

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 160 - mayo 2012

www.cgcafe.es

**ESPECIAL: PROBLEMAS DERIVADOS DE LA
CONCESIÓN DEL TURNO DE RUEGOS Y
PREGUNTAS EN UNA JUNTA DE PROPIETARIOS**

**ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS:
GASTOS EN LA FINCA ARRENDADA**



Luis de Prado Fernández
presidente de CEAB

**“Las profesiones como la nuestra han de
seguir estando reguladas y ser una profesión colegiada”**

¿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:

El ministro de Economía y Competitividad ha vuelto a mencionar la próxima liberalización de los servicios profesionales, en el apartado de reformas estructurales dedicadas a aumentar la competitividad, mediante el fomento de la unidad de mercado dentro de la descripción sobre el Programa de Estabilidad 2012-2015, que remitirá a Bruselas próximamente.

Casi al mismo tiempo, la Comisión Nacional de la Competencia –CNC-, edita el “Informe sobre los Colegios Profesionales tras la transposición de la Directiva de Servicios”, en el que recomienda al Gobierno de España, “la reforma del marco general de los servicios profesionales que culmine con la delimitación de las reservas de actividad y de las profesiones que deben quedar sujetas al régimen excepcional de colegiación obligatoria”. Además, considera este Organismo que la colegiación obligatoria es “una importante restricción de la competencia”, instando al actual Gobierno para que, “en caso de que se estime preciso imponerla, deben justificarse razonadamente la necesidad, la proporcionalidad y la ausencia de discriminación de tal medida”.

Desconocemos, en el momento en que escribo estas líneas, en qué consistirá y cómo se articulará esta reforma de los servicios profesionales, pero quiero volver a recordar a los administradores de fincas que los Colegios Territoriales y su Consejo General siguen trabajando para que la profesión de Administrador de Fincas continúe siendo una profesión de colegiación obligatoria, y éste es el principal objetivo en el que estamos inmersos desde hace ya bastantes meses. Con el trabajo continuado y con el máximo rigor, no estamos escatimando esfuerzos, ni voluntad, para continuar siendo una profesión de colegiación obligatoria en defensa de los consumidores y usuarios.

¿Cómo debemos de responder, ante el Gobierno, los Grupos Parlamentarios y los organismos implicados en las distintas materias que son la base de la gestión profesional de los administradores de fincas? Sin duda alguna, debemos seguir en la línea de la máxima colaboración, ofreciendo propuestas a las distintas normativas que se elaboran o la previsión de las que se puedan aprobar, así como, y esto es fundamental para nuestro futuro, argumentar, de forma muy sólida, las razones por las que debemos de continuar siendo una profesión colegiada. La principal de ella es



la salvaguarda de los derechos de consumidores y usuarios. Pero tampoco debemos de olvidarnos que los administradores de fincas somos responsables de la creación de 37.000 puestos de trabajo, y que generamos la escalofriante cifra de 2.100 millones de euros anuales, lo que supone un 1,8% del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas, indicando, además, que el volumen anual que gestionamos es, como mínimo, de 37 mil millones de euros. Estos datos, sin duda alguna, re-

quieran, por si mismos, la necesidad de permanecer como organización de colegiación obligatoria.

Desde el punto de vista social, ¿qué ofrecemos desde nuestros Colegios Profesionales a la sociedad? Es más, ¿qué deben de conocer sobre nuestros servicios profesionales para que el Administrador del presente y del futuro goce del prestigio necesario para que su actividad sea de la máxima excelencia? Como respuesta a ambos interrogantes, me gustaría manifestar que la colegiación no impone ninguna barrera efectiva a la profesión, sino que ejerce el control sobre la capacitación de los Administradores, evitando que ejerzan la actividad aquellos que no están en disposición de hacerlo y sirviendo de garantía para evitar o reducir la probabilidad del intrusismo y mantener la seguridad jurídica. Por todo ello, entendemos que somos el instrumento para garantizar el control eficiente del ejercicio profesional para la mejor defensa de los consumidores, ya que realizamos una importante función sancionadora, mediadora y de disuasión que repercute sobre el nivel de los litigios.

No obstante ello, quisiera denunciar, de nuevo aquí, el grave error en el que incurriría este Gobierno si llegase a decidir, entre las supuestas reformas estructurales, no incluir entre las profesiones de colegiación obligatoria la nuestra, la de los administradores de fincas, 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 los últimos 44 años así ha quedado suficientemente demostrado.

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: CIUDAD DE BÉLGIA (FOTALIA)
FOTOS: MIGUEL Á. GARCÍA COLLADO Y FOTALIA



LA ACTUALIDAD DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

Competencia de los Colegios Profesionales, reclamaciones y quejas de los consumidores y usuarios ante la organización colegial, y cómo organizar actos colegiales han sido los temas de análisis y debate en la Jornada celebrada el pasado día dos de marzo en la sede de la CEOE, en Madrid que, organizada por el Gabinete de Estudios del Consejo General, estaba dirigida a los miembros de las juntas de gobierno de los colegios de administradores de fincas.

El director del Gabinete de Estudios del Consejo General, Reyes Caballero, resaltó que, "a lo largo de los últimos años se han incrementado, considerablemente, el número de cursos ofertados a los colegiados, con una importante asistencia a los mismos que denotan el interés profesional por la formación continuada". **Pág. 6**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

10

Noticias Colegiales

16

Entrevista

LUIS DE PRADO, presidente de CEAB.

20

Propiedad Horizontal

La necesaria ampliación de la afección real en el régimen de Propiedad Horizontal y preferencia en la Ley Concursal

26

Propiedad Horizontal

¿Qué medidas y reparaciones urgentes puede adoptar directamente el Administrador sin una previa autorización de la Junta?

36

Arrendamientos Rústicos

Gastos en la finca arrendada.

42

Arrendamientos Urbanos

La opción de retracto en pisos y locales.

44

Arrendamientos Urbanos

Arrendamientos con opción a compra.

48

Jurisprudencia
y Consultas

52

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

48

Actualidad-economía

VICENTE MAGRO SERVET ANALIZA LOS PROBLEMAS QUE PLANTEA EL TURNO DE RUEGOS Y PREGUNTAS

El artículo, titulado "Problemas derivados de la concesión del turno de ruegos y preguntas en una Junta de Propietarios", analiza y da respuesta a distintos interrogantes sobre la aplicación de la normativa al respecto, indicando que "resulta inadmisibles que en el desarrollo de la junta, y mucho menos en el turno de ruegos y preguntas, se proceda a tratar algún tema que no haya sido, previamente, incluido en el orden del día".

PÁG. 30

FÉ DE ERRATAS: En la página 8 del número 159 de nuestra Revista, en la información sobre la "II Jornadas Jurídicas Aragonesas de Propiedad Horizontal", la foto no se corresponde con dicho artículo, ya que la misma debería de haber acompañando el texto de esa misma página titulado "Curso de Formación", que fue patrocinado por ThyssenKrupp.

NOTA: EL ARTÍCULO "Arrendamiento con opción de compra", de Luis Alberto Gil Noguera, ha sido cedido por QUANTOR GRUPO EDITORIAL.

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



Tranquilidad ThyssenKrupp

Fabricación, Instalación, Modernización, Rehabilitación

Servicio de Mantenimiento de todo tipo de Aparatos Elevadores

sustainable  efficiency



ThyssenKrupp Elevadores

C/Cifuentes, s/n - 28021 Madrid

Tel: 913 796 300 - Fax: 913 796 443

servicliente@thyssenkrupp.com

Tel: 901 101 031

www.thyssenkruppelevadores.com

email: comercial.tkees@thyssenkrupp.com

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

JORNADA DE TRABAJO PARA MIEMBROS DE LAS JUNTAS DE GOBIERNO DE LOS COLEGIOS

LA ACTUALIDAD DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES



Miguel Á. Muñoz, Mariano Hervás, Ángel I. Mateo y Reyes Caballero.

Competencia de los Colegios Profesionales, reclamaciones y quejas de los consumidores y usuarios ante la organización colegial, y cómo organizar actos colegiales, han sido los temas de análisis y debate en la jornada celebrada el pasado día dos de marzo en la sede de la CEOE, en Madrid que, organizada por el Gabinete de Estudios del Consejo General, estaba dirigida a los miembros de las juntas de gobierno de los colegios de administradores de fincas.

Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General, procedió al acto de apertura de la jornada dando la bienvenida, en primer lugar, a todos los asistentes, así como a los ponentes **Reyes Caballero** –director del Gabinete de Estudios del Consejo General y presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura–; **Gerardo Correias**, consejero delegado de la Escuela Internacional de Protocolo; **Ángel Ignacio Mateo** y **Mariano Hervás**, secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona, respectivamente; y **Juan Carlos Blanco** y **Álvaro Lorenzo**, asesor jurídico y gerente nacional de Segmento Residencial de Prosegur.

Tras esta bienvenida, tomó la palabra **Reyes Caballero**, que desarrolló la Ponencia “*Valoración de las competencias y actividades de los Colegios*”, quién, además de detallar los cometidos que les son propios como organización colegial, informó de la valoración, muy positiva, de la encuesta previa que había realizado entre los Colegios Territoriales, de cuyos resultados manifestó que “*a lo largo de los últimos años, los Colegios de Administradores de Fincas y su Consejo General han incrementado, considerablemente, el número de cursos ofertados a los colegiados, con una importante asistencia a los mismos que denotan el interés profesional por la formación continuada. Los cursos impartidos han versado sobre todas las materias que inciden en la labor profesional del Administrador de Fincas, resaltando, además, el importante dato sobre el número de denuncias o quejas presentadas antes los distintos Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, cuyo escaso tanto por ciento lleva a concluir que los administradores realizan muy eficazmente su trabajo.*”

Miguel Á. Muñoz intervino a continuación y manifestó, en primer lugar, su agradecimiento al director del Gabinete de Estudios del Consejo General, **Reyes Caballero**, por



esta jornada tan trascendente por los temas a analizar, y a continuación cedió la palabra a **Gerardo Correas**, que impartió la Ponencia titulada “Protocolo en la organización de actos colegiales”, explicando que “el protocolo sin comunicación no es nada, ya que éste es una disciplina más de la comunicación y por ello forma parte de la estrategia comercial y de marketing, ya que los actos sirven para comunicar y siempre se realizan para obtener beneficios, en el caso que nos ocupa, de Imagen Corporativa. El protocolo, por tanto, no consiste, únicamente, en la organización de actos, sino que son las técnicas que se utilizan para transmitir, correctamente, el objetivo previamente definido, que puede ser la fidelización, presencia o cualquier otro que estime necesario la organización colegial”.

“Metodología de actuación en materia de reclamaciones y quejas de los Colegios” fue la ponencia impartida por **Ángel Ignacio Mateo** y **Mariano Hervás**, que realizaron un exhaustivo análisis sobre el régimen disciplinario de los Colegios Profesionales, la ventanilla única y el servicio de atención al colegiado, usuarios y consumidores, entre otros temas analizados.

Para **Ángel Ignacio Mateo**, “el fin esencial de los Colegios Profesionales es el control disciplinario del cumplimiento, por sus colegiados, del Código Ético de la Profesión correspondiente y la prestación, a los colegiados, de amparo colegial de su libertad e independencia. Actividades accesorias que podrían considerarse coadyuvantes de su virtualidad serían, sin duda, la formación y la representación de la profesión ante los poderes públicos en relación con sus funciones”.

Explicó **Mariano Hervás** que “los Colegios Profesionales no tienen como objetivo favorecer intereses particulares, económicos o corporativos, sino que a través de ellos se obtienen garantías para los consumidores y usuarios superiores a los que ofrece el derecho común de la competencia y, por ello, contribuimos a defender y garantizar el interés general, y muy especialmente, del mercado de los servicios profesiones y de sus consumidores”

La última intervención fue la realizada por **Juan Carlos Blanco** y **Álvaro Lorenzo**, que desarrollaron la ponencia “Nuevo entorno legislativo sobre seguridad en los edificios y protección de datos”. Al respecto, **Blanco** resaltó que “dentro de las funciones exclusivas de los Vigilantes de Seguridad está la de poder visionar las imágenes de los sistemas de grabación que se instalen con la finalidad de seguridad, por lo que el personal que no sea de seguridad, no estaría legalmente habilitado para poder visionar sistemas de captación de imágenes con la finalidad de protección y seguridad”.

Para **Álvaro Lorenzo**, el objetivo de la L.O.P.D 15/1999 es “garantizar el derecho a la intimidad personal y familiar de los ciudadanos, recogido en la Constitución Española y desarrollado en la Ley Orgánica de Protección de Datos, ya que otorga a los titulares de los datos de ca-



Gerardo Correas, durante su exposición.



Juan Carlos Blanco y Álvaro Lorenzo, durante su intervención.

rácter personal la facultad de conocer los tratamientos realizados de sus datos, y la capacidad para decidir sobre los mismos, al establecer los requisitos que garantizan la seguridad de los datos personales durante la recogida, tratamiento, bloqueo o cancelación”.

El presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, agradeció, a continuación, a la CEOE el haberles facilitado el salón de actos de su sede en Madrid, agradecimiento que hizo extensivo a los patrocinadores de la Jornada, **Prosegur**, **Brokalia**, **Sabadell Profesional** y **Grupo Francis Lefebvre**, y dio por finalizada la misma manifestando que los Colegios de Administradores de Fincas y su Consejo General estarán, siempre, al servicio de la formación continuada, tanto de los colegiados/as como de los miembros de las juntas de gobierno a través de iniciativas como ésta.

PLENO DEL CONSEJO GENERAL Aprobadas la Memoria de Secretaría y Tesorería de 2011 y los Presupuestos de 2012

El Pleno del Consejo General, reunido en su sesión del día 23 de marzo de 2012, analizó y debatió los distintos puntos del Orden del Día contenidos en la convocatoria correspondiente, entre ellos, el Informe de Presidencia, la aprobación de la Memoria de Secretaría y de Tesorería 2011, y de los Presupuestos para el ejercicio 2012.

Previamente al inicio de la reunión, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, dio la bienvenida a **José Cerros**, recientemente elegido presidente del Colegio de Ciudad Real, y a continuación procedió a la lectura del Informe de Presidencia, informando sobre todas las actividades institucionales realizadas en los últimos meses en representación del Consejo General, y previo acuerdo de la Junta de Gobierno correspondiente. Igualmente, hizo una exposición sobre los acuerdos alcanzados por la Junta de Gobierno, reunida previamente a la celebración de su Pleno, y referidas a la Comisión Económica, la Comisión de Censo y Control de Admisión, la Comisión de Estudios sobre la Reforma de la LPH y LAU, y el Gabinete de Estudios.

Sobre las necesarias reformas de la LPH y LAU, se informó de los trabajos realizados hasta el momento por dicha Comisión y de las propuestas de reformas que la misma consideraba necesarias para afrontar los problemas, aún no resueltos, por dichas normativas en el campo de su aplicación.

Posteriormente, el Pleno del Consejo General aprobó, por unanimidad, la Memoria de Secretaría y la Memoria de Tesorería 2011, así como los Presupuestos para 2012, también aprobados por unanimidad.

José Vázquez, presidente del Colegio de Valencia y organizador del XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas de Valencia, que se celebrará desde el día 31 de mayo al 2 de junio de 2012,



Miembros del Pleno del Consejo General.

realizó un detallado informe sobre los avances realizados al respecto, resaltando, por su importancia, que los ponentes que intervendrán son del máximo reconocimiento profesional en sus distintas áreas, todas estrechamente relacionadas con la profesión de Administrador de Fincas, en los ámbitos de más incidencia sobre la misma.

Se aprobó, así mismo, el nuevo Reglamento Electoral para las elecciones del Consejo General, una vez que se habían introducido una serie de modificaciones, informando que el proceso electoral se comenzará a partir del día 2 de junio de 2012.

