de la doctrina general que excluye esta posibilidad a los juicios monitorios, llamémosles ordinarios. Además, el requerimiento deberá apercibir al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas: no desaloja, no paga ni comparece (para allanarse u oponerse), se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior.

Igualmente, apercibirá al demandado de que en caso de que no pague ni comparezca para allanarse o para oponerse, se dictará decreto dando por terminado el juicio y se dará traslado al acto para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello la mera solicitud. Por tanto, la inactividad del arrendatario hace presumir su consentimiento tácito con la acción planteada frente a él,

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 - Soria
bugos@gomezcontadores.com

San Sebastián:

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

País Vasco - Cantabria — Navarra
aranconta@gomezcontadores.com

Valladolid:

San Luis, 9
47004 Valladolid
Tel. 963 393 096
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



CONCLUSIÓN

A modo de conclusión, la principal novedad de la Ley de medidas de agilización procesal en materia de juicio de desahucio por falta de pago de rentas es la extensión al mismo de la técnica del juicio monitorio. El nuevo trámite sin duda supondrá agilización del procedimiento para los supuestos en los que el arrendatario no realice actuación alguna tras el requerimiento con él entendido. Nos parece también un acierto el evitar la celebración de vistas inútiles sin presencia del demandado.

No obstante, el éxito de la reforma sólo tendrá lugar si junto a estos mecanismos procesales, se dota a la administración de justicia de medios materiales y humanos suficientes. No se trata tanto de crear nuevos instrumentos sino de cumplir estrictamente los plazos procesales por todos los operadores jurídicos.

No se trata tanto de modificación como de cumplimiento de lo ya existente. La pretendida agilización será un fracaso si los servicios comunes, siempre saturados de trabajo, no disponen de medios para la práctica de las diligencias de citación y lanzamiento en el plazo previsto en la ley y se demoran dichas diligencias, como viene siendo la tónica habitual. Aquí es dónde debe situarse el origen de las innegables dilaciones en la administración.

Por último, destacar que la consolidación de la figura del procurador notificador, que realiza actos de comunicación y otros actos de cooperación con la administración de justicia, nuevo artículo 26.8^º LEC, creemos sí que supondrá un verdadero instrumento para la agilización de los trámites procesales, mas a costa de que el litigante asuma su íntegro pago, sin posibilidad de repercusión al contrario en la eventual condena en costas, pues, en todo caso, se presumirá actuación meramente facultativa, en sustitución voluntaria a la que hubiera podido ser practicada por la Oficina Judicial.

«La consolidación de la figura del procurador notificador, que realiza actos de comunicación y otros actos de cooperación con la administración de justicia, creemos que sí supondrá un verdadero instrumento para la agilización de los trámites procesales»

tanto por lo que se refiere al desahucio propiamente dicho, como lo referente a la acción de reclamación de rentas y otras sumas a que viene obligado el arrendatario.

Por último, si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Secretario judicial lo hará constar y dictará decreto dando por terminado el procedimiento respecto del desahucio, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

El precepto comentado se limita a señalar que el decreto del Secretario judicial debe dar por terminado el juicio. Se omite cualquier referencia a los imprescindibles pronunciamientos sobre condena, tanto a la resolución del contrato de arrendamiento (desahucio), como al pago de rentas; menos aún se aclara la cuestión de las rentas que se vayan devengando hasta el momento mismo del desalojo.

En consonancia con lo anterior, tampoco dicha resolución, decreto, contiene referencia alguna a las costas del juicio. Ello significará que en estos supuestos, la parte vencedora deberá soportar las costas causadas a su instancia sin posibilidad de recuperación. En evitación de esta contradicción hubiera bastado modificar la forma de petición inicial del juicio monitorio de desahucio, sustituyendo la demanda por mera solicitud como en el monitorio de reclamaciones de cantidad.

Análisis del nuevo Juicio Monitorio de desahucio: enervación de la acción de desahucio

El apartado 4 del artículo 22 queda redactado en los siguientes términos: "4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el Secretario Judicial si, requerido aquél previamente a la celebración de la vista en los términos previstos en el artículo 440.3 de esta Ley, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda, y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación."

REQUERIMIENTO PREVIO AL ARRENDATARIO

Hasta ahora, la facultad de enervación de la acción se le comunicaba al arrendatario en la cédula de citación. Era una comunicación en la que se indicaba al demandado la posibilidad de enervar el desahucio. Ahora esa comunicación se sustituye por un requerimiento con carácter previo a la vista, en el que se le advierte al arrendatario de la facultad que tiene de rehabilitar la vigencia del contrato de arrendamiento si paga o pone a disposición del Tribunal o notarialmente las cantidades en cuya inefectividad se basa la demanda y las que deba hasta el momento enervador.

SE REDUCE OSTENSIBLEMENTE EL PLAZO PARA ENERVAR LA ACCIÓN

Antes de la presente reforma, cabía la enervación hasta el momento anterior a la celebración de la vista, por lo que el plazo para poder enervar la acción de desahucio se extendía desde la presentación de la demandada hasta el día señalado para la vista. Ese "plazo de gracia", tras la reforma, se reduce ostensiblemente, pues el arrendatario sólo tendrá el plazo de diez días desde que se le notifica el requerimiento al que se refiere el artículo 440.3 de la Ley Procesal, que ahora vamos a comentar.