Terminó la sesión tras aprobarse la firma de distintos Convenios con las Entidades Orona Ascensores, S.A; Krata S.A. Sociedad de Tasación; y con Barclays. El objetivo de la firma de estos Convenios de Colaboración es facilitar, a los administradores de fincas, a través de sus Colegios Territoriales, el desarrollo más eficaz posible de su actividad.

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

XVII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Valencia se prepara para...



XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

del 31 de mayo al 2 de junio de 2012

Hablemos de nuestra profesión 

Toda la información en
www.valencia2012.com



Palau de les Arts Reina Sofia
Sede del XVII Congreso





CANTABRIA

Curso de Perfeccionamiento Profesional

El Colegio Territorial de Cantabria desarrolló, el pasado 16 de marzo en Santander, el Curso de Perfeccionamiento Profesional destinado a los colegiados, que fue impartido por **Silvia García García**, de "Carbonell Formación", quien desarrolló el tema "Dirección de Juntas de Propietarios: Conflicto y rompe-reuniones".

Silvia García explicó las técnicas que debe de utilizar el Administrador de Fincas para dirigir, con éxito, una junta de propietarios que, fundamentalmente, ha de estar encaminada a solucionar los conflictos que puedan generarse entre los copropietarios al tratar los distintos puntos del orden del día de una Junta de Propietarios.

Entre las fórmulas desgranadas para que el Administrador de Fincas pueda alcanzar sus objetivos, **García** mani-



Alberto Ruiz-Capillas y Silvia García.

festó que eran necesarias formulas para incentivar la participación, un tratamiento adecuado y efectivo para evitar las interrupciones de aquellos propietarios que solo pretenden reventar las reuniones y, fundamentalmente, para la ponente es *"muy importante tener en cuenta que cada reunión de propietarios es una sesión de venta de un servicio intangible, y el comunero solo lo valora cuando ve cómo actúa el Administrador de Fincas"*.

Otro aspecto importante es, para **Silvia García**, el liderazgo que corresponde al Administrador de Fincas, que deberá coordinar la reunión iniciándola con unas palabras que motiven y comprometan a tra-

bajar en firme, mostrando su mejor talante y afabilidad para responder a la demanda de satisfacción de las necesidades individuales de los componentes del grupo.

EXTREMADURA

II Curso Práctico sobre la Administración de Fincas

Organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura, el día 9 de marzo se desarrolló, en Cáceres, el *"II Curso Práctico sobre la Administración de Fincas"*, con una duración lectiva de nueve horas.

Las ponencias, de contenidos eminentemente prácticos y todas relacionadas con el quehacer diario del Administrador, versaron sobre la *"Constitución y puesta en funcionamiento de la comunidad de propietarios"*; *"El presupuesto anual y su liquidación"*; *"La Junta general de propietarios"*; *"La organización en el despacho"*; *"La rentabilidad del despacho"*; y *"Deontología profesional y responsabilidad del Administrador"*.

Los ponentes responsables del desarrollo de las mismas, fueron los administradores de fincas **Reyes Caballero**, **Jorge Daniel Casares**, **José Ignacio Lacalle**, **Alfonso J. Pérez**, y **María Teresa Lechado**, y el asesor jurídico del Colegio de Extremadura, **Francisco Manuel Luengo**. La jornada se caracterizó por la gran participación de los colegiados, que, con sus preguntas, ayudaron a centrar aún más la problemática y sus posibles soluciones sobre los temas que se habían expuesto por los ponentes.

En la clausura del curso, el presidente del Colegio de Extremadura, **Reyes Caballero**, valoró, muy positivamente, el mismo, resaltando que *"el Colegio está respondiendo a uno de los fines esenciales como es la formación con-*



Asistentes a la jornada, durante la intervención de Reyes Caballero.

tinuada y estamos trabajando para aumentar las materias de este curso, ya consolidado", para finalizar con palabras de agradecimiento, expresando que, *"en nombre de la Junta de Gobierno del Colegio quiero agradecer la colaboración prestada por MGS. Seguros, así como la valiosa aportación de todos los ponentes y, muy especialmente, a todos vosotros que, con vuestra presencia e interés, hacéis posible que ya estemos pensando en la organización de la próxima jornada de formación"*.



Detrás de tu seguridad hay un gran equipo

Descubre la diferencia entre ser y estar

En Schindler, además de ser una de las mayores empresas en fabricación, instalación, rehabilitación y modernización de ascensores, estamos contigo para que, día a día, sientas la seguridad del mantenimiento más eficiente. 24 horas al día, 365 días del año. Un servicio realizado por profesionales altamente cualificados y con la garantía de que todos los recambios y materiales utilizados son originales. Siempre seguro, siempre Schindler.

Seguridad y Servicio, con **S** de **Schindler**
www.schindler.es



Schindler

MADRID

El Ayuntamiento de Las Rozas se suma al Plan Protége-T

El Ayuntamiento de Las Rozas ha sido el tercer municipio de la Comunidad de Madrid, tras Torrejón de Ardoz y Ajalvir, en sumarse al Plan Protége-T, iniciativa puesta en marcha por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y la empresa de seguridad Prevent Security Systems para posibilitar la instalación gratuita de sistemas de videovigilancia en las comunidades de propietarios.

La firma del acuerdo de colaboración, que tuvo lugar el pasado 23 de febrero, en el Salón de Banderas del Ayuntamiento de Las Rozas, fue formalizada por el alcalde de la localidad, **José Ignacio Fernández**;

el presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz**; y la gerente de Prevent, **Gricell Garrido**.

El primer edil se mostró satisfecho por firmar un acuerdo que "posibilitará que 80 comunidades de propietarios de Las Rozas puedan instalar equipos de videovigilancia de manera totalmente gratuita, por cuanto estos sistemas electrónicos de seguridad son una herramienta útil para la identificación de posibles autores de delitos en las fincas privadas a la vez que sirven como elemento disuasorio de actos vandálicos".



Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; José Ignacio Fernández, alcalde de Las Rozas; y Gricell Garrido, gerente de Prevent.

Por su parte, el presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz**, agradeció la participación del Ayuntamiento de Las Rozas en esta iniciativa que tiene como principal objetivo incrementar la seguridad en las comunidades de propietarios de una manera fiable pues está respaldada por la marca "administrador de fincas, colegiado". Y es que, "los más de 50 administradores de fincas colegiados que ejercen su actividad en Las Rozas serán los encargados de gestionar las ayudas de este Plan", añadió **Muñoz**.

La gerente de Prevent, **Gricell Garrido**, manifestó que "el Plan Protége-T, que tanto éxito está teniendo en Torrejón de Ardoz y Ajalvir, parte de la necesidad de seguridad que demandan las comunidades de propietarios y de la situación económica actual, que les dificulta acceder a equipos de seguridad fiables y con todo tipo de garantías profesionales". Además, "por primera vez, las comunidades de propietarios que se acojan al Plan Protége-T tendrán la posibilidad de contar con un servicio de vigilancia virtual conectada a una central de alarmas, un sistema de máxima eficacia tradicionalmente utilizado por las entidades bancarias y organismos oficiales".

Jornada sobre la utilidad de las Redes Sociales para el Administrador de Fincas

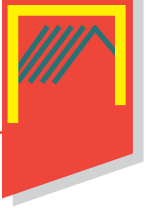
El pasado 17 de febrero, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid organizó conjuntamente con Activo Social Media una jornada monográfica sobre las posibilidades que las nuevas plataformas de comunicación, concretamente las redes sociales, pueden ofrecer en el ejercicio profesional del Administrador de Fincas.

Con la colaboración de ONO y Banco Sabadell, en cuyas instalaciones se celebró la jornada, el programa teórico-práctico, impartido por **Carlos Mendiola**, consultor de estrategia en social media y marketing digital y socio director de Activo Social Media y **Jaime Izquierdo**, consultor de presencia en redes sociales y presidente ejecutivo de NewMahwah, profundizó en una serie de conceptos, directrices y casos prácticos de utilización tendentes a alcanzar unos resultados concretos.

Mientras **Mendiola** centró su ponencia en analizar las oportunidades que los despachos de administradores de fincas tienen para convertirse en 2.0, como pueden ser el

posicionamiento en redes, la segmentación de clientes, la aportación de contenido de valor, la gestión de marca personal y profesional, y la posibilidad de ser un referente sectorial en redes sociales, Izquierdo explicó a los asistentes cómo sacarle partido a LinkedIn, una plataforma especializada en el entorno profesional, en la que nunca se debe dar de alta una empresa como si fuese un perfil profesional.

Para finalizar la jornada, tuvo lugar una mesa redonda que contó con la intervención de **Juanjo Bueno**, director de comunicación del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid; **Gerardo Aragón**, responsable de marketing on line de Prevent Security Systems; **José Luis López**, community manager de la Fundación La Casa que Ahorra; y **Luis Pernias**, director de desarrollo de Grupo Viatek. Los ponentes analizaron cómo sus empresas e instituciones hacen uso de las redes sociales desde diferentes puntos de vista estratégicos.



MÁLAGA

Una apuesta por la formación

Con esta finalidad, la Comisión de Cultura del Colegio organiza, además de los cursos anuales, diversas conferencias que versan sobre temas en vigencia para la profesión, desayunos de trabajo o encuentros formativos que se acercan a las diferentes localidades de la provincia; asimismo, el Colegio subvenciona proyectos de formación que se desarrollan en otras comunidades autónomas, al objeto de fomentar una mayor asistencia a los mismos por parte de los colegiados de Málaga.

Conferencia sobre instalaciones sujetas a la normativa de seguridad industrial.

En esta ponencia se expusieron las obligaciones de titulares y usuarios de las instalaciones que se rigen por la normativa de seguridad industrial; desglosándose tanto los equipos como las diferentes instalaciones sujetas a dicha normativa: ascensores, instalaciones eléctricas de bajo consumo, instalaciones térmicas, instalaciones de detección y lucha contra incendios, gases combustibles o instalaciones petrolíferas.

Conferencia que analizó la Declaración Responsable para apertura de piscinas.

Este encuentro formativo se dedicó a la Declaración Responsable para apertura de piscinas. Analizándose desde sus ámbitos más prácticos y desde las responsabilidades del Administrador de Fincas. Así, se trataron aspectos como: la modificación legislativa y su ámbito de aplicación, la normativa aplicable a las declaraciones responsables con la idiosincrasia específica para cada ayuntamiento, las documentaciones administrativas y técnicas necesarias, los 4 procedimientos diferentes para aperturas de piscinas, las responsabilidades del presidente y del administrador o los seguros de responsabilidad.



Asistentes a las jornadas

Subvención para asistencia al XVII Congreso Nacional

El Colegio de Málaga, con el objetivo de fomentar la asistencia por parte de los colegiados de su provincia al XVII Congreso Nacional de la profesión, que se celebrará en Valencia a partir del día 1 de mayo, ha acordado librar una partida presupuestaria para distribuir entre los colegiados que asistan. Con esta iniciativa, el Colegio busca promover la formación foránea entre sus colegiados.

Auditorías de seguimiento anual

Cada año, en el primer trimestre, el Colegio de Málaga es examinado por dos auditorías externas: la de contabilidad —realizada por la empresa Ernst & Young— y la general, en la que se prepara para el análisis que realiza la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que lleva a cabo un seguimiento anual, como parte del Certificado de Calidad obtenido por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga el 18 de noviembre de 2008. En la primera, se cita

al Departamento de Contabilidad al objeto de analizar exhaustivamente cada uno de los procesos contables que se llevan a cabo en esta entidad; en la auditoría general se cita tanto a los trabajadores del Colegio como a los diferentes miembros de la Junta de Gobierno encargados de cada uno de los procedimientos en los que se ha dividido la prestación de servicios y actividades colegiales y en los que cada pauta se ha realizado y llevado a cabo en orden al sistema de calidad.



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.
"Afectación del Real Decreto Ley 5/2012, de 5 de marzo de mediación en asuntos civiles y mercantiles, a los Administradores de Fincas y sus Colegios. Metodología y características de aplicación del procedimiento de mediación"
"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios".
"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".
"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el administrador cesado. Vías de solución".
"La responsabilidad civil del Administrador de Fincas. Sistema de aminorcación de la responsabilidad penal de los Administradores de Fincas por consignación de la responsabilidad civil en casos de delitos por imprudencia profesional".
"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".
"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".
"El régimen de las actividades molestas del art. 7.2 LPH".
"Actualización de criterios en Propiedad Horizontal del Tribunal Supremo por materias".
"Últimas reformas legales en materia de Propiedad Horizontal". (NUEVO)
- ✓ D. **Pepe Gutiérrez Esquerdo**, 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).
"Tecnología y tendencias en la administración de fincas"
"Aptitud o actitud en la administración de fincas".
- ✓ D^a **Silvia E. García García**, Cursos Carbonell.
"Atención telefónica eficaz".
"Gestión de cobros"
"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
"Problemas jurídicos habituales en la gestión y administración de fincas, soluciones concretas en la práctica y en la jurisprudencia. Unificación de criterios y de actuaciones"
"Criterios de actuación del administrador de fincas en la actividad diaria. Actas. Accesibilidad. Ascensores. Acuerdos. Régimen de mayorías. Últimas reformas (Ley 26/2011)."
"Jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en materia de Propiedad Horizontal. Clarificación de cuestiones conflictivas. Unificación de doctrina."
"La protección del honor en el ámbito de las comunidades de propietarios. Evitación de demandas. Actuaciones del administrador. Redacción de actas, diligencias y comunicaciones."
"La eterna conflictividad entre locales y viviendas. Pago de cuotas. Accesibilidad. Segregaciones. Servidumbres. Salidas de humos. Interpretación de los estatutos."
"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)

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS



El valor de la experiencia

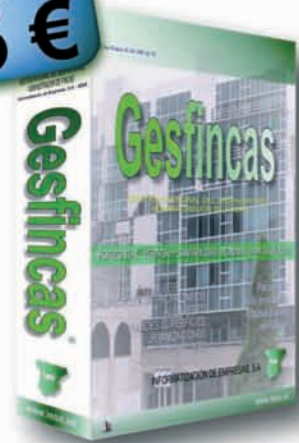
Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

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

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

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

Ahora desde
475 €



ISO 9001



iesa@iesa.es
www.iesa.es



Luis de Prado

presidente de CEAB

«Tenemos una gran responsabilidad no solo por los fondos económicos que manejamos, sino por la importancia del bien que administramos»

LUIS DE PRADO, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE VIZCAYA Y REPRESENTANTE DEL PLENO DEL CONSEJO GENERAL EN CEPI ES, ACTUALMENTE, PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN EUROPEA DE ADMINISTRADORES DE BIENES –CEAB–, ORGANIZACIÓN QUE INTEGRA A DISTINTAS ASOCIACIONES PROFESIONALES EUROPEAS Y REÚNE, A TRAVÉS DE ELLA, A LOS PROFESIONALES QUE EJERCEN SU ACTIVIDAD DENTRO DEL SECTOR INMOBILIARIO. EL OBJETIVO FUNDAMENTAL ES FOMENTAR EL DESARROLLO DE LAS PROFESIONES INMOBILIARIAS ENTRE LOS ESTADOS MIEMBROS DE LA UE, EN UN MOMENTO ECONÓMICO Y SOCIAL EN EL QUE SE REQUIERE UNA ACTUACIÓN SÓLIDA PROCEDENTE DE UN ÓRGANO REPRESENTATIVO A ESCALA EUROPEA, CON EL FIN DE ESTRUCTURAR Y ORIENTAR LA EVOLUCIÓN DE LOS SERVICIOS Y LOS MERCADOS INMOBILIARIOS CON EL FIN ÚLTIMO DE GARANTIZAR LOS DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS.

DOLORES LAGAR TRIGO

Recientemente ha sido nombrado presidente de CEAB durante un año. ¿Cuáles son los objetivos que se ha marcado para este período de tiempo?