REQUISITOS DE LA ENERVACIÓN

El arrendatario para enervar la acción deberá pagar al actor o poner a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de del pago enervador.

OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR

El arrendador podrá oponerse a la enervación, en caso de que el pretendido pago enervador no cumpla los requisitos expuestos.

En tal caso, el Secretario judicial no podrá declarar la acción enervada mediante decreto y, en su lugar, convocará a las partes a la vista prevenida en el art. 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que se declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

No aclara la ley el modo ni el tiempo en el que debe expresarse esa oposición a la enervación por parte del arrendador. Lo cierto es que deberá ser suficiente la mera formulación de un escrito motivado, difiriendo la oposición en el acto de la vista.

TERMINACIÓN DEL JUICIO POR SENTENCIA

El juez declarará enervada la acción, o, en otro caso, estimará la demanda declarando haber lugar al desahucio, con imposición de costas (artículo 22.5 LEC).

IMPROCEDENCIA DE LA ENERVACIÓN

- Si el arrendatario ya enervó la acción de desahucio en alguna ocasión anterior,
- Cuando el actor haya requerido de pago fehacientemente de pago al arrendatario, con un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.
- El arrendatario puede probar que la falta de pago se debió al actor: mora accipendi.

FORMAS DE TERMINACIÓN DEL JUICIO POR ENERVACIÓN

Por tanto, existen dos formas de terminación del juicio de desahucio si el arrendatario enerva la acción:

1.- Si no hay oposición por parte del actor: El desahucio por falta de pago terminará por decreto del Secretario judicial.

2.- Si hay oposición, el juicio de desahucio terminará por sentencia con imposición de costas al arrendatario, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador.

Por último, señalar que un sector de la doctrina estima la existencia de dos momentos para enervar la acción: el previsto en el comentado artículo 22. 4 LEC y la del artículo 440.3 LEC. Ello por cuanto el primer precepto recoge textualmente la expresión "si, requerido aquél previamente a la celebración de la vista" y de la misma se entiende que cabe la enervación hasta la celebración de la vista.

A nuestro juicio, la enervación sólo cabe desde la presentación de la demanda hasta transcurridos diez días desde el requerimiento previsto en el artículo 440.3 LEC, pues por mucho que el artículo 22.4 recoja la expresión "previamente a la celebración de la vista" es más cierto que este último precepto sigue apuntando que el requerimiento al arrendatario se realizará en "los términos previstos en el artículo 440.3 de esta Ley" y aquí no puede existir duda que el plazo para enervar o, en su caso, pagar es de diez días tras el requerimiento.

Wilma Conde Alonso
Abogada

El arrendamiento suscrito por uno de los cónyuges y la subrogación mortis causa, a la luz de la reciente doctrina del Tribunal Supremo

La Ley 29/1994, de 24 noviembre, de arrendamientos urbanos (a partir de ahora, LAU -EDL 1994/18384-) buscó un nuevo equilibrio en los conflictos de intereses de las partes contratantes.

Tal equilibrio lo tuvo que articular el legislador alrededor de los elementos básicos de la relación contractual, esto es, la duración del contrato y la determinación de la renta.

ANTONIO ALBERTO PÉREZ UREÑA

La LAU busca una situación más compensada para la posición del arrendador que la resultante del Texto Refundido de 1964 -EDL 1964/62-, pues a través de las instituciones de la prórroga forzosa y la amplitud y posibilidades de las subrogaciones reconocidas en la misma, el arrendamiento suponía para el propietario un acto más cercano a la disposición que a la administración.

Por lo que respecta, concretamente, al instituto de la subrogación mortis causa en los nuevos contratos de arrendamiento, cabe destacar que el legislador no ha encontrado inconveniente en mantener este beneficio a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario. Así es, la voluntad del legislador de 1994 es clara en este ámbito, puesto que el establecimiento de un plazo de duración contractual limitado, permite mitigar el instituto de la subrogación, en la medida que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual.

LA SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

La subrogación tiene como contenido esencial la subsistencia del mismo acuerdo, con el único cambio de la



persona del arrendatario. Que esta subrogación no supone un nuevo contrato es algo reiteradamente consignado por nuestro Tribunal Supremo, que afirma que por la subrogación se coloca el continuador en el arriendo en la misma posición jurídica en que se hallaba su causante, y, por tanto, le sustituye en todos sus derechos y obligaciones (entre ellos lógicamente el de la antigüedad en el contrato).

Los preceptos reguladores de la subrogación deben ser interpretados de forma restrictiva dado su carácter excepcional, al reconocer derechos subjetivos que la ley no quiso extender a otras personas y circunstancias que las singularmente designadas en las normas, de tal modo que la doctrina más prestigiosa ha concluido que entre los requisitos para la aplicación del derecho de subrogación es que se

dé el parentesco del sucesor en los grados y forma que determina la ley, sin que pueda, en modo alguno, efectuarse una interpretación extensiva de dicho parentesco exigido en la LAU -EDL 1994/18384- para poder subrogarse: esta modalidad de sucesión legítima, que produce sus efectos "ope legis", particular y de carácter excepcional, obliga a ser interpretada de forma restrictiva.

Tal carácter excepcional se pone de manifiesto en el supuesto de la inexistencia de las personas legalmente legitimadas para subrogarse, o bien de que llegado el caso no se subroguen en la forma establecida, deviniendo, en cualquiera de los casos, la extinción del contrato. En estos términos se expresan el último párrafo del apdo. 1º del art. 16 LAU -EDL 1994/18384-, cuando afirma que: "si



al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido”, y el apdo. 3º del mismo art. 16 para el que: “el arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse”.

FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO

Como se ha expuesto, el art. 16 LAU -EDL 1994/18384- reconoce la posibilidad de que determinadas personas puedan subrogarse en la posición del arrendatario tras su fallecimiento, siempre y cuando concurren una serie de requisitos, estableciendo entre las personas facultadas para ello un orden de prelación en cuyo primer eslabón se encuentra: “el cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él”.

La exigencia de vínculo matrimonial excluye a los divorciados, aún en el caso de que los ex cónyuges sigan conviviendo, cosa ésta que puede suceder en la práctica. En los supuestos de separación judicial o de hecho, aunque sigue existiendo vínculo matrimonial, la convivencia cesa, por lo que entendemos que no cabrá subrogación. Si existe reconciliación entre los cónyuges y mediere convivencia no cabe duda de que el cónyuge superviviente puede subrogarse en la relación arrendaticia.

Una cuestión práctica que se ha venido mostrando polémica durante estos años, tanto en el seno de la doctrina como en el de la praxis judicial - y que se arrastra desde la anterior redacción del Texto refundido de la LAU de 1964 (EDL 1964/62)-, es la relativa a la titularidad arrendaticia de la vivienda conyugal o familiar, sobre todo tras la instauración del nuevo régimen jurídico matrimonial de orden personal y patrimonial con la entrada en vigor de las Leyes de 13 mayo 1981 -EDL 1981/2521- y de 7 julio 1981 -EDL

1981/2897-, en cuyo seno se confirió un especial estatuto jurídico a la vivienda familiar; cuestión que tiene una de sus principales manifestaciones cuando el contrato de arrendamiento ha sido suscrito por uno de los cónyuges constante matrimonio y vigente el mismo sobreviene el fallecimiento de dicho cónyuge. Ante esta tesitura, durante todo este tiempo, lejos de existir unicidad de criterio, han sido tres las posiciones básicas pro-

«Por lo que respecta al instituto de la subrogación mortis causa en los nuevos contratos de arrendamiento, cabe destacar que el legislador no ha encontrado inconveniente en mantener este beneficio a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario»

puestas por la praxis judicial para resolver la cuestión, que pasamos a exponer:

A) Un sector se decantó por considerar que el arrendamiento concertado para vivienda familiar cualquiera que sea el régimen económico matrimonial, constituye un arrendamiento común, postura que se basa en la doctrina sustentada por el Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 31 octubre 1986 -EDJ 1986/135-, doctrina que ha sido matizada en resoluciones posteriores del mismo Tribunal, como son las Sentencias de 12 julio 1989 -EDJ 1989/7183- y de 4 octubre 1993 -EDJ 1993/8646-, que difieren a los órganos jurisdiccionales la determinación sobre la presencia o no de una cotitularidad arrendaticia en los supuestos de contratos suscritos por uno de los cónyuges.

B) Otro sector, más prolijo, ha venido considerando que la titularidad del derecho arrendaticio se encuentra vinculada al tipo de régimen jurídico

que disciplina las relaciones económicas entre el suscriptor del contrato en calidad de arrendatario y su consorte, y así, si el régimen económico es el propio de la sociedad de gananciales, el arrendamiento será ganancial si el contrato se celebra constante matrimonio, bien por haberse utilizado fondos comunes para su suscripción (art. 1347,3 CC -EDL 1889/1-), bien por la vía atractiva de ganancialidad (art. 1461), ostentando, por el contrario, naturaleza privativa, si se celebró la relación contractual con carácter previo al matrimonio, o si las relaciones patrimoniales se rigen por el régimen de la separación de bienes o participación, sin perjuicio, claro está, de la posibilidad del coarriendo.

C) Un tercer sector, mayoritario, considera que la titularidad del derecho arrendaticio corresponderá única y exclusivamente al suscriptor del contrato, con independencia de su régimen económico matrimonial, y que sólo en el caso de que ambos cónyuges suscriban el contrato arrendaticio existirá un coarrendamiento.

Como hemos expuesto, la STC nº 126/1989, de 12 julio -EDJ 1989/7183-, vino a reconocer la obligación de que el cónyuge subrogado o cesionario comunique al arrendador el cambio operado en el uso de la vivienda, lo que supone negar que el inquilino firmante del contrato y su cónyuge sean cotitulares del derecho arrendaticio.

La doctrina legal sentada por la STS, Sala 1ª, núm. 220/2009, de 3 abril -EDJ 2009/82783- pone fin a la polémica existente en el seno de la jurisprudencia menor, declarando como doctrina jurisprudencial que el contrato de arrendamiento concluido por uno de los cónyuges constante matrimonio no forma parte de los bienes gananciales y se rige por lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos -EDL 1994/18384- en lo relativo a la subrogación por causa de muerte del cónyuge titular del arrendamiento; tesis ésta, coincidente en lo sustancial con la solución defendida por la gran mayoría de las Audiencias Provinciales.

Antonio Alberto Pérez Ureña
Abogado

QUANTOR GRUPO EDITORIAL RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

¡PLANTEA TUS DUDAS!

Servidumbres. Instalación de salida de humos a través de patio. Acuerdo unánime en junta de propietarios

Pregunta

En una comunidad de propietarios el local solicita permiso para instalar una salida de humos a través del patio.