Actualmente están siendo debatidas muchas propuestas, todas de una gran influencia en la profesión. Entre ellas, la Directiva de reconocimiento de las cualificaciones profesionales, la Carta Profesional Europea, la legislación anti blanqueo de capitales, o la normativa sobre el uso eficiente del agua y la energía en los edificios, temas todos ellos que requieren el máximo esfuerzo de análisis y debate por parte de los profesionales inmobiliarios. Por ello, tengo previsto convocar una reunión extraordinaria en septiembre para analizar en qué hemos fallado hasta el momento, es decir, qué no ha funcionado como esperábamos, con la intención de reprogramar aquellas actuaciones que no han conseguido los objetivos fijados y poder lograrlos con nuevas actuaciones.

¿Cuáles son los principales problemas a los que se enfrentan los administradores españoles y los europeos?

El problema fundamental es la situación económica que trae consigo un incremento de trabajo, pero en negativo: la ges-



ción que ya desarrollamos nos genera más trabajo como consecuencia de la crisis económica, pero no mayor rentabilidad ni mejoras profesionales. Además, nuestro sistema de reconocimiento profesional está cuestionado por los poderes públicos, algo también común a todos los países de la Unión Europea, y esto dificulta el desarrollo de políticas comunes conducentes a la mejora en la prestación de servicios profesionales y a la unificación normativa en todos los aspectos que incidan en las profesiones inmobiliarias.

«La gestión que ya desarrollamos nos genera más actividad como consecuencia de la crisis económica, pero no mayor rentabilidad ni mejoras profesionales»



¿Cuáles son los puntos de unión y las diferencias entre las distintas legislaciones europeas sobre la actividad profesional?

Las legislaciones europeas son dispares. Lo único que tenemos en común es la Directiva de servicios, ya que la regulación de las profesiones compete a los distintos estados miembros de la UE. Las diferencias son notables entre los países del norte y del sur, por ejemplo, ya que en unos no existe ningún tipo de regulación y en otros, sí. Las características normativas de cada país vienen determinadas, fundamentalmente, por la zona geográfica y el modo de ejercer profesionalmente. Tanto es así que Italia, España o Portugal, tienen más en común entre sí que con otros países europeos. Como nota de estas similitudes, manifestar, entre otras, que en España, Italia y Portugal existe un mayor número de viviendas en propiedad que en alquiler, mientras que en los países sajones es completamente distinto, además de que el mercado está segmentado por especializaciones: administración comercial, industrial, residencial, servicios, ect.. En España, sin embargo, no existe esta especialización por mercados, sino que un Administrador de Fincas ejerce su actividad sobre la propiedad horizontal, los arrendamientos o los servicios. Todo esto conlleva la existencia de una serie de barreras empresariales y legislativas que es necesario homogenizar, que es el objetivo fundamental de la CEAB.

«Lo único que tenemos en común es la Directiva de Servicios, ya que la regulación de las profesiones compete a los distintos Estados Miembros de la UE»

En la actualidad, solo la mitad de los Estados miembros de la UE regulan las profesiones inmobiliarias y los reglamentos a nivel nacional son muy diversos. ¿Qué problemas ocasiona esta situación a los profesionales de cualquier país miembro de la UE que decide establecerse, profesionalmente, en otro país miembro?

Este es un problema que, aún, está sin resolver satisfactoriamente. Las razón, además de las comentadas anteriormente, es la permeabilidad del mercado. Pondré un ejemplo. En Francia se ha eliminado la garantía financiera exigida para ejercer allí la profesión a través de las distintas asociaciones existentes por la crítica de otros países europeos, entre ellos, Italia, que consideraba que esta garantía financiera obligatoria dañaba el derecho a

ejercer la profesión de ciudadanos de otros Estados Miembros en Francia. Sin embargo, las asociaciones francesas consideraban vital para el ejercicio profesional una regulación así, que estableciera esa garantía financiera para resguardar los intereses de los consumidores y usuarios.

Teóricamente, el establecimiento libre de los ciudadanos europeos en cualquier país miembro de la UE, es una realidad que debería producirse sin trabas, sin obstáculos, y para evitar situaciones como las producidas entre Francia e Italia, se deben de establecer mecanismos de regulación que obliguen a todos los Estados Miembros, con el fin de solucionar los problemas que ahora existen, y tengamos la capacidad de tutelar este tema y otros muchos temas de tanta importancia para los profesionales.

Un objetivo fundamental es conseguir que los parlamentarios europeos entiendan la importancia que la profesión de administrador de bienes representa en un sector tan importante como es el inmobiliario. ¿Qué argumentos están articulándose para que el Parlamento Europeo reconozca y legisle este importante sector profesional?

Dentro de las propias directivas y legislaciones existen puntos que chocan entre sí. Así, la Directiva de servicios entra en confrontación con la Directiva de reconocimiento de títulos y con la Directiva de competencias. Entran en colisión porque unas tienen un concepto liberalizador de la economía y otras defienden las profesiones reguladas. Si queremos dar un nivel de profesional y queremos garantizar a los clientes sus derechos, tendremos que formular los requisitos de acceso a la profesión en los distintos Estados Miembros, basados en tres pilares fundamentales: educacional, profesional y deontológico, aunque existen algunos más, por supuesto, como la calidad en la prestación de los servicios.

En un contexto de desregulación profesional creciente, la directiva europea sobre los servicios (Bolkenstein) hace expresamente referencia a la importancia que revisten las iniciativas de autorregulación por los órganos profesionales representativos. La Dirección General del Mercado Interior confirma esta situación en las recientes conclusiones de su estudio sobre los códigos deontológicos europeos. ¿Necesitamos mayor autorregulación? ¿Y sí es así, en qué aspectos?

En realidad existe un Código Ético de Autorregulación y un Plan de Estudios que ya se está utilizando y practicando, pero necesitamos que los poderes públicos hagan un reconocimiento expreso y avalen estos mecanismos de regulación con una Directiva que los reconozca y haga posible su implantación en los distintos países que integran la UE.

Hace cinco años desarrollamos un programa mínimo de formación para agentes inmobiliarios y administradores de fincas. Cincuenta centros educativos se han adherido al programa, integrándolo en sus planes de estu-



dios. CEAB también fomenta que los estudiantes pasen un trimestre en una institución educativa extranjera, siguiendo los estudios e incluso realizando un periodo de prácticas en empresa. Es importante aprovechar la experiencia de los programas actuales, consolidándolos y desarrollándolos de común acuerdo con los socios educativos del CEPI.

El Consejo General está realizando un notable esfuerzo para mantener el requisito de la colegiación para ejercer la profesión, como forma de garantizar la adecuada prestación de servicios de cara a los clientes, aplicando un Código Deontológico. Muchos consideran que esto puede entenderse como una barrera a la libre circulación o al establecimiento de los profesionales en el territorio español. ¿Qué argumentaría para contrarrestar esta corriente que demanda la liberalización de los servicios profesionales?

Con respecto a España, la problemática suscitada por la transposición de la Directiva de Servicios en el Mercado Interior al ordenamiento jurídico español, así como los esfuerzos realizados para mantener el requisito de la colegiación para ejercer la profesión, como forma de controlar el ejercicio profesional y de garantizar la adecuada prestación de servicios de cara a los clientes, aplicando un Código Deontológico, no puede entenderse, en modo alguno, como una barrera a la libre circulación o al establecimiento de los profesionales en el territorio español. Al revés. Existe una libertad de mercado total, sin limitaciones a la competencia en nuestra profesión, siendo una profesión colegiada.

Hecha esta salvedad, manifestar que se puede ele-

«Existe una libertad de mercado total, sin limitaciones a la competencia en nuestra profesión, siendo una profesión colegiada»

gir, por lo tanto, entre un mercado ultraliberal, en el que vale todo, y ya sabemos cual es el resultado de ese sistema, en el que su mayor fracaso viene avalado por la falta de mecanismos de control, o por un sistema garantista de los consumidores y usuarios con una perfecta regulación profesional. Tenemos una gran responsabilidad, no solo por los fondos económicos que manejamos, sino por la importancia del bien que administramos, los inmuebles, que tienen un valor económico muy importante, pero también social, incluso de seguridad ante terceros. Por ello, las profesiones como la nuestra, por todo lo anterior, han de seguir estando reguladas y ser una profesión colegiada.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista



MÁS EFICACIA, MÁS INGRESOS, MÁS BENEFICIOS.

Para sus comunidades.

La solución para los administradores de fincas.

Multintegra, el servicio exclusivo del Grupo Multiasistencia para administradores de fincas, le ayuda a conseguir más para sus comunidades.

- ✓ Hasta **30% de ahorro** en el seguro de sus comunidades.
- ✓ Gestión **GRATUITA** de los siniestros de sus comunidades.
- ✓ **INGRESOS EXTRA** gracias a la optimización de los seguros.

Infórmese
en el **902 523 500**
o en **multintegra.com**



multintegra

La necesaria ampliación de la afección real en el régimen de Propiedad Horizontal y preferencia en la Ley Concursal

Se habla en numerosas ocasiones de la necesidad de reformar el régimen de Propiedad Horizontal actual y si bien es cierto que, en determinadas cuestiones, podría mejorarse previo estudio de las ventajas e inconvenientes -por ejemplo, la posibilidad de que las Co-

munidades tengan personalidad jurídica para entrar en el tráfico jurídico, comprar y vender, etc.-, hay una cuestión en la que al autor parece absolutamente necesaria esta reforma y, además, con toda urgencia. Se refiere a la afección real.



DANIEL LOSCERTALES FUERTES

La situación actual en muchas comunidades es absolutamente precaria, me refiero a un tema tan esencial para los servicios comunes como es la economía, es decir, contar con los medios oportunos para hacer frente a los gastos de la finca. Y eso pasa porque los copropietarios paguen la cuota asignada en los plazos fijados en la Junta, pues de otra manera el colapso se produce y de hecho muchos proveedores se encuentran en la disyuntiva de dejar de prestar servicios o conce-

der una mora en el cobro de sus facturas.

Naturalmente el problema es consecuencia, salvo malas previsiones presupuestarias, de la alta morosidad. Pero no solo de que uno o dos vecinos no paguen en tiempo y forma por disconformidad con el resto de los propietarios —hecho que siempre ha sido casi normal y que de una manera u otra se ha encontrado solución sin mayores problemas, bien por el fondo de reserva o por un ligero retraso en los pagos—, sino en el hecho de que la mora viene del mismo promotor

que se ha quedado con varios pisos —por falta de venta en estos tiempos de crisis—o, es otros muchos casos, debido a que el deudor lo es en general y está pendiente de la ejecución hipotecaria.

Para estas situaciones, en muchas ocasiones dramática, se buscan soluciones y de hecho son muchas las consultas que recibimos de profesionales —especialmente administradores de fincas, que son los sufren la situación de presión— buscando ayuda en el sentido de que le podamos ofrecer alguna solución legal. Y des-

graciamamente no les damos salida, simplemente porque no existe, por lo menos en el ámbito total de la deuda y tampoco cuando el deudor es una Empresa (generalmente la promotora) que ha tenido que presentar concurso de acreedores. Vamos a analizar todas las situaciones.

DEUDOR NORMAL Y DE ESCASA DEUDA.

El art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, establecido por la Ley de Enjuiciamiento Civil –y de ahí su aplicación también en Cataluña, por su raíz procesal– ha sido de gran ayuda para las comunidades de propietarios, a través del correspondiente juicio monitorio, aunque a decir verdad la lentitud de actuación de la mayoría de los Juzgados hace que, lo que debía ser un trámite fácil y sencillo, se convierta en un complicado y tardío resultado, lo que hace que en algunas Comunidades se acuda ya directamente al juicio verbal u ordinario, dependiendo de la cantidad reclamada. También hay que considerar que en muchos casos los Jueces se niegan a decretar el embargo registral del piso o local por considerar que la pequeña (¿) deuda no merece tal concesión y que se deben buscar otros bienes del moroso. Esto es un grave error jurídico, pero que solo tendría solución, sin seguridad de ganar, si se recurre la resolución judicial a la correspondiente

«La mora viene del mismo promotor que se ha quedado con varios pisos –por falta de venta en estos tiempos de crisis– o, es otros muchos casos, debido a que el deudor lo es en general y está pendiente de la ejecución hipotecaria»

Audiencia, pero entonces lo que era un trámite sencillo y rápido se hace ya lento y costoso.

En todo caso, creo que en general sigue siendo un medio idóneo el citado juicio monitorio, con posibilidad de costas por la intervención de abogado y procurador y, además, el cobro de gastos de requerimiento, que no debe confundirse con una posible minuta del profesional que redacte el mismo.

Lo que sí resulta aconsejable a las comunidades es que cada año, cuando menos, aprovechando la Junta general se aprueben las deudas y se acuda con rapidez al oportuno procedimiento judicial, evitando así alargar en el tiempo e incrementar la cantidad adeudada, evitando en lo posible unas situaciones similares a las que a continuación se exponen.

RESPONSABILIDAD DEL NUEVO PROPIETARIO.

Esto ahora mismo tiene lugar, cada

día con más frecuencia, el cambio de titular del piso o local, sobre todo por la adjudicación judicial consecuencia de ejecución hipotecaria, toda vez que los deudores recalcitrantes son en realidad unos morosos ante todos sus compromisos. Y es normal que una persona que no paga la hipoteca, no se va a preocupar de abonar los gastos de comunidad, en el fondo sabe que su situación le llevará, tarde o temprano, a la pérdida de su propiedad, a pesar de las buenas intenciones del Real Decreto 6/2012 (BO Estado 10 marzo), para la supuesta "dación de pago" y medidas complementarias, aunque para casos muy especiales.

Y aquí es donde entra ya la necesidad de reformar el actual art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal (y el art. 553.5 del CCCatalán) donde se fija la "afección real" en el año actual y el anterior, aclarando de entrada que la fecha a tener en cuenta es la de la propia escritura de compraventa y, en casos de ejecución judicial, según unánime jurisprudencia, la del auto de adjudicación.

Pues bien, se haga cargo un tercero o la propia entidad bancaria, lo normal es que haya deudas de comunidad anteriores al periodo antes mencionado, las cuales solo se pueden reclamar al primitivo propietario deudor, el cual, casi siempre, se desconoce su paradero y, sobre todo, que la situación de insolvencia es la carac-



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



Mutua de Propietarios

En el futuro seguiremos siendo especialistas en asegurar edificios



Mutua de Propietarios

E-mail: comercial@mutuadepropietarios.es

Tel: 93 487 30 20 - Fax: 93 272 03 35

www.mutuadepropietarios.es



«Sigue siendo un medio idóneo el citado juicio monitorio, con posibilidad de costas por la intervención de abogado y procurador y, además, el cobro de gastos de requerimiento, que no debe confundirse con una posible minuta del profesional que redacte el mismo»

terística común. Lo triste es que no tiene solución jurídica ni material, quizás cabría una tercería, pero el asunto es complicado y muy costoso. Tampoco ha resultado la obligación de presentar certificado de deudas en la compra-venta notarial (en el Juzgado ni siquiera se pide por nadie), pues, aparte de que en la mayor parte de los casos uno y otro renuncian a dicha certificación, aunque en ese documento figurara unas deudas superiores al año actual y anterior, solo la aceptación expresa del comprador sería una obligación para éste, es decir, no es suficiente el mero conocimiento.

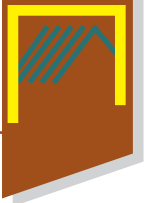
Esta situación lleva consigo a que la comunidad pierda dinero, esto es, deje de cobrar cuotas que el anterior propietario debía, algo que se produce con frecuencia ante la impotencia de los demás vecinos, que tendrán que subsanar estas pérdidas, toda vez que el nuevo titular del piso o local, por compra o adjudicación (y mucho más si son entidades financieras) solo está dispuesto a pagar, sin prisas, el año actual y el anterior, conforme la afectación real antes mencionada.