Algunos de los propietarios se muestran totalmente opuestos a esta instalación.

¿Qué criterio debe seguirse en cuanto a mayorías para la aprobación, si procede, de este acuerdo?

Respuesta

La jurisprudencia señala que la instalación de una chimenea de extracción de humos a través de elementos comunes, cuando no existe una autorización expresa en los Estatutos, no sólo implica la realización de unas obras que afecten a elementos comunes del inmueble, como es el patio de luces o la fachada, sino que viene a conformar un supuesto de auténtica constitución de servidumbre, que no escapa a la disposición del art. 597 CC, que señala que para imponer un gravamen de tal clase se necesita el consentimiento de todos los copropietarios; y del arts. 5, 12 y 17.1 LPH, que exigen, igualmente dicho consentimiento unánime de todos los condueños del edificio en que se verifique la instalación de tales características, sin que tenga mayor trascendencia el que cuente con la licencia administrativa para la instalación de un establecimiento concreto, ya que estas normas (ordenanza municipal) en ningún caso pueden definir ni delimitar los derechos privativos de los ciudadanos, y su eficacia se ciñe a la relación de éstos con la Administración, sin que ésta pueda decidir cuestiones entre particulares regidas por las normas a las que es ajena aquella.

Es decir, el hecho de que las Ordenanzas Municipales exijan la chimenea, no condiciona la circunstancia de que, en todo caso, sea necesario el consentimiento unánime de junta de propietarios, pues no prevalecen estas normas administrativas sobre el régimen de la propiedad horizontal. (Así, a título de ejemplo, la sentencia del TS Sala 1ª de 10 abril 1995 y la sentencia de la AP Madrid de 20 marzo 1997).

Tampoco puede considerarse la instalación de estas chimeneas como un "servicio de interés general", a los efectos de poder aplicar el régimen de acuerdos de las 3/5 partes de votos y coeficientes a los que se refiere el art. 17.1 LPH, dado que constituye un servicio en beneficio exclusivo del solicitante al que es ajena la comunidad.

Así, a falta de disposición estatutaria expresa autorizando al local, será condición imprescindible para permitir la instala-



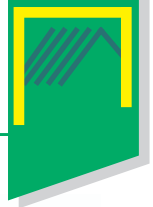
ción el consentimiento unánime de la junta de propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero del art. 17.1 LPH, aunque tener tal chimenea venga exigida por las ordenanzas municipales u otras normas administrativas de carácter sectorial para que pueda instalarse alguna actividad en el local.

Legitimación activa del Administrador para representar en juicio a la comunidad. Autorización de la junta

Pregunta

Una Comunidad de Propietarios, reclama a través del proceso monitorio, una cantidad de dinero superior a 3.000 €. En la petición inicial de monitorio el Administrador de Fincas es quien comparece en nombre de la Comunidad. Posteriormente, ante la oposición del requerido, se presenta la pertinente demanda de ordinario y comparece igualmente, el Administrador de Fincas, en nombre de la Comunidad.

La parte demandada opone falta de legitimación activa, porque entiende que debe ser el presidente de la Comunidad quien represente a ésta en juicio, sin que pueda prevalecer la autorización de la junta de facultar al administrador.



¿Es válido el argumento que esgrime la parte demandada?; en caso positivo, ¿se trata de un vicio procesal susceptible de subsanación?

Respuesta

Precisamente para el ejercicio de esta acción de reclamación de cuotas impagadas, la reforma de la LPH llevada a cabo por la Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, introdujo la posibilidad de que el Administrador actuara judicialmente, siempre que hubiera sido autorizado por la Junta (sentencia de la AP Ávila de 11 de diciembre de 1998) El art 21.1 LPH, en su redacción por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, mantiene dicha capacidad o legitimación, al señalar que "Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio".

Así pues la Junta de Propietarios puede autorizar al Administrador a reclamar judicialmente, en representación de la Comunidad de Propietarios, las cantidades adeudadas por los copropietarios, bien a través de un acuerdo genérico, bien a través de un acuerdo específico para cada supuesto.

Por tanto, el hecho de que la parte demandada oponga falta de legitimación activa -ya que entiende que debe ser el presidente de la Comunidad quien represente a la Comunidad en juicio sin que pueda prevalecer la autorización de la junta de facultar al administrador-, carece, a nuestro juicio, de fundamentación jurídica y de posibilidad de que tal pretensión del demandado prospere. No se trata, en definitiva, de vicio o defecto procesal alguno.

Instalación de pista de padel en la zona común. Mayoría necesaria

Pregunta

En una comunidad quieren instalar una pista de paddel, para ello hay que utilizar el terreno de una parte de la urbanización. ¿Qué mayoría es necesaria para aprobar esta instalación? ¿Es posible que la obra sea considerada una simple mejora de la urbanización y no requerir así la unanimidad?

Respuesta

Se deben diferenciar dos supuestos; cuando la instalación requiere obras que modifican sustancialmente el elemento común y afectan al título constitutivo, o cuando se trata de pequeñas alteraciones del elemento común.

Cuando la nueva instalación se pueda realizar con una mínima modificación de los elementos comunes, por ejemplo la instalación de columpios en un jardín, debe entenderse que se trata de un simple acto de administración, que sólo requerirá la mayoría simple.