El Gobierno, como antes se ha indicado, acaba de publicar ciertas medidas a favor de determinados grupos sociales que no puedan pagar la hipoteca, cosa que puede ser buena, pero por la misma razón debe tener en cuenta la situación que, sobre todo en estos tiempos de crisis, está llevando a muchas comunidades a una situación dramática. La solución es fácil, simplemente ampliar la repetida afectación real a, cuando menos, tres años, incluso cuatro, porque sería el mismo plazo que tiene la deuda fiscal y, además, el nuevo propietario sería muy consciente de esta obligación a la hora de comprar o adjudicarse un bien, lo que, por otra parte, haría coincidir las normas actuales de “afectación real”, con lo que dispone el art. 670.5 de la Ley Enjuiciamiento Civil, por lo menos cuando se trata de adjudicación hipotecaria.

DEUDOR EN CONCURSO DE ACREEDORES.

Para colmo la famosa “afectación real” no funciona cuando se produce un Concurso de Acreedores, por lo menos así lo entiende prácticamente toda la doctrina, (ver Encuesta SEPIN, Cuaderno de PH nº 300, SP/DOCT/4089), toda vez que la Ley Concursal 22/2003, reformada por la Ley 38/2011. Se basan en la Disposición Final Primera, reformando el art. 1921 del Código Civil, dando preferencia siempre a los créditos consecuencia de la propia Ley Concursal, con lo cual la remisión que hace el art. 9.1.e) de la LPH al art. 1923 del citado CC deja de tener eficacia, aunque en realidad en la práctica era de poca utilidad.

Los arts. 89, 90 y 91 de la Ley Concursal, reiteran la preferencia de esta norma jurídica, de tal manera que el art. 89.2 establece de forma clara que “no se admitirá en el concurso ningún privilegio o preferencia que



no esté reconocido en esta Ley". Por lo tanto, al no figurar en estos preceptos para nada la "afección real", es evidente que no puede aplicarse cuando se produce el Concurso de Acreedores.

Necesitamos, por lo tanto, que no solo se amplíe el plazo de garantía real, sino que se aplique a todos los supuestos, incluido el Concurso de Acreedores, que si antes era solo para situaciones excepcionales de las empresas, ahora es bastante normal que, desgraciadamente, tengan que acudir muchas sociedades y personas, entre ellas aquellas que tienen uno o varios pisos o locales o garajes en una comunidad de propietarios. Lo cierto es que cada día hay más promotoras en Concurso de Acreedores y son entidades que han caído en esta situación precisamente por falta de venta de promociones inmobiliarias, lo que lleva consigo una deuda considerable con la correspondiente urbanización o finca, en muchos casos realmente insostenible y que lleva a dichas comunidades a situaciones excepcionales y cargas realmente inasumibles, sobre todo porque la solución no se presenta a corto plazo. Y para colmo, si al final del Concurso (pasados algunos años) el piso, local, garaje, etc., se lo queda un tercero, solo pagará la afección real del año actual y del anterior. Todo lo precedente es pérdida para la comunidad, lo que es lo mismo tener que pagar el resto de propietarios, por una situación que no han propiciado, a la que son ajenos, pero que desgraciadamente deben afrontar económicamente.

En consecuencia, la otra reforma a estos efectos necesaria, es que en la normativa de la Ley Concursal se haga constar que la "afección real" de la propiedad horizontal es crédito preferente, naturalmente en los nuevos plazos que antes se han citado.

En definitiva, que no podemos aportar ahora soluciones a este grave problema, solo pedir las reformas legales antes expuestas, animando a todos (incluidos Colegios y Corporaciones) a que hagan lo mismo, evitando las situaciones dramáticas que actualmente se producen en muchas comunidades de propietarios, que suponen que terceros tengan que hacer frente a deudas de otros, en las que no han tenido arte ni parte.

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 imponerse condena, sería en calidad de propietario.

Daniel Loscertales Fuertes
Abogado. Presidente SEPIN

Puede haber un plan mejor que disfrutar de la nueva estética de Sevilla, Avenida de la Constitución, La Seta, el Aniversario de Expo-92, sus estrellas Michelin... Además de informarte sobre temas que te interesan.

¡¡¡Queremos que te unas a nosotros!!!

¡¡¡Mira el Programa Definitivo !!!

JORNADAS ANDALUZAS: "LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA" SEVILLA. 15 Y 16 DE JUNIO 2012

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA
SEDE: FUNDACIÓN CAJASOL (PLAZA SAN FRANCISCO)

Día 15 de junio de 2012

10:30 h. Recepción y acreditación a congresistas.
11:30 h. Presentación de las jornadas. Inauguración de la IJAA, a cargo del Excmo. Sr. D. Juan Ignacio Zúñiga Álvarez, Alcalde de Sevilla y Excmo. Sr. D. Manuel Guzmán Álvarez García, Presidente de la Audiencia Provincial de Sevilla.

12:00 h. Primera mesa redonda.

1ª TEMA: Responsabilidad Civil de las comunidades de propietarios y sus órganos representativos.

Ponentes: Excmo. Sr. D. Joaquín Martín Márquez Magistrado de la Audiencia Provincial de Sevilla y Excmo. Sr. D. Víctor Jesús Nieto Matas, Magistrado de la Audiencia Provincial de Sevilla.

13:15 h. 2ª TEMA: Problemáticas jurídicas de la realización de obras en elementos comunes.

Ponentes: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carvelles, Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo y Excmo. Sr. D. Manuel Estrella Ruiz, Presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz.

14:30 h. Almuerzo de trabajo (pde).

16:30 h. Segunda mesa redonda.

1ª TEMA: Procedimientos judiciales en la Ley de Propiedad Horizontal. Cuestiones sobre reclamación procesal de gastos de comunidades.

Ponentes: Excmo. Sr. D. Francisco Berjano Arenado, Magistrado Juez de Primera Instancia Número 11 de Sevilla y Excmo. Sr. D. Francisco González Peláez, Magistrado Juez Primera Instancia Número 12 de Sevilla.

18:00 h.

2ª TEMA: Cuestiones sobre obligación de contribución de los comuneros al pago de gastos de comunidad.

Ponentes: Excmo. Sr. D. Manuel Damián Álvarez García, Presidente de la Audiencia Provincial de Sevilla, Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz, Presidente de la Audiencia Provincial de Córdoba y Excmo. Sr. D. José María Frappozo Bravo, Magistrado de la Audiencia Provincial de Sevilla.

20:30 h. Misa ante la Píxide de los AAFF de Andalucía.

22:00 h. Cena de Gala.

Día 16 de junio de 2012

10:00 h. Tercera mesa redonda.

1ª TEMA: Problemas en la redacción de actas.

Ponentes: Excmo. Sr. D. Antonio Porción Prádenes, Presidente de la Audiencia Provincial de Huelva y Excmo. Sr. Dña. María Félix Tena, Magistrado de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Cáceres.

11:15 h.

2ª TEMA: Actividades prohibidas, molestias, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Casuísticas. Cuestiones sobre art. 7.2 LPH.

Ponentes: Excmo. Sr. D. Conrado Gallardo Correa, Magistrado Juez de la Audiencia Provincial de Sevilla y Excmo. Sr. D. Gonzalo Sancho Cerdá, Magistrado Juez de la Audiencia Provincial de Valencia.

12:30 h. Cuarta mesa redonda.

TEMA: Análisis crítico de la actual Ley de Propiedad Horizontal. Necesidad de una importante reforma.

Ponente: Excmo. Sr. D. Vicente Magro Serret, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

13:30 h. Clausura de las IJAA, a cargo del Excmo. Sr. D. Lorenzo del Río Fernández, Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

14:00 h. Círcel.



CAJASOL DE LA PLAZA SAN FRANCISCO SERÁ LA SEDE ELEGIDA

Un lugar único en pleno centro de Sevilla que combina tradición y tecnología, historia con arte y arquitectura única y excelentes instalaciones, constituyen un espacio inmejorable para la celebración de este evento.

El edificio que alberga la Audiencia de Sevilla está ubicada en la Plaza de San Francisco de Asís, y actualmente es la sede de la entidad El comercio Cajaxsol. El edificio fue construido entre 1904 y 1907, aunque anteriormente en su lugar existía la Barriada Casa Cuadra, donde se administraba justicia, desde poco después de la reconquista de la ciudad en 1248.



www.cafsevilla.com

Síguenos en

Copyright © 2012 Junta Colegial Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla. Diseñada por Bergamos, Consultores de Comunicación

¿Qué medidas y reparaciones urgentes puede adoptar directamente el Administrador sin una previa autorización de la Junta?

Compete al Administrador, en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, llevar a buen fin la voluntad de la comunidad en lo que concierne al deber de mantener las condiciones necesarias de habitabilidad, seguridad y conservación del edificio.

JESÚS FLORES RODRÍGUEZ

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. Ahora bien, a la vista de lo dispuesto en el artículo 20.c) de la Ley de Propiedad Horizontal, sin una especial autorización de la Junta, el Administrador solo podrá ejecutar materialmente las obras de reparación ordinarias previstas en el presupuesto aprobado por aquella –en realidad, esa autorización ya se concedió al aprobar el presupuesto–, y las reparaciones o medidas urgentes, que podrá disponer directamente, poniéndolas en conocimiento inmediato del presidente de la comunidad o de los propietarios.

Para el resto de obras, generalmente de carácter extraordinario, deberá contar un previo acuerdo de la Asamblea [art. 14.c) LPH].

A este respecto, resulta interesante la SAP de Pontevedra de 1 de febrero de 2007 (EDJ 2007, 14625), que intenta diferenciar actuaciones ordinarias y urgentes o necesarias. En efecto, “El Administrador puede y

Por ello que el artículo 20.c) dispone que “corresponde al Administrador atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios” .



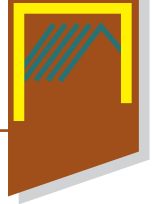
debe acometer unilateralmente tanto aquellas actuaciones y medidas que exijan la gestión y administración ordinaria de la comunidad –cambiar una bombilla, reponer o revisar los aparatos extintores, reparar una cerradura estropeada, garantizar la revisión periódica del ascensor y el funcionamiento correcto de los servicios, avisar en caso de avería del elevador o del sistema de calefacción...–, como aquellas que, yendo más allá de

«El artículo 20.c) parece conceder una opción al Administrador, que podría elegir entre comunicar el hecho inmediatamente al presidente o informar, en su caso, a los comuneros»

la mera conservación y mantenimiento, reúnen tres notas, a saber, tienen carácter urgente –lo que se identifica con la necesidad perentoria de resolver una situación que entraña peligro para las personas o las cosas–, no resultan desproporcionadas en relación con el contenido y límites del mandato en virtud del cual actúan, y, finalmente, no infringen instrucciones expresas de la comunidad”. De este modo, la premura, la proporcionalidad y la ausencia de una instrucción de la Junta en un sentido diferente, constituyen los presupuestos necesarios de cualquier disposición urgente del Administrador.

REFORMA DE LA LPH

Aunque el Administrador conserva un poder decisorio en relación con la ejecución de las obras de carácter urgente en los elementos e instalacio-



nes comunes, la reforma introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por la ley 8/1999, de 6 de abril, así como la publicación de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro V del Código Civil de Cataluña, han potenciado las facultades decisorias de la Junta de propietarios o del Presidente en lo que se refiere a la disposición de las obras de conservación ordinarias, facultades que hasta el momento de la reforma se encontraban tradicionalmente incluidas en la esfera de los poderes típicos del Administrador, restringiéndolas a las absolutamente necesarias, y sujetando sus decisiones a la inmediata puesta en conocimiento del Presidente o de la Junta, para que esta última las ratifique u obre en un sentido diferente. Efectivamente, el artículo 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal establecía, entre las obligaciones del Administrador, desde su originaria redacción en 1960 y hasta la reforma de 1999, la

«El Administrador solo podrá ejecutar materialmente las obras de reparación ordinarias previstas en el presupuesto aprobado por aquélla, y las reparaciones o medidas urgentes, que podrá disponer directamente, poniéndolas en conocimiento inmediato del presidente de la comunidad o de los propietarios»

de “Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o, en su caso, a los propietarios”.

Dicho esto, el Administrador estará facultado para adoptar las “reparacio-

nes y medidas que resulten urgentes” necesarias para la conservación del edificio [art. 20.c) LPH], como una competencia que emana directamente de la Ley, que, incluso, le permitiría contratar directamente con terceros, por lo que dicha actividad entraña claramente la capacidad de representación de la comunidad en esas situaciones. En esta dirección, debe recordarse que el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación se refiere a los requisitos básicos que debe cumplir toda edificación: funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Ciertamente, este precepto pueden servir para interpretar el concepto de “reparación” contenido en el artículo 20.c) de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque éste, en realidad, tiene un significado mucho más amplio. Ahora bien, estas medidas deben ser sometidas o no a posterior ratificación o control. Así, el carácter de urgencia se desprenderá de los elemen-

* 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

tos objetivos que concurren en cada caso. La jurisprudencia menor se ha inclinado en el sentido de que tal apreciación de la urgencia corresponde a la propia Junta (SAP Asturias de 22 de junio de 2007; EDJ 2007, 219910).

COMUNICACIÓN AL PRESIDENTE

Del precepto se desprende, sin duda, el deseo de que el ejercicio de esta función, por excepcional, quede sometido a un control posterior, pero sin indicar en qué debe consistir precisamente este examen de lo ejecutado, salvo informar al presidente o a los propietarios. A este respecto, el artículo 20.c) parece conceder una opción al Administrador, que podría elegir, entre comunicar el hecho inmediatamente al Presidente o informar, en su caso, a los comuneros. Esta última opción parece estar pensada para aquellos casos en que la decisión adoptada tiene cierta envergadura o gravedad, por lo que sería preciso convocar una Junta de propietarios al efecto en la que poder tomar conocimiento de la cuestión y adoptar una decisión al respecto [art. 14.c) LPH]. Como dice dicho precepto la Junta deberá “ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c)”.

Ahora bien, el hecho de que esa Junta se haya convocado significará que el presidente ya ha sido informado de la obra o medida adoptada, pues no hay que olvidar que corresponde al presidente convocar la Junta, a no ser que la convocatoria la ha-

ga el veinticinco por ciento de los propietarios, o propietarios que representen el veinticinco por ciento de las cuotas de participación (art. 16.2 LPH). En nuestra opinión, dicha comunicación –que deberá dirigirse obligatoriamente al presidente–, tiene un carácter meramente informativo, por lo que la convocatoria de esa Junta será una potestad del presidente que adoptará una decisión sobre la misma a la vista de la entidad del problema.

De hecho, el Administrador podría haberse extralimitado en sus funciones, lo que justificaría la intervención de la asamblea a los efectos de la ratificación de dicha gestión en cuanto al exceso, o su rechazo, pues en este caso el Administrador respondería en su propio nombre si obró de mala fe.

DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CATALÁN

En cuanto a lo que dice el Derecho de Propiedad Horizontal Catalán sobre esta cuestión, el artículo 553.28.1.e) del Libro V del Código Civil de Cataluña ha añadido, entre las funciones del Administrador, la de “decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia”.

En realidad, dicho precepto reproduce lo dispuesto en el artículo 20.c) de la Ley de Propiedad Horizontal, si bien el artículo 553.28.1.f)] añade entre sus obligaciones, como novedad, la de “pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter ur-

gente que pueden correr a cargo del fondo de reserva”. Ahora bien, este último precepto introduce un artificioso sistema de doble control –propio más bien de un sistema de administración conjunta o mancomunada– sobre la disposición de los ya de por sí exiguos fondos de reserva, que tiene lugar, en un primer momento, al informar al pre-

«El artículo 553.28.1.e) del Libro V del Código Civil de Cataluña ha añadido, entre las funciones del Administrador, la de “decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia»

sidente (dación de cuenta) y, en un momento posterior, como presupuesto de la realización del pago, exigiendo al respecto la autorización de aquél. El resto de pagos realizados en ejecución de acuerdos de obras ordinarias presupuestadas no quedarán sometidos a dicho control [art. 553.18.d)], salvo que se encuentren dispuestos por la Junta.

Jesús Flores Rodríguez
Profesor Titular de Derecho civil.
Universidad Rey Juan Carlos



RENOVACIÓN SEGURA, SOLUCIÓN GARANTIZADA



Grupo profesional con amplia trayectoria en el sector de la **Rehabilitación de Edificios**.

Ofrecemos **compromiso y calidad**, con los recursos óptimos y soluciones a medida de nuestros clientes.

- **Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)**
- **Rehabilitación y restauración de edificios**
- **Arquitectura y Proyectos**
- **Solución integrada de servicios**

www.ceprosan.es ☎ 912 566 989 ✉ info@ceprosan.es *“Entendemos sus necesidades y creamos soluciones”*

Trabajamos para que el despertador vuelva a ser una melodía estridente del móvil, y no el motor del ascensor.

En las comunidades de vecinos, en ocasiones, el beneficio de todos pasa por encima de la comodidad de unos pocos.

El ascensor, la puerta hidráulica del garaje, los sistemas de climatización, ventilación o la red de bajantes son imprescindibles, pero generan ruidos y vibraciones que se pueden medir, analizar y eliminar.

En iberacústica somos expertos en realizar proyectos de insonorización, así como en ofrecer asesoría personalizada sobre cualquier tema relacionado con el confort acústico.

Para que cada persona decida con qué tipo de sonido quiere convivir.

iberacustica.com



PROBLEMAS DERIVADOS DE LA CONCESIÓN DEL TURNO DE RUEGOS Y PREGUNTAS EN UNA JUNTA DE PROPIETARIOS



Sometemos a examen un tema de interés práctico en el derecho de la Propiedad Horizontal, centrado en los problemas que existen en la celebración de las juntas de propietarios cuando los comuneros reclaman el debate de temas que no se han incluido en el orden del día y pretenden “inventar” una fórmula que no consta en la Ley de Propiedad Horizontal para extender el contenido de la junta a temas y materias que no estaban previstos “ab initio”.

VICENTE MAGRO SERVET

Y al final, estas situaciones vienen de unas prácticas consentidas a lo largo del tiempo que no estaban reflejadas en la LPH, pero que las buenas relaciones que existían en una comunidad de vecinos en condiciones de buena vecindad permitían tratar sobre diversas cuestiones, aunque no fueran objeto de acuerdo al final por estar, eso sí, vetado por el art. 19 LPH.

Nótese, así, que ha existido esta costumbre pero que no estaba amparada en normal legal alguna. Bajo esta perspectiva, los administradores de fincas suelen conceder, al finalizar la junta, un turno de ruegos y preguntas pa-

«El Administrador de Fincas debe insistir en todas las cuestiones formales que rodean la LPH para evitar que la actividad de la comunidad se pueda resentir por defectos en este ámbito»

ra que se expongan distintas cuestiones. Ahora bien, ¿es esto correcto? ¿Se debería suprimir el turno de ruegos y preguntas? ¿De dónde procede la fijación del orden del día?

La fijación de los temas que van a ser objeto de examen se hacen constar de forma obligatoria en la convocatoria. Bajo ningún concepto, y con las consecuencias de la sanción de nulidad, pueden adoptarse acuerdos que no se ha-

yan incluido en la convocatoria en el orden del día. Estos puntos del orden del día que constan en la convocatoria pueden proceder de distintas fuentes:

◆ A propuesta del presidente que fija el orden del día que estime procedente.

◆ Por propuestas del Administrador de Fincas al presidente en base a lo dispuesto en el art. 20, c) LPH por entender que determinadas obras de conservación y mantenimiento de la comunidad deben adoptarse en la junta de propietarios, siendo las de carácter urgente de su exclusiva decisión por la propia urgencia de las mismas y sin necesidad de esperar a que las juntas las aprueben. En todo caso se puede dar cuenta de las obras urgentes realizadas, pero es la propia urgencia la que requiere de una rápida y pronta intervención.

◆ A petición de un propietario que por la vía del art. 16.2.2º párrafo LPH solicita que se incluya un punto en el orden del día.

Pero debemos dejar claro que aunque los comuneros insten al presidente o al Administrador de Fincas para que, tras el debate y adopción de acuerdos, se incluya en el debate algún tema bajo el paraguas de los ruegos y preguntas, hay que destacar que ello es absolutamente inviable, bajo sanción de nulidad de lo que allí se acuerde.

En el mundo de la Propiedad Horizontal es preciso observar con detenimiento los aspectos formales de toda la actividad que en el seno de una comunidad desarrollan los administradores de fincas que, como expertos y cualificados profesionales, deben adoptar todas las medidas contempladas en la legislación, a fin de evitar que la ausencia de estos aspectos formales determine la nulidad de todas las actuaciones realizadas en la comunidad de propietarios que estén relacionadas con el concreto acto formal.

En consecuencia, el profesional Administrador de Fincas y el abogado especialista en Propiedad Horizontal que pueda asesorar a estas comunidades de propietarios deben insistir en todas las cuestiones formales que rodean a la LPH para evitar que la actividad de la comunidad se pueda resentir por defectos en este ámbito.

EL ORDEN DEL DÍA SE FIJA DE ANTEMANO Y QUEDA CERRADO AL INICIO DE LA JUNTA

En el art. 16.2 de la LPH se recoge la obligatoriedad de informar con detalle a los comuneros de cuáles son los puntos a tratar en las Juntas de propietarios que se celebren en la Comunidad y que, como establece el apartado 1º del citado precepto, serán de una al año, al menos.

La referencia a la obligatoriedad de la inclusión en la convocatoria de los asuntos a tratar obliga al Administrador de Fincas a poner en práctica la convocatoria de la junta de propietarios como verdadero ejecutor de las decisiones que en esta materia competen al presidente de la comunidad por disposición del art. 16.1 LPH. En el caso de que el Presidente no pueda realizar la convocatoria lo podría hacer el vicepresidente, ya que el art. 13.4, párrafo 2º LPH así lo admite.

Pues bien, debemos recordar que resulta inadmisibles que en el desarrollo de la junta, y mucho menos en el turno de ruegos y preguntas, se proceda a tratar algún tema que no ha sido previamente incluido en el orden del día. Nótese que puede ocurrir que los comuneros que se encuentren presentes quieran someter a una votación previa e interna en la propia junta si se trata en ese momento de un determinado extremo, confundiendo esta opción con lo que se denominan las juntas extraordinarias universales que surgen de repente cuando todos los miembros de una

Consejos para trasladar a los comuneros en cuanto al sistema de “ruegos y preguntas”

De todos modos, al objeto de que el planteamiento de estas cuestiones por parte de algunos comuneros no dé lugar a problemas en el funcionamiento de la junta, sería muy positivo -aunque no sea exigible legalmente-, que en la convocatoria de las juntas se haga constar que solo se podrán debatir y votar en la junta los puntos que se han incluido con carácter previo en el orden del día, siendo inadmisibles que por la vía de los “ruegos y preguntas” se formulen temas no incluidos en el orden del día con carácter previo. Quizás, con esta advertencia, aunque no exigible, no surgirán problemas por parte de algunos propietarios que desconozcan esta prohibición y que insistan en someter a debate alguna materia que no estaba prevista en el orden del día.

Pero es que, por otro lado, lo que se recomendaría es que el turno de ruegos y preguntas fuera algo dejado al margen de la junta de propietarios. Es decir, un periodo que quedaría una vez cerrada la junta y en el que los propietarios podrían quedarse entre ellos a tratar temas internos de la comunidad, pero que al no haber sido incluidos en el orden del día no puede ser objeto de acuerdo. Con mayor concreción podría el Administrador de Fincas comunicar que se ausenta de la reunión al haber concluido la junta, ya que las cuestiones que se traten quedan en la esfera interna de la comunidad y que, en todo caso, podrían ser trasladadas por el presidente si se tratara algún tema que les afecta.

En algún caso incluso se han tratado en el turno de ruegos y preguntas propuestas para cesar al Administrador de Fincas, lo que solo puede hacerse de forma sorpresiva y sin constar en el orden del día en el derecho de la propiedad horizontal de Cataluña por permitirlo la Ley 5/2006, de 10 de mayo del Parlamento de Cataluña. Pero en la LPH no se admite esta opción, salvo que se tratara de una junta universal por concurrir todos los comuneros, en cuyo caso sí que es posible, lo que podría darse en comunidades pequeñas en las que hubieran asistido todos los comuneros.

Por ello, al no estar expresamente contemplado en la LPH fácil sería comenzar por ir desterrando esta práctica, al menos con la presencia del Administrador de Fincas, ya que en muchos casos son los que retrasan la conclusión de una junta y hacen que sea difícil la conciliación de la vida laboral y familiar en el colectivo de los administradores de fincas, dado que la mayoría de las prolongaciones de las juntas tiene su razón de ser en debates en turno de ruegos y preguntas que no llevan, legalmente, a ningún sitio.

«Bajo ningún concepto, y con las consecuencias de la sanción de nulidad, pueden adoptarse acuerdos que no se hayan incluido en la convocatoria en el orden del día»

comunidad de bienes o sociedad se reúnen y sin que sea necesario una previa convocatoria se deciden a proceder a la celebración de una junta.

Sin embargo, en estos casos nos encontramos con una junta de propietarios debidamente convocada en forma y que en el desarrollo de la misma surge de repente la petición de que se trate de algún punto no incluido en el orden del día. En estos casos hay que poner de manifiesto a los comuneros que estos no tienen legitimación para decidir sobre el sometimiento a debate y votación de ningún punto no incluido en el orden del día. No pueden votar sobre algo sobre lo que no tienen poder de decisión, ya que esta opción caducó en el momento en que se procedía a la convocatoria de la junta. Recordemos que hemos visto, anteriormente, que si algún comunero quería tratar en la junta algún punto tuvo ocasión de hacer uso de lo dispuesto en el art. 16.2. 2º párrafo LPH, por lo que si no lo hizo en su momento no puede, en plena junta, plantear una petición cuya posibilidad precluyó con la propia convocatoria de la junta.

NO ES OBLIGATORIO HACER CONSTAR EN EL ACTA LAS OBSERVACIONES DE LOS COMUNEROS

Además de no incluir en el acta el sistema de “ruegos y preguntas”, tampoco deben hacerse constar en el acta las observaciones que realicen los comuneros con respecto a cualquier tema. Así, ni se deben tratar temas ajenos al orden del día, y mucho menos hacer constar en el acta las observaciones que se hagan, ya que no forman parte del acta. Los administradores de fincas colegiados se encuentran, por ello, en una situación difícil cuando tratan de aplicar la normativa prevista en la LPH y en algunos supuestos no existe base legal para negar peticiones que son planteadas por los comuneros, pero que el sentido común es el que acaba de ofrecer la respuesta y el tema que ahora traemos a colación tiene mucho que ver con esta cuestión.

Así, es un problema rechazar a algunos comuneros comentarios que solicitan que se incluyan en el acta de la junta de propietarios, ya que ni lo ampara la norma y puede extender de forma innecesaria la conclusión de la junta. Pero en el derecho de la propiedad horizontal debemos aplicar la norma y si esta no recoge la figura de los “ruegos y preguntas” ni que consten en acta aspectos no previstos en el art. 19 LPH, así debe hacerse.

En primer lugar, hay que señalar que la LPH contempla en el art. 19.2,F) que lo que se debe incluir en el acta son los acuerdos adoptados con indicación de los que hubieren votado a favor y en contra, pero solo si fuere relevante para la validez del acuerdo, así como las cuotas de participación, lo que es fundamental para conocer la aprobación, o no, de los puntos incluidos en el orden del día en cuanto a los supuestos que requieren de “quórum” específico en el art. 17 LPH. Pero respecto a la inclusión de los que votan en contra entendemos que es preciso que así se haga siempre, y ello aunque no se pueda calificar como “relevante para la validez del acuerdo”, ya



que la vía del art. 18.2 LPH para que se pueda formalizar la impugnación del acuerdo exige la constancia del voto negativo y que se haya salvado el voto.

VOTO NEGATIVO DEL COMUNERO

Esta referencia al voto negativo como presupuesto que le legitima al comunero para poder impugnar, solo puede verificarse en virtud de la constancia en el acta de que un comunero que asistió a la junta votó en contra, ya que si asistió a la misma y desea impugnar debe acreditar que votó en contra, ya que en caso contrario no está legitimado para impugnar los acuerdos. Además, en caso de impugnarlos y no poder acreditar el comunero que votó en contra, la comunidad podría contestar la demanda impugnando la legitimación de este para poder plantear la acción de impugnación. Las únicas observaciones de los comuneros que deberían constar en el acta serían las dirigidas a cubrir la

obligación de quién vota en contra de la aprobación del acuerdo de que debe “salvar el voto”, y esta fórmula exigiría que de alguna manera pudiera explicar por qué vota en sentido negativo, por lo que esta observación sí que debe formar parte integrante del acta, por cuanto ello es lo que le legitima luego para verificar la impugnación del acuerdo.

Pero lo que suele dar lugar a mayores problemas son las peticiones de comuneros que, aparte de la obligatoria constancia de los votos negativos para la finalidad procesal antes indicada, solicitan al Administrador de Fincas que hagan constar en el acta determinadas observaciones que ellos entienden que son importantes. En este punto debemos indicar varias cosas.

En primer lugar, la LPH no admite, en precepto alguno, que se puedan hacer constar las observaciones de comuneros. Hay que hacer referencia a los acuerdos nada más, por lo que hay que negarse a incluir una carta u opinión al margen del contenido propio, ya que no es parte del acta. El propietario, lo que podría hacer es interesar que ese punto se trate en una junta o interesar una

«Resulta inadmisibles que en el desarrollo de la junta, y mucho menos en el turno de ruegos y preguntas, se proceda a tratar algún tema que no ha sido previamente incluido en el orden del día»

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

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

Nueva tubería dentro de la antigua
Tubería de desagüe



1

Desmontamos los inodoros y registros necesarios de toda la vivienda.



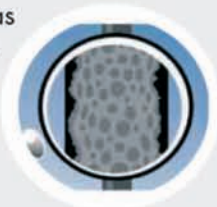
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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

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

2

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



3



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

Ventajas

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

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

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

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

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

por la vía del art. 16.2 LPH. En efecto, hay comuneros que solicitan que se incluyan como anexo al acta cartas que ellos dirigen a la junta rectora u observaciones a los acuerdos, o peticiones de que se traten en ese momento determinados puntos en el orden del día. A este respecto hay que recordar que estas cuestiones no se deben incluir en el acta en modo alguno, ya que no existe cobertura legal que habilite su inclusión. Pero es que lo más importante es que no tiene repercusión positiva alguna ni para el comunero ni para la comunidad que tales observaciones, cartas o escritos consten en el acta, ya que para nada sirve y la virtualidad de su aportación tendría que tener efectos jurídicos en algún sentido para que fuera viable su aportación al acta.

GRABACIÓN, EN VÍDEO, DE LAS JUNTAS.

Cierto, por otro lado, que en algunas ocasiones debe ser la psicología del Administrador de Fincas la que determine el cauce más apropiado que debe adoptarse en cada caso, ya que aunque no exista cobertura legal para la inclusión en el acta de escritos, observaciones o cartas, es verdad que en algunos casos resulta más cómodo para el Administrador de Fincas su adición que su exclusión. Sin embargo, esta vía acaba determinando que sean los propietarios los que disciplinan el régimen de propiedad horizontal si se opta por el camino de la comodidad frente al de la legalidad.

Los administradores de fincas se están perjudicando en su trabajo diario, por ello, de una defectuosa redacción del art. 19 LPH, ya que la redacción del acta es una de las actividades con mayor trascendencia en el trabajo diario de los administradores de fincas, y no puede acabar convirtiéndose este documento en un cúmulo de observaciones, cartas o escritos que para nada sirven; incluso, a la hora de enviar el acta a los ausentes deberán hacerse copias de las cartas o escritos que se desean hacer constar como anexo al acta, lo que es inviable.