Por el contrario, en el caso de construcción de piscinas u otras instalaciones deportivas, será necesario el acuerdo de la comunidad adoptado por unanimidad, conforme a lo dispuesto en el párrafo 1º del artículo 17.1 LPH, que exige

esta unanimidad para la validez de los acuerdos que impliquen la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, y este tipo de obras necesariamente van a afectar al título constitutivo, dada su envergadura y la sustancial modificación de elementos comunes que supone.

Sirva como ejemplo el criterio de la Sentencia de la AP Madrid de 30 junio 2005, en la que se planteaba la sustitución de una pista polideportiva por una de padel, y en la que la Sala, tras reconocer que "la alteración del destino deportivo de la pista no entendemos que exija un acuerdo unánime", no obstante exige dicha unanimidad al analizar el cambio físico, "pues es necesario instalar en cada uno de los fondos de la pista y en las cuatro esquinas una estructura fija de tres metros de altura, para permitir la mecánica del juego, lo que constituye una alteración sustancial de un elemento común, que, además, dificultará las vistas de los pisos más bajos y les privará de luz natural, como ocurre con el de la demandante, que es un piso primero y se encuentra a unos cinco metros de la pista".

Compartimos dicha opinión de que la construcción de una pista de padel necesariamente implica una modificación de los elementos comunes, y que no es una simple mejora. Podría quedar la duda si se trata de un supuesto incardinable en el párrafo 2º del artículo 17.1, y por lo tanto, al tratarse de un servicio común de interés general, si se podría adoptar el acuerdo con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos.

Desde la reforma de la LPH no existió unanimidad ni jurisprudencial ni doctrinal sobre si la construcción de piscinas y otras instalaciones deportivas puede considerarse o no un servicio común de interés general, y por lo tanto si debe seguir el régimen de la unanimidad o el de la mayoría de tres quintos. La cuestión queda zanjada jurisprudencialmente por la Sala primera del TS, que en la sentencia de unificación de doctrina de 9 de octubre de 2008, declara como doctrina jurisprudencial que la construcción de una piscina en elementos comunes, sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, no es un servicio de interés general y necesita la unanimidad de todos los comuneros, siendo insuficiente la regla de los tres quintos para su aprobación.

Dice dicha sentencia que ninguno de los servicios que numera el párrafo 2º del artículo 17.1 LPH, tiene que ver con el recreo, esparcimiento o actividades recreativas, que, con su aprobación, todos los propietarios, incluidos los disidentes, tienen obligación de hacer frente a su abono con arreglo a la cuota de participación, ni puede compararse tampoco con los que menciona de forma expresa, y si con aquellos vinculados al progreso o puesta al día de la Comunidad y con la mejor utilidad y servicio de los comuneros. Una piscina (o una pista de padel) es algo excepcional en una comunidad de vecinos, máxime si esta es de reciente construcción y pudo haberse dotado inicialmente del servicio, por lo que su instalación requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios en cuanto implica una alteración del Título constitutivo; consentimiento que al no haberse logrado determina la nulidad del acuerdo.



SENTENCIAS

Prohibición del cambio de destino de trastero a vivienda
TS, Sala Primera, de lo Civil, 391/2011, 22-7-2009
SP/SENT/472080

"El acuerdo 5º A) de la Junta de 13 de noviembre de 2011 no establece límites al derecho de propiedad de la recurrente, pues los mismos eran conocidos por ésta, ya que figuran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad; se indican en el propio Título Constitutivo que destina estos cuartos a trasteros (documento 7 de la demanda); se encuentran en el artículo 2 de los Estatutos (documento 8 de la demanda), que establece, como límites al derecho de propiedad de cada dueño, la Ley, Las Ordenanzas de Policía o Municipales y las relaciones de buena vecindad; e, igualmente, en la propia Ley de Propiedad Horizontal, cuyo artículo 7.2 ha prohibido desarrollar al propietario y al ocupante del piso o local en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

« El alquiler de los cuartos trasteros como apartamentos independientes de la vivienda de la que son anejo, no solo supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en el Título Constitutivo, sino que infringe el artículo 2 de los Estatutos »

El alquiler de los cuartos trasteros como apartamentos independientes de la vivienda de la que son anejo, no solo supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en el Título Constitutivo, sino que infringe el artículo 2 de los Estatutos al ser una actividad contraria a la Ley (Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal), a las relaciones de buena vecindad y a la ordenanza municipal OAB del Plan General de Ordenación Urbana, tal y como ha confirmado el propio Ayuntamiento de Majadahonda en el informe emitido en respuesta a la consulta efectuada en el año 1989 (documento número 2 de la contestación a la demanda) y que ratificó en el año 2011, en el que manifiesta literalmente lo siguiente: "(...) evitando de manera determinante que dichos trasteros se conviertan en estudios-apartamentos independientes de las viviendas, ya que con ello aumentaría la densidad de viviendas, pro-

hibica laramente por la ordenanza".

La sentencia del Juzgado, ratificada íntegramente por la Audiencia, ha argumentado que "en el caso examinado, debe entenderse con la parte demandada que el alquiler o cualquier tipo de cesión de uso de manera independiente a terceros de los trasteros perjudica seriamente a la finca, estando tal actividad prohibida por el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como por el más elemental respecto a las relaciones de vecindad y al sentido común, pues ello implicaría duplicar el número de viviendas en una urbanización, pensada para 24, aumentando la densidad de viviendas a 48, lo que está prohibido, además de por las normas referidas, por la Ordenanza Municipal), según la cual no es posible autorizar por parte de este Ayuntamiento la conversión de trastero en estudio habitable para usarse independientemente de la vivienda a que pertenezcan"

Esta Sala acepta la argumentación efectuada en la decisión de instancia recién expuesta.