Respecto a la constancia de quejas de comuneros que suelen ser habituales para que se incluya en acta determinados temas que no estaban previstos en el orden del día debe recordarse a estos comuneros que ello no es posible por vetarlo el art. 16.2 LPH.

Una solución para evitar estos problemas sería la de la grabación en video de las juntas para que los comuneros se convencieran que sus observaciones quedan reflejadas en un formato de grabación, que aunque en el fondo tampoco tiene ninguna virtualidad legal sí que al menos contenta la

postura reiterada de algún comunero que desea que su observación tenga su reflejo de alguna manera.


POSIBILIDAD DE SUPRIMIR EL TURNO DE RUEGOS Y PREGUNTAS.

Ante esta situación, lo procedente sería empezar por excluir el turno de ruegos y preguntas en la celebración de las juntas de propietarios para ir acabando con una costumbre no avalada por la LPH y que, como hemos señalado, solo sirve para prolongar, innecesariamente, las juntas de propietarios, obligando a que permanezca el profesional Administrador de Fincas en la sede del lugar donde se celebró la junta sin que tenga sentido profesional y legal su presencia. Ello es así, porque no podría hacer constar en el acta lo que allí se comentara, ni aunque los comuneros se lo solicitaran, ya que no tiene ningún efecto ni consecuencia jurídica lo que allí se haga constar. Hasta la fecha se ha seguido haciendo como una especie de concesión a los comuneros, pero resulta que al haberse convertido en una costumbre, los comuneros aprovechan este momento para plantear temas no previstos, exigen, además, que consten sus co-

«Respecto a la constancia de quejas de comuneros para que se incluyan en acta determinados temas que no estaban previstos en el orden del día, debe recordarse que ello no es posible por vetarlo el art. 16.2 LPH»

mentarios en el acta, en algún caso se solicita, de forma ilegal, que se traten temas y que se adopten acuerdos, bajo el arma de la ignorancia o el atrevimiento de la mayoría. Por ello, ni aun con el respaldo de una mayoría, por muy calificada que esta sea, no es viable tratar estos temas en este ficticio momento que proponemos comience a ser desterrado de las juntas, o bien que se circunscriba a un debate interno con exclusión de la necesidad de que los administradores de fincas deban permanecer en algo que puede permanecer a la esfera interna o privada de la comunidad.

Vicente Magro Servet
Presidente Audiencia Provincial de Alicante




PORTAL PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

www.convivehome.es

AHORRA TIEMPO Y DINERO gestionando tus comunidades online

- ▶ **Gestiona incidencias online ¡Olvida las llamadas!**
- ▶ **Integración de proveedores, las incidencias les llegan directamente.**
- Supervisión de tareas realizadas mediante GPS en Google Maps.**
- ▶ **Descargar todo tipo de documentos con acuse de recibo.**
- ▶ **Recibir formularios (cambio de domiciliación, baja por venta ...)**
- ▶ **Hacer rápidas encuestas electrónicas, publica teléfonos, ...**

Llama al 666 111 666 o escribe a sales@convivehome.com para más información



**ELEVAMOS LA
CALIDAD DE
SU SERVICIO**



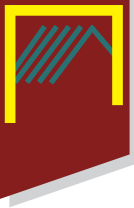
**Y EL AHORRO
DE SUS
CLIENTES**

- **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



Gastos en la finca arrendada

El artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Rústicos 49/2003, de 26 de noviembre, se está refiriendo a la realización por el arrendador o por el arrendatario de dos clases de obras claramente diferenciadas entre sí.

Cosa que no debe prestarse a confusión alguno pese a las desafortunadas expresiones conceptuales que emplea la Ley, tales como «gastos y mejoras» «obras, reparaciones o mejoras», y «obras, mejoras o inversiones».



GABRIEL NAVARRO DELAGE

Contempla la Ley, en definitiva, la realización de las siguientes obras: de un lado, aquellas que, consistiendo o no en reparaciones de la finca que sea objeto del arrendamiento, todo arrendador está obligado a realizar sobre la finca para que se conserve en estado de poder servir al uso a que fue destinada en el arrendamiento, obligación por otra parte contenida en el artículo 1544.2 del CC; y de otro, a las que consistan en la realización de las mejoras

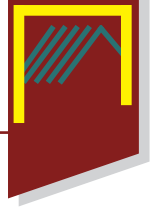
tal y como aparecen configuradas en la propia Ley. Nos parece que los términos más adecuados para referirnos a unas y a otras podrían ser el de «obras y reparaciones de uso» para las primeras y el de «mejoras» para las segundas, evitando de este modo el empleo de conceptos que consideramos inexactos y superfluos.

Se apunta en este precepto una importante clasificación referida tanto a las obras y reparaciones de uso como a las mejoras, la cual no se contempla en la Ley de forma espe-

cífica y determinada, aunque, eso sí, la da por supuesta: Distingue las obras de obligada realización de aquellas otras que son de carácter meramente facultativo.

MEJORAS DE OBLIGADA REALIZACIÓN

Los artículos 48 y 49 se refieren a las obras y reparaciones de uso y a las mejoras de obligada realización. El primero, a las que incumben al arrendador, y el segundo, a las que incumben al arrendatario.



En el artículo 48 se atribuyen al arrendador la realización de aquellas que, recayendo sobre la finca, sean impuestas por la Ley, resolución judicial o administrativa firme. Nos parece que cualquier resolución, sea judicial o administrativa, tendrá que estar fundamentada en la Ley, por lo que entendemos que hubiese bastado con hacer una referencia a esta última. Por otro lado, resulta obvio que en cualquier caso habrá que estar a lo que determine la Ley de que se trate, por lo que tampoco se entiende que quede «a salvo lo que especialmente se disponga en la Ley o resolución que imponga las obras, mejoras o inversiones».

El artículo 49 atribuye al arrendatario las obras y reparaciones de uso y las mejoras que reúnan los dos requisitos siguientes: que no se encuentren atribuidas al arrendador, pues esto es lo que quiere decirse cuando se emplea la expresión «las

«Son desacertados los criterios elegidos por el legislador para determinar qué obras y reparaciones de uso y mejoras corresponde efectuar al arrendador y cuales al arrendatario, ya que tales obras recaen, exclusivamente, sobre el arrendador»

demás», y que se impongan al empresario agrícola.

En cuanto al primer requisito, determinado, como hemos visto, por exclusión de aquellas obras que corresponden al arrendador, entendemos que será de muy difícil o impo-

sible cumplimiento, puesto que difícilmente cabe imaginar que las obras y reparaciones de uso y las mejoras, que precisamente han de referirse a las fincas objeto de arrendamiento, puedan efectuarse en lugar distinto al de la misma finca. Y en cuanto al segundo, es decir, la atribución de las obras por Ley en punto a la única razón de ser «empresario agrícola», difícilmente cabe imaginar que tales obligaciones puedan consistir en la realización de las obras a las que se refiere el presente capítulo.

Son, pues, totalmente desacertados, en nuestra opinión, los criterios elegidos por el legislador para determinar qué obras y reparaciones de uso y mejoras corresponde efectuar al arrendador y cuales al arrendatario, ya que, como hemos visto, tales obras recaen exclusivamente sobre el arrendador. Razón por la que la clasificación legal adolece de manifiesta inutilidad.



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

CERCAMIENTO DE UNA FINCA RÚSTICA

La primera cuestión que plantea el artículo 50 de la Ley es la de su ubicación en el presente capítulo. El derecho del arrendatario a hacer desaparecer el cerramiento de la finca dada en arriendo no es, efectivamente, ninguna de las obras a las que se refiere este capítulo. Sin embargo, tanta o mayor dificultad nos encontraríamos si pretendiésemos incluirlo en un lugar diferente. El derecho a cercar una finca rústica está atribuido a su propietario por el artículo 388 del Código Civil, contemplándose en él, como resulta lógico, la facultad de poder hacer desaparecer la cerca construida. Este precepto atribuye también dicha facultad al arrendatario cuando se den los requisitos que en el mismo se contemplan. Se trata de una facultad inherente al derecho de propiedad y que no dimana, por tanto, del contenido obligacional propio del contrato de arrendamiento. De ahí su difícil encaje en la legislación arrendaticia.

Son precisos dos requisitos para que el arrendatario pueda hacer uso del derecho que le reconoce este precepto a hacer desaparecer el cerramiento de la finca arrendada. El primero es que dicha finca se encuentre integrada, junto con otra u otras, en una unidad de explotación de la que obviamente sea titular dicho arrendatario. Y el segundo, que la desaparición del cercado no vaya a dificultar su reposición en el futuro, debiendo quedar a tales efectos debidamente delimitados sus linderos mediante los mojones o hitos necesarios. El cumplimiento de este segundo requisito exige a su vez la emisión por parte del **IRYDA** de un juicio favorable en el expresado sentido. Juicio que no quedaría al arbitrio del mencionado organismo, ya que podría ser revisado por los tribunales ordinarios conforme dispone el artículo 121. 2 de esta Ley.

GASTOS NECESARIOS

Si mediante el contrato de arrendamiento el arrendatario satisface al

arrendador un precio o renta para poder hacer uso de la finca arrendada, resulta evidente la obligación de éste de conservarla en estado tal que pueda servir al uso contractualmente estipulado. Así pues, las obras y reparaciones de uso a las cuales resulta obligado el arrendador según este precepto constituyen, en definitiva, una esencial obligación del mismo correlativa a un derecho a percibir la renta del arrendatario. Obligación contenida en el artículo 1554.2.º del Código Civil que aquí se reitera. Y siendo esto así, está demás establecer, como hace el precepto, que tales obras y reparaciones no dan derecho al arrendatario a subir la renta.

«Para que el incumplimiento pueda ser considerado como tal, se exige el requisito de que el arrendatario haya requerido previamente al arrendador en el expresado sentido, lo que supone la notificación al mismo de las concretas obras que tenga que realizar»

En el artículo 53 se establece un supuesto en el que el arrendador se verá relevado de su obligación de conservar la finca en estado de servir al uso para el que fue destinado en el arriendo. Para ello, además de que se trate de un caso de fuerza mayor, es preciso que se den dos requisitos. El primero, que el daño no se haya indemnizado. No establece el precepto, que se trate de un daño no indemnizable sino que habla de «daños no indemnizados». Por lo tanto debe darse por cumplido este requisito en aquellos supuestos en los que el arrendador haya puesto los medios precisos a su alcance para poder ser indemnizado por el daño causado y no lo haya conseguido, aunque, en teoría, pudiera tratarse de un daño indemnizable. El segundo requisito es que la reparación del daño sea de un coste superior a una anualidad de renta.

En relación con este segundo requisito ¿qué ocurrirá con aquellos arrendamientos en los que la renta hubiese quedado obsoleta y desproporcionadamente baja por el tiempo transcurrido, teniendo en cuenta el alto coste actual de cualquier obra en que pudiera consistir las reparaciones a efectuar? ¿Debería de tenerse en cuenta a efectos del cómputo legal la renta actualizada al día en que se produjo el evento dañoso? De no ser así, ¿se consideraría infringida la ratio legis del precepto? En nuestra opinión, el arrendatario dispone de los medios legales adecuados para actualizar y revisar la renta en cualquier momento, y si no lo hizo, posiblemente fue porque no le convino, debiendo estar, también ahora, a las consecuencias negativas de aquella inactividad. Por lo tanto el módulo a tener en cuenta a los efectos de este precepto debe ser el de la renta que realmente se venía satisfaciendo a la fecha en que se produjo el evento dañoso.

NO SE REALIZAN LAS OBRAS POR PARTE DEL ARRENDADOR

El artículo 54 contempla el supuesto en que el arrendador incumpla su obligación de realizar las obras y reparaciones de uso sobre la finca arrendada que sean precisas para conservarla en estado de servir al fin a que fue destinada en el arrendamiento, así como los efectos que de dicho incumplimiento se derivan.

Para que el incumplimiento pueda ser considerado como tal se exige el requisito de que el arrendatario haya requerido previamente al arrendador en el expresado sentido, lo que supone la notificación al mismo de las concretas obras que tenga que realizar. No se expresa el tiempo en que el arrendador debe ejecutar las obras a su cargo; razón por la que ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 47.2, debiendo distinguirse, por tanto, entre obras que por su entidad y naturaleza puedan diferirse en su ejecución, las cuales deberán ejecutarse en la época del año y en las circunstancias que menos perturbación causen, y aquellas otras que no admi-

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

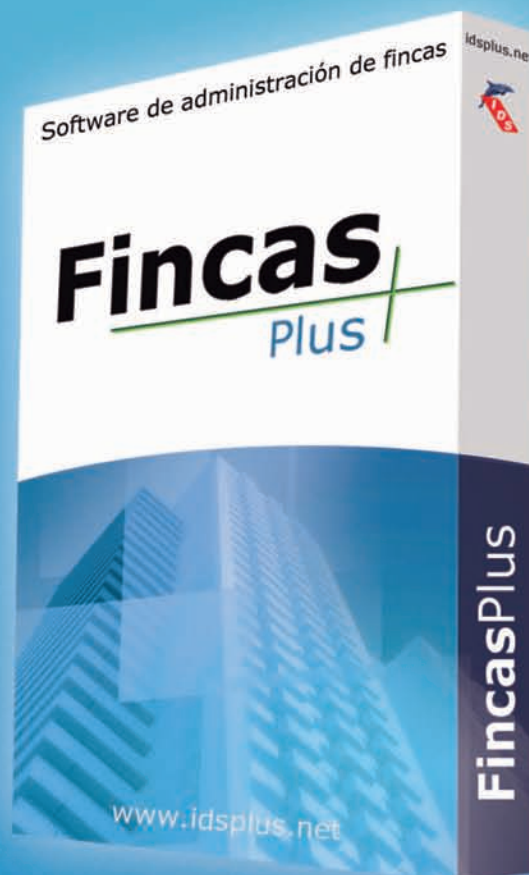
- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



Pide tu demo GRATIS ▶



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. www.idsplus.net
C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA

Monopuesto 150 €
Red 300 €
Precio sin IVA incluidos

tan demora, las cuales obviamente deberán realizarse de inmediato. Consiguientemente entendemos que el plazo de ejecución no podrá fijarlo el arrendador ni el arrendatario, dependiendo de la propia naturaleza de las obras y también, naturalmente, de los imponderables ajenos a la voluntad del arrendador tan propios de las actividades que se realizan en el agro.

Efectuado el requerimiento y transcurrido el tiempo que corresponda sin que haya realizado las obras y reparaciones de uso a que venía obligado, al arrendatario se le ofrecen cuatro alternativas distintas, además de la acción indemnizadora por daños y perjuicios que le corresponde en todo caso, y podrá elegir entre ellas la que más convenga a sus intereses. La última de todas es sin duda la más expeditiva por cuanto no exige, como las otras tres, la carga, siempre poco recomendable, a menos que sea estrictamente necesaria, de acudir a los tribunales, únicos con facultades para poder determinar el incumplimiento con-

tractual, en este caso del arrendador. Tiene como contrapartida para el arrendatario el desembolso de su

«El arrendatario dispone de los medios legales adecuados para actualizar y revisar la renta en cualquier momento, y si no lo hizo, posiblemente fue porque no le convino, debiendo estar, también ahora, a las consecuencias negativas de aquella inactividad»

costo; y como ventaja, que el derecho a su reintegro podrá efectuarlo sin tener que acudir al juzgado descontándolo de la renta, siempre que haya obtenido informe favorable del IRYDA sobre la necesidad e importe de las obras. Informe que deber obtenerse, a diferencia del que con-

templa el artículo siguiente, con carácter previo a la realización de las obras por el arrendatario.

La referencia que se hace en el precepto a «reparaciones» entendemos que hay que extenderla obviamente a cualquier tipo de obras de las que reúnan las características determinadas en el artículo 52.

Las obras y reparaciones de uso a que se refiere este artículo tienen de particular, en cuanto a su ejecución, que el arrendatario puede llevarlas a cabo personalmente y de forma inmediata sin necesidad de requerir previamente al arrendador ni de obtener informe favorable del IRYDA. Sólo en el supuesto en que pretenda hacer uso del derecho a compensar con las rentas futuras el coste ocasionado, derecho de reintegro que en cualquier caso le corresponde, deber obtener la aprobación favorable del IRYDA en cuanto a la necesidad e importe de las obras que ya realizó.

Gabriel Navarro Delage
Abogado



ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

SIEMPRE A SU SERVICIO

365 DÍAS AL AÑO

- ▶ **Rolltore Portis** pone a su servicio su profesionalidad, experiencia y capacitación para aportar las mejores soluciones
- ▶ **Rolltore Portis** cuenta con la mayor red de centros a nivel nacional dentro del sector para darle el mejor servicio
- ▶ Más del 90% de satisfacción en la encuesta de mantenimiento.
¡Tantos clientes no pueden estar equivocados!

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

**“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€*



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.

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]



¿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.

La opción del retracto en pisos y locales

La regulación del artº 51 de la LAU de 1964 establece que "el retrayente, o el que hubiese adquirido por derecho de tanteo, así como su heredero o legatario, no podrá transmitir por actos inter vivos el piso adquirido hasta que transcurran dos

años desde la adquisición, salvo si hubiese venido a peor fortuna. El incumplimiento de esta prohibición producirá la resolución del contrato originario, y el de la segunda transmisión, a instancia de parte perjudicada..."

JOAQUIN MARTÍ MARTÍ

Todo y que el citado artículo sólo se refiere a "piso", el sector mayoritario de la doctrina sostiene que la prohibición establecida en este artículo afecta tanto en casos de vivienda como a locales de negocio, y que el término "piso" se halla utilizado en sentido amplio.

La finalidad a que obedece el precepto no es otra que tratar de evitar la especulación por parte del inquilino o arrendatario, al que se le da una ocasión de ser propietario para proteger su condición de tal, pero no para que sirva de medio de obtener una ganancia en perjuicio del propietario del inmueble. Hay que tener en cuenta que el precepto hace una remisión al "retrayente" o al que "hubiere adquirido por derecho de tanteo", de que hablan los art. 47 y 48, que también hablan de venta de pisos. Advirtiéndose que análoga redacción se da en el art. 52 donde existe una prohibición de venta y, sin embargo, nadie duda de que afecte a las viviendas y a los locales de negocio. Para la doctrina favorable a extender los efectos a los compradores de locales de negocios, si el legislador hubiese querido limitar la prohibición a las viviendas, lo haría constar así, como en otros preceptos del mismo capítulo ocurre.

PROHIBICIÓN DE LA TRANSMISIÓN

Por lo que respecta a la transmisión prohibida en el Art. estudiado, se aplica a la compraventa en los términos definidos en el artículo 1445 CC en relación con la fuerza obligatoria de los



contratos, siendo que los efectos que la infracción produce serán la posibilidad de la resolución del contrato originario y el de la segunda transmisión, a instancia de parte perjudicada.

Por último, respecto de la interposición de la frase "haber venido a peor fortuna" un sector de la doctrina -García Royo- entendía que habría de valorarse la frase en sentido restrictivo, considerando el estado de necesidad como no causado cuando existen en el patrimonio jurídico o económico del arrendatario otras posibilidades de hacerlo desaparecer "sin efectuar la transmisión del piso"; pero que es evidente que no sólo se creará la excepción cuando sea imprescindible tal enajenación para solventar deudas, sino que también es posible que surja la hi-

pótesis de dificultad para satisfacer sus propias necesidades. Bellán opina que hay que pensar que no debe surgir por cualquier aminoración económica sufrida, y que debe suponerse en intensidad suficiente para que produzcan un desequilibrio entre el tipo de dueño y las posibilidades de mantenerlo.

LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN SU SENTENCIA DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2011.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia 680/2011 de 26 de septiembre de 2011, tiene ocasión de pronunciarse sobre el supuesto de la demanda presentada por un propietario originario de un local contra su arrendatario



que había ejercitado la opción del tanteo, y que lo transmite antes del transcurso de los dos años.

El Juzgado de primera instancia estimó la demanda de resolución, por extender los efectos del citado artículo a los locales de negocio,

No obstante, la Audiencia Provincial de Madrid revocó dicha sentencia desestimando la demanda. A criterio de la citada AP la limitación dispositiva del artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 se refiere solo al piso o vivienda y aquí lo transmitido fue un local de negocio, y por ello, para esa Sala, es llano que no puede prosperar la resolución del contrato originario ni la segunda transmisión.

El Tribunal Supremo conoció del recurso ante esta situación procesal y esta Sentencia nos servirá para resolver si es correcta o no la extensión a los locales de negocio de los efectos del citado artº 51, y la facultad resolutoria de la compraventa efectuada por el anterior arrendatario antes de los dos años que marca la LAU 1964.

El Alto Tribunal recuerda que ya en la sentencia de esta Sala de 2 de diciembre de 2009 [RC 1819/2005], se declara en su Fundamento de Derecho Décimo Tercero, que en el examen de un arrendamiento de un local de negocio "no cabe imputar a la sentencia una desacertada interpretación del contrato en cuestión, pero en cualquier caso, aunque tal contrato no se hubiera celebrado, los actores podían hacer uso del derecho concedido por el artículo 51 de la LAU1964 en tanto que la transmisión a tercero por parte de quien había adquirido por derecho de tanteo se había producido en realidad mediante simulación- pocos meses después de la adquisición y por tanto dentro del plazo prohibitivo de dos años previsto en la indicada norma."

RESOLUCIÓN CONTRACTUAL AL AMPARO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Con estos antecedentes, el Tribunal Supremo amplía los efectos de la acción de resolución contractual del artículo 51.2 LAU 1964 para el caso de locales de negocio, y estima el recurso

La excepción de “haber venido a peor fortuna”.

Sólo se establecen dos excepciones a la resolución de la compraventa: las transmisiones de las citadas entidades “mortis causa” y la venta “inter vivos” por parte de arrendatarios que han venido a peor fortuna.

La primera de las situaciones no ofrece dudas, fallecido el inquilino, no queda afectada la transmisión a los herederos; pero los que adquieran el piso o local no pueden transmitirlo en cualquier momento, sino que han de esperar a los dos años desde que el arrendatario adquirió el piso o local por tanteo o retracto.

La segunda excepción (la de haber venido a peor fortuna) plantea en nuestros días una situación ciertamente inesperada por el legislador en 1964. En la actualidad es fácilmente acreditable que el arrendatario de local de negocio (e incluso el de vivienda) haya venido a peor fortuna y tenga necesidad de vender el inmueble adquirido gracias a su posición de arrendatario sometido a la prórroga forzosa.

En locales de negocio, es ciertamente frecuente que el arrendatario deba cerrar su negocio o lo tenga en situación prácticamente de insolvencia. Pues bien, en estos casos, la venta antes de los dos años no estaría afectada por la causa resolutoria del artº 51 de la LAU, por la propia excepción del citado artículo.

Así pues, cabrá examinar en la actualidad si el arrendatario podrá alegar esta excepción que ya no es tan excepcional, sino que, ciertamente, se ha convertido en ordinaria por situaciones ajenas a las partes en el contrato de arriendo

«La finalidad a que obedece el precepto no es otra que tratar de evitar la especulación por parte del inquilino o arrendatario, al que se le da una ocasión de ser propietario para proteger su condición de tal, pero no para que sirva de medio de obtener una ganancia en perjuicio del propietario del inmueble»

de casación y confirma la sentencia dictada en primera instancia, al haber acreditado la parte actora, tal como refleja la sentencia de primera instancia y la sentencia de apelación, los presupuestos fácticos que deben dar lugar a la estimación de la demanda.

Para el TS, el arrendatario impidió la adquisición del local al ahora recurrente, mediante el ejercicio de la acción de tanteo, para, posteriormente, incumplir con la obligación de no enajenar el local por actos inter vivos, dentro del plazo legalmente establecido. En ese supuesto no se ha proba-

do que el arrendatario actuara movido por una causa de necesidad que, en atención a lo dispuesto en el artículo 51.2 LAU 1964, hubiera podido impedir el éxito de la acción que se ejercita.

La previsión del artº 51 de la LAU de 1964 que sanciona al arrendatario con la resolución de la compra del piso que adquirió por tanteo o retracto, si lo vende antes del transcurso de dos años desde que lo adquirió, debe aplicarse asimismo a los locales de negocio, por lo que ambas acciones, la del tanteo y retracto de pisos y locales de negocio, por parte de sus arrendatarios, están sometidas a las mismas condiciones fijadas en el citado artículo.

En definitiva, a pesar de que el texto legal del artº 51 de la LAU de 1964 sólo se refiere a pisos, la jurisprudencia integra el citado precepto y lo amplía a locales de negocio. Jurisprudencia que se concreta en la citada Sentencia del TS de 26 de septiembre de 2011.

Joaquim Marti Marti
Profesor Consultor en la
Universidad Oberta de Catalunya.

El arrendamiento con opción de compra

El TS define la opción de compra como aquel convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo ir también acompañado del pago de una prima por parte del optante, de modo que constituyen sus elementos principales la concesión al optante de la facultad de decidir unilateralmente respecto a la realización de una compra, la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición, y la concreción del plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima.

LUIS ALBERTO GIL NOGUERAS

Integrando este pacto con el arrendamiento (STS de 6 julio 2001 -EDJ 2001/15262- y 3 abril 2006 -EDJ 2006/37225-), podemos definir el contrato de arrendamiento con opción de compra como la inserción de una cláusula en un contrato de arrendamiento, mediante la cual se fija la facultad exclusiva de prestar el arrendatario su consentimiento en el plazo contractualmente señalado, para comprar la cosa objeto de arriendo.

En este caso los distintos elementos que la forman aparecen entrelazados e inseparablemente unidos por la voluntad de las partes, y a la que es de aplicación la normativa general contenida en el CC -EDL1889/1-, y en ningún caso la ley especial de arrendamientos. En tal caso, dicho derecho de opción supone una especie de plus en el derecho subjetivo que el arrendador concede al arrendatario, y que consiste en la facultad de adquirir la propiedad del bien arrendado (SSTS de 25 mayo 1992, 29 marzo 1992).

Conforme al art. 14 RH -DL1947/13-: "Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción, reúna las siguientes características:

- 1ª) Convenio expreso de las partes para que se inscriba.
- 2ª) Precio estipulado para la ad-



quisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

- 3ª) Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará, necesariamente, en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento".

En consonancia con ella constituyen como elementos principales de la opción: la concesión al optante del derecho de decidir unilateralmente y por su sola voluntad la realización de la compraventa; la determinación del objeto contractual, de manera que la compraventa futura queda plenamente configurada, y en particular el precio estipulado para la adquisición (hay que resaltar la importancia de la fijación de un precio por cuanto la opción se materializa con la simple declaración de voluntad del optante, válidamente transmitida al optatario, sin que

sea preciso un nuevo convenio entre las partes sobre un elemento esencial del contrato, pues en el contrato de opción de compra la compraventa futura está plenamente configurada y depende del optante, únicamente que se perfeccione o no como ya anticipaba la STS de 16 abril 1979 -EDJ 1979/673- representando lo convenido a lo sumo si no lo está, la promesa de la celebración de una futura opción, cuando las partes determinen el precio de la misma. Ahora bien, el precio puede no estar concretado, aunque sí susceptible de determinación, por ejemplo por vía alternativa según se deduce de la RDGRN 8-7-03); y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción.

LA PRIMA ESTIPULADA

Por el contrario, la prima, que pudiera estipularse como pago a cargo del optante por la concesión, y que generalmente se descuenta del precio final por abonar, es un elemento accesorio



del negocio.

Es, además, un contrato consensual –esto es se perfecciona por el mero consentimiento– del que deriva respecto de la opción la naturaleza unilateral de la obligación, ya que resulta que solo el concedente queda obligado a mantener su oferta y a no disponer de la cosa que va a ser objeto de compraventa, bien para sí o para un tercero, durante un período de tiempo, mientras que al optante corresponde el derecho de aceptarla o dejarla caducar con plena libertad de decisión en el mismo plazo (SSTS de 18 octubre 1993 -EDJ 1993/9187- y 31 julio 1996 -EDJ 1996/5740-).

Lo que no excluye la posibilidad de su configuración como contrato oneroso y bilateral, cuando se pacta una prima a modo de reserva (STS de 22 junio 2001 -EDJ 2001/13855-) que en caso de no ejercitarse la opción y caducar implica que el concedente hace suya aquélla, se indica en las Sentencias de 17 noviembre 1986 -EDJ 1986/7369- y 9 octubre 1989 -EDJ 1989/8887- citadas por la parte

apelada, en las que el TS recoge la tesis de que "al concertar el contrato de opción de compra, la oferta puede no siempre manifestarse de modo simple, sino con condicionantes elevados por el oferente a la cualidad de esenciales, de tal manera que si no se cumplen de modo estricto, no se produce el concurso de la oferta y la aceptación, lo que ni contradice la naturaleza del contrato de opción ni su sometimiento a las normas generales de las obligaciones y contratos, dado el principio de autonomía de la voluntad".

EFFECTOS DEL PACTO

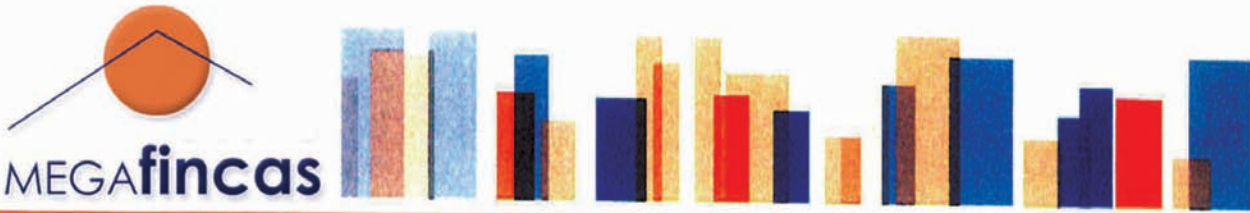
En principio, el contrato de opción de compra –en cuanto a pacto accesorio– sólo genera obligaciones para una de las partes contratantes, en concreto para el concedente que se obliga a no disponer del bien ofrecido y mantener la oferta durante el plazo convenido. Y las consecuencias jurídicas del incumplimiento, por el concedente de la opción, de sus obligaciones, proce-

diendo a la venta a un tercero de la finca ofrecida durante el plazo de la opción aparecen reseñadas en las Sentencias de la Sala de lo Civil del TS de 5 junio 2006 -EDJ 2006/80763- y 395/2000, de 11 abril 2000 -EDJ 2000/5724-.

Pero se puede pactar la obligación del optante de pagar un precio por la opción que se le concede, al margen y con independencia del precio de la compraventa. En este caso, el contrato de opción generaría obligaciones en las dos partes contratantes, el concedente y el optante. Y, para el ejercicio válido y eficaz de la opción de compra, el optante tiene que haber cumplido con su obligación de pago del precio de la opción.

INCORPORACIÓN A OTRO CONTRATO DISTINTO

Si bien el contrato de opción de compra puede ser principal, por razón de su sustantividad y causa, y único, por no estar acoplado a ningún otro, el supuesto habitual, y es el que nos ocu-



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

pa, es que el contrato de opción de compra se incorpore a otro contrato distinto, siendo el caso típico el de la incorporación del contrato de opción de compra a un contrato de arrendamiento, recayendo el derecho de opción sobre el objeto arrendado.