COMENTARIO

La Sentencia comentada llega a unas conclusiones que, a buen seguro, afectan cada día más a las situaciones de hecho, pues la cuestión debatida es si la prohibición por la Comunidad de que se alquile el trastero, anejo al piso y sin individualidad propia, para vivienda independientemente se ajusta a la normativa vigente, tanto administrativa como del propio régimen de propiedad horizontal. La cuestión es interesante, sobre todo porque ahora la línea seguida por la doctrina y la jurisprudencia actual permite el cambio de destino, siempre y cuando no esté prohibido en el Título, no sea una modificación radical o se necesiten obras que afectan a elementos comunes, por lo que habrá de estarse al supuesto concreto.

Aquí nos encontramos con que la Comunidad adopta el acuerdo de prohibir alquilar los trasteros como viviendas, y el Tribunal Supremo, manteniendo el fallo del Juzgado y la Audiencia, indica que la decisión de la Junta es válida porque eso daría lugar a un aumento en las viviendas de las fincas, desvirtuando el destino que figura en el Título (trasteros), lo que implicaría una actividad contraria a la Ley y reglas administrativas que suponen infracción del art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El tema, ya de por sí en cierto modo discutible, es que puede existir un tercero, el arrendatario, al cual la Comunidad o el propio arrendador tendrá que demandar para anular el contrato, tema bastante más complicado, aunque la nueva "vivienda" carezca de cédula de habitabilidad. Aquí este problema no se plantea, pues estamos ante una impugnación en contra del acuerdo de la Junta de Propietarios que, obviamente, es rechazada por lo dicho con anterioridad.



Seguro de Comunidades MAPFRE

Tu tranquilidad y también la de tus vecinos

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



 **MAPFRE**

Personas que cuidan de personas

Alzheimer
2011 Internacional

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.

MEMENTO CONCURSAL

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 122,72 € 950 páginas



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

El Memento Concursal 2012 realiza el análisis exhaustivo, con los cambios acaecidos tras la aprobación de la Reforma de la Ley Concursal (L 38/2011), de todo el proceso concursal: la normativa, finalidad y presupuestos del concurso, su solicitud y declaración, su administración, así como los efectos del mismo sobre el deudor, sobre los procesos, las obligaciones y los contratos.

TEORÍA Y PRÁCTICA DEL PROCESO MONITORIO: COMENTARIOS Y FORMULARIOS

Carlos Manuel Martín Jiménez, 2011

p.v.p. (con IVA) 60,00 € 484 páginas



Desde su aparición en nuestro panorama procesal, el proceso monitorio se ha revelado como una herramienta de gran utilidad para la reclamación de deudas dinerarias.

Pronto adquirió un auge espectacular, hasta ascender a los puestos más altos del ranking en las estadísticas de los procesos más utilizados en la práctica cotidiana de nuestros tribunales, circunstancia que pone de manifiesto,

por sí misma, la importancia y trascendencia adquiridas por este procedimiento.

Sin embargo, desde su instauración en nuestro sistema procesal, la regulación del proceso monitorio ha generado multitud de dudas interpretativas, que motivan la aparición de diferentes criterios - en muchas ocasiones discordantes - en distintos ámbitos jurisdiccionales.

Este libro, primera obra en el mercado totalmente actualizada, aspira a constituirse en herramienta imprescindible para todos aquellos que precisen disponer de información actualizada sobre diferentes criterios e interpretaciones imperantes, tanto para la determinación de aspectos relativos a la aplicación práctica como para el estudio de la doctrina elaborada sobre este proceso.

MEMENTO EXPERTO DACIÓN DE INMUEBLES EN PAGO DE DEUDAS

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 39,52 € 175 páginas



En el Memento Experto Dación de Inmuebles en Pago de Inmuebles. Implicaciones Fiscales se analiza la naturaleza jurídica e implicaciones fiscales de esta figura jurídica de extrema actualidad, examinando las diversas posturas jurisprudenciales sobre su concepto y características.

Una herramienta eminentemente práctica que tiene como objetivo principal clarificar las principales consecuencias fiscales que origina la dación en pago mediante numerosos ejemplos.

LEGALIDAD URBANÍSTICA, DEMOLICIÓN Y TERCEROS ADQUIRIENTES DE BUENA FE

Vicente Guilarte Gutiérrez, 2011

p.v.p. (con IVA) 28,00 € 148 páginas



Esta monografía busca, en un primer momento, exponer para luego solventar uno de los grandes conflictos que la diversidad de órdenes jurisdiccionales plantea en nuestro sistema jurídico, en un permanente conflicto que determina una degradación constante de nuestro sistema de seguridad jurídica y atribución de derechos en los países de la UE. la consecuencia expresada trae causa del desentendimiento por parte de la jurisdicción contencioso - administrativa de la suerte de los adquirientes de viviendas ante la anulación de licencias administrativas edificatorias de cuyas deficiencias no tenían noticia.

La crítica de las soluciones propiciadas para dichos adquirientes por el orden jurisdiccional contencioso - administrativo lleva a un apartado final donde se ofrecen, las pautas de coordinación de ambos órdenes jurisdiccionales que necesariamente deben pasar por la protección de ese tercero y por el refuerzo del principio de fe pública registral, reflejo del superior principio constitucional de seguridad jurídica.

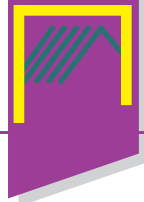
LA REFORMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL 2011

AAVV. Directores: Ignacio García - Perrote Escartín y Jesús R. Mercader Uguina, 2011

p.v.p. (con IVA) 36,00€ 516 páginas



La Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, efectúa una de las reformas más amplias y de mayor calado de las realizadas en el sistema público de pensiones. La misma avanza en la dirección marcada por las recomendaciones del Pacto de Toledo aprobadas por el Congreso de los Diputados el 25 de enero de 2011. Conforme se expone en el Preámbulo, la actual situación económica y demográfica en España ha hecho necesaria la reforma del sistema de pensiones en sus distintos ámbitos. Se trata, sin duda alguna, de una ley compleja, que aborda muchos aspectos, de diversa importancia y con distinto impacto, del Sistema de Seguridad Social: incapacidad permanente, regímenes especiales, viudedad y orfandad, agencia de la Seguridad Social, convenios especiales, una nueva prestación por cuidado de hijo con enfermedad grave, planes y fondos de pensiones, etc. pero, también sin duda, es la jubilación la que ocupa el centro de la nueva regulación, contemplándose aspectos de tanto interés como: los distintos tipos de jubilación (forzosa, ordinaria, anticipada, parcial, retrasada), las edades de cada una, las carencias exigidas, la forma de cálculo de la cuantía de la pensión o las llamadas pre-jubilaciones.



LA PRUEBA DE RECONOCIMIENTO JUDICIAL

Directores: Xavier Abel Lluch y Joan Picó i Junoy, 2012
p.v.p. (con IVA) 60,00€ 516 páginas



La presente obra sobre el reconocimiento judicial es el sexto y último de los títulos de la Colección de Formación Continua de la Facultad de Derecho ESADE, serie "Estudios Prácticos sobre los medios de prueba", que tiene por objeto analizar cuestiones controvertidas sobre los distintos medios probatorios en el proceso civil a partir de la práctica de los Juzgados y Tribunales.

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

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Juan Antonio Xiol Ríos, 2010
p.v.p. (con IVA) 40,14€ 266 páginas



Esta Ley de Arrendamientos Urbanos, forma parte de la Colección de Códigos comentados, con jurisprudencia sistematizada y concordancias, publicada por El Derecho. La referida Colección, integrada por los principales Códigos de las diversas jurisdicciones, y elaborada, bajo la dirección de Presidentes de Sala y Magistrados del Tribunal Supremo, por Magistrados y Letrados del Gabinete Técnico del Alto Tribunal, constituye un compendio riguroso y actualizado de la

jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo. La utilidad práctica del conjunto de Códigos que integran la Colección deriva, en gran medida, del profundo conocimiento de la jurisprudencia de sus directores y autores, y convierte esta Colección en referencia indispensable en la biblioteca de todos los profesionales del Derecho.

ÓRGANOS DE GOBIERNO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: JUNTA, PRESIDENTE, ADMINISTRADOR Y SECRETARIO

José Ignacio Rosat Aced y Jacinto José Jiménez Luján, 2011
p.v.p. (con IVA) 19,00 € 255 páginas



Este libro ha sido concebido pensando en los aspectos prácticos y puntos críticos que surgen en el quehacer cotidiano de la gestión de los órganos de gobierno en una comunidad de propietarios. Es una herramienta dirigida tanto a administradores de fincas y abogados, como profesionales, como a los presidentes, secretarios y, en general, cualquier persona interesada en esta materia.

La obra afronta los temas legales que afectan a la junta de propietarios, presidente, administrador y secretario de cualquier comunidad de propietarios, analizando el texto de la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal y examinando la jurisprudencia aplicable a cada caso. Para ello se ha efectuado una exhaustiva labor de búsqueda de sentencias, intentando, en la medida de lo posible, recopilar una síntesis de las más interesantes y recientes que han dictado nuestros tribunales. Al final de cada epígrafe se aborda la casuística del tema examinado, mediante preguntas y respuestas.

ARBITRAJE Y MEDIACIÓN INMOBILIARIA.

ESPECIAL REFERENCIA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

José Arturo Pérez Miralles, 2011
p.v.p. (con IVA) 35,00€

Frente a un aumento de la conflictividad, en particular en las comunidades de propietarios, y el colapso de la vía judicial ordinaria, el arbitraje y la mediación singularmente centrados en el mundo inmobiliario, y en especial en la propiedad horizontal, surgen en el panorama legislativo y doctrinal como instrumentos útiles para la resolución de las controversias por cuanto la especialización en este sector, como en otros, contribuye a elevar la calidad de estos sistemas alternativos de resolución de conflictos y la confianza de la sociedad, soslayando supuestos inconvenientes como el coste económico.



EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA

Juan Montero Aroca, 2012
p.v.p. (con IVA) 125,00 € 1291 páginas

Esta obra, que es continuación de tres anteriores, se ha centrado en la hipoteca inmobiliaria y en su ejecución y se ha tratado de atender a la experiencia doctrinal y judicial acumulada en la aplicación de la LEC de 2000. Explicando como las ejecuciones hipotecarias (como todos los procesos especiales, sean de declaración de ejecución) son manifestaciones de tutelas judiciales privilegiadas, esto es, de privilegios procesales concedidos por el legislador, en este caso a los grandes acreedores, se ha intentado reconducir esa tutela privilegiada por caminos procesales compatibles con la tutela judicial efectiva de todas las partes, también de los ejecutados.



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.



MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca
p.v.p. (con IVA) 25,00 € 309 páginas

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



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 su-

puestos prácticos sobre situaciones de la vida real de las comunidades, así como formularios.

MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006
p.v.p. (con IVA) 44,00 € 420 páginas



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



COMENTARIOS A LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

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

Director: Sergio Cámara Lapuente

2.369 páginas • 195€

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



DISCOVERY ARBITRAL 1ª ed. 2011

Gonzalo Stampa

282 páginas • 39€

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



ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES

11ª ed. 2011

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

918 páginas • 69€

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



EL PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción

Contencioso-Administrativa 8ª ed. 2011

Francisco Ruiz Risueño

696 páginas • 60€

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

PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Pza. Marqués de Salamanca, 10 - 3ª izda. - 28006 Madrid -
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

**ELEVAMOS LA
CALIDAD DE
SU SERVICIO**



**Y EL AHORRO
DE SUS
CLIENTES**

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



www.eninter.es

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

La comunidad de vecinos, la primera gran “red” social

Hoy en día cada vez es más común hablar de redes sociales, de su influencia en la sociedad, de la presencia de las empresas en estas estructuras para acercarse a su públi-

co o de grupos de amigos que se han reencontrado en la Web, pero en realidad, la primera de estas “redes” está más cerca de lo que imaginamos.

EODORO MARTÍNEZ

La comunidad de vecinos, el entorno donde estamos unidos a personas que no hemos agregado por nuestra voluntad y con las que debemos unificar opiniones en pro de nuestra vecindad, es el primer grupo social, su única diferencia con las actuales redes es el medio. Ahora hemos cambiado el descansillo por la red.

Su objetivo fundamental es la gestión adecuada y eficaz de todo el edificio y de las zonas comunes. De igual manera, encontramos redes sociales que siguen patrones semejantes en Internet y que persiguen fines muy concretos como Tuenti, en la que los usuarios contactan con sus amigos, LinkedIn, donde los profesionales intercambian información e ideas, o por ejemplo Badoo, donde podemos encontrar pareja o amigos.

En todas ellas, encontramos la figura del community manager, profesional encargado de gestionar y dinamizar la comunidad de usuarios en Internet. En nuestra vecindad también contamos con esta persona: el administrador. Ambos cuentan con conocimientos técnicos de su área que les convierten en expertos y donde acuden los usuarios para resolver dudas e incidentes. Es más, tanto el administrador como el community manager tratarán de conocer los problemas de los usuarios para encontrar la mejor solución y facilitarles toda la información que necesiten.

EL ADMINISTRADOR EN LA WEB

Este apoyo que ofrece el Administrador también se prolonga entre los



vecinos, todos ellos tratan de colaborar y buscar soluciones. De la misma manera ocurre en la Web, cuando entramos en nuestro Facebook y vemos en el muro que uno de nuestros amigos tiene un problema, o por ejemplo, busca un compañero de piso, le respondemos con información que puede ayudarle.

Por otra parte, los eventos cibernéticos en los que debemos confirmar nuestra asistencia, guardan una estrecha relación con los comunicados que envía el Administrador para reunir a todos los vecinos. En él aparecen contemplados todos los detalles de la convocatoria: hora, lugar, tema a debatir... Estas informaciones con carácter urgente se ven reflejadas en los mensajes en el muro, que cualquier persona puede ver y enterarse de su contenido.

Las redes sociales contienen mucha información, lo que las convierte en el lugar idóneo para conocer la vida de los demás. ¿Quién no ha accedido al perfil de un antiguo amigo para saber qué es de su vida o al de un amigo para saber qué ha hecho durante el fin de semana? La red social es la nueva ventana, porque hemos cambiado los descansillos y patios de vecinos, donde los cotilleos y mu-

mores estaban a la orden del día, por conectarnos a la Web.

En esta “red” de vecinos además de ponerse al día de la vida de nuestros compañeros de edificio y de las novedades en la gestión de la finca, podemos construir “grupos de amistad”. En todo bloque existen uniones por afinidad, por descansillo o por bajar a la piscina a la misma hora. Los fans y grupos sociales de las redes de Internet también existen en nuestra comunidad.

RED SOCIAL COMO CENTRO DE INFLUENCIA

Pero a la vez, la red social es un gran centro de influencia. En ella existen líderes de opinión que ejercen cierta autoridad entre el resto de los usuarios cibernéticos. Estas personas también existen en la comunidad, donde siempre encontramos vecinos que tienen más poder sobre el resto y acaban implantando sus puntos de vista.

Todas estas similitudes son una señal de que la sociedad evoluciona utilizando los tradicionales parámetros sobre los que se sostienen las relaciones humanas, que comienzan en el núcleo familiar y trascienden a las comunidades de vecinos.

La colectividad evoluciona hacia Internet. Es más, algunas comunidades de vecinos ya se han atrevido a buscar en la Web 2.0. un lugar donde reunirse virtualmente, resolver dudas e incluso construir lazos de unión entre los vecinos.

**Teodoro Martínez,
Director Comercial de
Informatización de
Empresas S.L. (IESA).**



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