Y en cuanto a la naturaleza jurídica del convenio resultante – con opción de compra– se pronuncian las Sentencias de la Sala de lo Civil del TS núm. 467/2003, de 19 mayo 2003 -EDJ 2003/17143-; 1199/2002 de 17 diciembre 2003 -EDJ 2002/59204-; 1126/1997, de 15 diciembre 1997 -EDJ 1997/9779-, y 441/1996 de 29 mayo 1996 -EDJ 1996/2718-, siendo de reseñar que la concurrencia, durante el plazo de la opción, de cualquier causa resolutoria de la relación arrendaticia –así la falta de pago de la renta– no impide, al arrendatario-optante, el válido y eficaz ejercicio de su derecho de opción, salvo que hubiera recaído sentencia firme resolviendo la relación arrendaticia con anterioridad al ejercicio del derecho de opción. Y, por lo demás, también es posible, aunque ciertamente raro, el supuesto inverso de un contrato de opción al que se incorpora un contrato de arrendamiento, contemplado en la Sentencia de la Sala de lo Civil del TS de 5 abril 1949.

CONTRATO BILATERAL Y PRINCIPAL

Además no hay que olvidar que este pacto puede ser accesorio a un contrato bilateral que actúa como principal, con obligaciones recíprocas, lo cual entraña el cumplimiento de una relación jurídica que ya se estableció, es decir, comporta pedir el cumplimiento de las obligaciones que ya habían asumido las partes cuando se pactó la opción, según la cual las obligaciones recíprocas de los contratantes ya quedaron determinadas cuando se acordó la opción, quedando su efectividad supeditada al arbitrio o voluntad del optante.

Es necesario, en consecuencia, cumplir las obligaciones derivadas del contrato principal, cual es el de arrendamiento, lo que incluye, lógicamente, como principal el abono de las cuotas concertadas. Siguiendo con la misma argumentación, parece evidente que "si la opción va unida a otras conven-

ciones y contratos, su incumplimiento no puede producir el concurso de oferta y aceptación dejado al ejercicio de la opción" (STS de 17 noviembre 1986 -EDJ 1986/7369-), o, dicho de otra forma, el incumplimiento de las convenciones y contratos a los que aparece indefectiblemente unido el derecho de opción determinan la caducidad de éste y la consiguiente extinción del contrato de opción de compra

«La prima, que pudiera estipularse como pago a cargo del optante por la concesión, y que generalmente se descuenta del precio final por abonar, es un elemento accesorio»

Y cabe recordar que por estar ante un contrato atípico tiene especial interés lo que es objeto de pacto. Así lo recuerda la STS en que prima lo convenido sobre la aplicación del art. 1124 CC -EDL1889/1-. Dirá: "La respuesta a esta controversia pasa, necesariamente, por recordar la doctrina relativa al concepto y naturaleza del contrato de arrendamiento financiero y a su "carácter de contrato atípico, y complejo, con base en el principio de autonomía de la voluntad contractual" (Sentencia de 20 julio 2000), en la medida que la decisión de la Audiencia de estimar favorablemente la acción de reclamación de cuotas, aún ejercitándose después de haberse optado previamente por la resolución, se basa en que estamos ante un contrato regido por lo pactado, y tal posibilidad estaba expresamente contemplada en la cláusula 7.2 b) de la condición general VII, y además, en que la naturaleza del contrato hace que el arrendador mantenga la propiedad sobre las cosas, mientras no se ejercite la opción de compra, de manera que aunque se resuelva, y se restituyan los bienes, la arrendadora conserva su derecho de crédito sobre las cuotas devengadas durante el tiempo que la entidad usuaria siguió disfru-

tando de la cosa cedida en arriendo.

También importa resaltar que: a) al arrendatario financiero sólo se le cede el uso del bien objeto del contrato y en consecuencia la entidad de leasing conserva la titularidad dominical del bien, la cual puede defender, frente a un embargo, mediante la tercería de dominio .

CONTRATO DE COMPRA VENTA

Como razonaba la STS de 3 abril 2006 -EDJ 2006/37225- el principal efecto de este pacto de opción es su vinculación para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido. Por lógica, el concedente o promitente se obligue a también a no vender a nadie la cosa prometida durante el plazo estipulado, pues a lo que se compromete aquél es a vender una cosa determinada al optante al recibir la declaración de voluntad de éste, de suerte que el concedente se obliga a tener la cosa disponible durante el plazo estipulado por si el optante ejerciera el derecho dentro del mismo (STS de 29 septiembre 1993). Una vez ejercitada la opción, oportunamente se extingue y queda consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada para frustrar su efectividad, pues basta para la perfección de la compraventa con que el optante le haya comunicado la voluntad de ejercitar el derecho de opción. Por lo que, ejercitada debidamente la opción, queda perfeccionado el contrato de compraventa, sometido a su propia regulación de los arts. 1445 y ss. CC -EDL1889/1-, en los que se incluye el art. 1450 -EDL1889/1-, que mantiene desde luego la perfección del contrato, aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado, de modo que en cuanto al requisito del pago o la consignación del precio se trata de una condición, en principio no exigida para el válido ejercicio de la opción, salvo que esa sea la intención contractual de las partes, manifestada en una cláusula clara y terminante.

Luis Alberto Gil Nogueras
Magistrado-Juez del Juzgado de
Primera Instancia nº 3 de Zaragoza



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



SENTENCIAS

Es posible segregar una vivienda sin autorización de la junta por disposición estatutaria siempre que no comporte el cambio de cuotas o coeficientes. Doctrina Jurisprudencial TS, Sala Primera, de lo Civil, 818/2011, de 17 de noviembre Recurso 1332/2009. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS. SP/SENT/657304

"... La aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso examinado exige su estimación, ya que la sentencia impugnada infringe tal doctrina al fundamentar su decisión de declarar nulas las segregaciones litigiosas en que, a pesar que los estatutos pueden autorizar genéricamente la segregación o división de una finca sometida al régimen de propiedad horizontal, dicha segregación, al afectar a las cuotas de participación, precisará siempre que el reparto de cuotas que corresponda a cada una de las fincas resultantes se apruebe por unanimidad de la junta de propietarios, según lo dispuesto en el artículo 5 LPH. Tal y como expone la parte recurrente, las segregaciones, de conformidad con la jurisprudencia anteriormente indicada, serán válidas si no se altera o afecta las cuotas de participación, por lo que, necesariamente habrá de estarse al caso concreto, para de acuerdo con la valoración probatoria, concluir o no sobre aquella afectación, ya que esta alteración, contrariamente a lo mantenido por la Audiencia Provincial, no se produce siempre y en todo caso, de forma automática, sino que deberán valorarse las circunstancias concretas, para determinar si el concreto reparto de las cuotas de participación entre las fincas resultantes altera o no las cuotas de participación fijadas en el título constitutivo, ya que de ser así, la segregación realizada si precisará para su validez del acuerdo unánime de la junta de propietarios, tal y como exige el derecho imperativo contenido en la Ley de Propiedad Horizontal, mientras que en otro caso es suficiente con la comunicación de la segregación a la junta de la comunidad de propietarios. ..."

"... Se fija como doctrina jurisprudencial la validez de las segregaciones o divisiones autorizadas por los estatutos de la comunidad de propietarios, sin necesidad de posterior acuerdo adoptado en junta de propietarios, siempre que las mismas se realicen según la previsión contenida en aquellos y no comporten alteración de las cuotas de participación. ..."

No supone mala fe del comunero que exige la retirada del cerramiento en la terraza común realizadas sin consentimiento comunitario pese a que existan otras similares pues estas, aunque posteriores, tampoco han sido admitidas por la Comunidad

TS, Sala Primera, de lo Civil, 787/2011, de 24 de octubre Recurso 1803/2008. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS. SP/SENT/649426

"... La aplicación de esta jurisprudencia al caso que se examina, exige la estimación de este motivo del recurso, pues la conducta del actor no puede ser considerada abusiva a los efectos de otorgar validez a un acto ilícito, como es la realización, en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, de obras que afectan a elementos comunes sin el con-



sentimiento unánime de la comunidad. La Audiencia Provincial ha valorado la conducta del recurrente como reveladora de mala fe y abusiva de derecho al no haber ejercitado acción contra otro copropietario que ha ejecutado un cerramiento en su vivienda similar al realizado por la parte ahora recurrida. Esta circunstancia, considera la sentencia recurrida, impide que el recurrente pueda sostener que la acción origen de este pleito tienda a obtener un beneficio para la comunidad en cuyo nombre actúa. Sin embargo el recurrente ha hecho uso de un derecho que le otorga la LPH, en beneficio, no solo propio, sino de la comunidad de propietarios, que, como expone la sentencia recurrida, no ha autorizado ni expresa ni tácitamente las obras realizadas por el demandado, que han supuesto la afectación de elementos comunes. No consta que la comunidad de propietarios haya autorizado las obras ejecutadas con posterioridad a las ahora analizadas por otro propietario, que le sirven de argumento a la Audiencia Provincial para valorar como abusiva y discriminatoria la conducta del actor. La acción formulada por el actor en el presente pleito dirigida contra un copropietario en concreto, no supone ni una renuncia para el actor ni una imposibilidad para que la comunidad de propietarios o un comunero, pueda ejercitar las acciones que la ley ofrece en el caso de considerar que el



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

propietario del otro ático al que se refiere la sentencia recurrida, ha ejecutado obras que exigen, para su validez, el consentimiento de la comunidad. La apreciación de mala fe o abuso de derecho no puede fundarse en que el actor no hiciera uso de la posibilidad de formalizar su demanda también contra otro copropietario por la realización de hechos similares a los que describe en su demanda, pues su decisión de dirigir su acción contra un copropietario por la realización de actos no amparados por la ley, no supone una anomalía en el ejercicio de la acción que puede ejercitar conforme a lo dispuesto en la LPH. No se ha acreditado para la Audiencia Provincial que el fin perseguido con la demanda fuera el de perjudicar a otro copropietario, sino que el ahora recurrente buscaba un fin amparado por la norma tendente a evitar que los elementos comunes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal puedan verse alterados por la simple voluntad de un copropietario.

C) La estimación de este motivo del recurso, exige casar la sentencia recurrida y estimar el recurso de apelación. En los términos que ha sido planteado el debate en este recurso, al haberse probado que la parte demandada ha realizado obras que afectan a elementos comunes del edificio sin el consentimiento expreso o tácito de la comunidad de propietarios, debe estimarse, en esencia, la demanda interpuesta y declarar la ilegalidad de las obras realizadas por los demandados en la terraza comunitaria, cuyo uso exclusivo detentan, aneja al piso NUM000 de su propiedad, y condenarles a demoler a su costa las obras realizadas restituyendo la terraza a su estado original, reponiendo el canal de recogida de aguas con el diámetro original y retirando el aparato de aire acondicionado que han adosado a un orificio de aireación del tejado del edificio, con cierre del orificio practicado. ..."

Junta celebrada en otro idioma distinto al español

SP/CONS/80363

La Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2002,(SP/SENT/40327), admite que la Junta se celebre en otro idioma, siempre que se ponga un traductor para los españoles.

Desde luego, al tratarse de un libro oficial, las actas deben redactarse en castellano, sin perjuicio de que también pueda hacerse en otro idioma de la nación de donde sea la mayoría de los propietarios.

Derechos de un minusválido para obligar a instalar un ascensor en una Finca SP/CONS/80389

Con la reforma de la Ley 26/2011, se ha modificado, en el art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, el importe máximo que puede permitir a un propietario exigir la supresión de barreras arquitectónicas, que antes era de tres mensualidades ordinarias y ahora se ha ampliado a doce. Ahora bien, esta normativa no se aplica cuando en la finca existan personas cuya unidad familiar tenga ingresos inferior-

res a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), salvo que esta unidad familiar pueda tener acceso a subvenciones o ayudas públicas.

Gastos judiciales contra un propietario múltiple por demanda contra una sola de sus propiedades

SP/CONS/79860

Queda claro que, como propietario del piso denunciado por obras incontestadas y teniendo en cuenta que el caso es llevado judicialmente, no tiene que satisfacer el importe proporcional correspondiente para atender a los gastos del proceso, incluidos los del abogado y procurador. Sin embargo, consideramos que sí debe participar por las demás propiedades que tenga el interesado en la finca.

EL DERECHO

Ley de Propiedad Horizontal

Comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordancias

Fecha: Octubre de 2010



Descripción de la publicación:

Esta Ley de Propiedad Horizontal, 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

Autores:

Director

Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos
Presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo

Autores:

Magistrado del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Ilmo. Sr. D. Jaime Maldonado Ramos (Coordinador Técnico)

Letrada del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo

Ilma. Sra. D^a. Asunción de Andrés Herrero

- **Editorial:** El Derecho
- **Edición:** 1^a a octubre de 2010
- **Páginas:** 215
- **Colección:** Códigos Comentados con Jurisprudencias sistematizada y concordancias
- **Tamaño del libro:** 15 X 21 cms
- **Tipo de cubierta:** Rígida
- **Encuadernación:** Cosida

Libro Impreso:

ISBN: 978-84-15145-51-6 **Precio:** 31,5€ (SIN IVA)

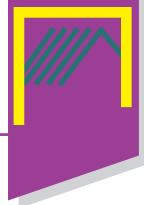
Ebook:

ISBN: 978-84-15145-61-5 **Precio:** 12,6 € (SIN IVA)

Índice

Cap. I. Disposiciones generales
Cap. II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales
Cap. III. Del régimen de complejos inmobiliarios privados

Índice Sistemático por Epígrafes
Índice Analítico



MEMENTO URBANISMO 2012

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 146,64 € 2000 páginas



El Memento Urbanismo 2012 es la obra más directa y eficaz de consulta que le ofrece al instante soluciones concretas sobre todas las materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio. Estructurada, clarificada y totalmente actualizada, toda la dispersa normativa aplicable en esta materia. En el Memento se aborda tanto la normativa estatal como la dictada por cada una de las Comunidades Autónomas, haciéndose especial hincapié

en el encaje de la legislación autonómica con la legislación de suelo del Estado, así como en el proceso de reforma de aquélla para adaptarse a ésta. Cuando la ocasión lo requiere, el estudio del régimen aplicable se analiza por referencia comparativa a las normas anterior y vigente, con expresión de diferencias de tratamiento y fechas relevantes de aplicación.

MEMENTO FISCAL 2012

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 158,08 € 2300 páginas



El Memento Fiscal 2012 ofrece el análisis más exhaustivo de toda la fiscalidad en un solo volumen. Incluye el estudio de todas las novedades y reformas legislativas del último año analizadas por impuestos. Además, el Memento Fiscal 2012 estará permanentemente actualizado ya que si se llevarán a cabo modificaciones de calado a lo largo del primer semestre del año 2012 que afecten al contenido del Memento, éste incorporará un fascículo

con un análisis dichas modificaciones, al que podrá acceder de forma gratuita a través de nuestro servicio "Extras Mementos" disponible en nuestra web (www.efl.es).

TEORÍA Y PRÁCTICA DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

Juan Luis Ibarra Sánchez, 2012

p.v.p. (con IVA) 84,00 € 764 páginas



Esta obra tiene por objeto la reforma procesal operada en materia de juicios de desahucio desde 1994 a 2011. Se examinan pormenorizadamente los tres procedimientos verbales de desahucio regulados en la LEC, si bien resulta notorio el protagonismo del juicio verbal de desahucio por falta de pago frente a los otros dos juicios de desahucio restantes (por extinción del plazo legal o contractual y precario), numéricamente testimoniales, tanto por número de procedimientos judiciales como por especialidades procesales. Igualmente, se analiza el juicio verbal puro o tipo, procedimiento en el que se basan inicialmente los tres juicios de desahucio, destacando dos defectos que lo lastran irreparablemente: la ausencia de contestación a la demanda escrita y previa a la vista y la omisión del trámite de conclusiones, tras la práctica de la prueba.

MEMENTO SOCIAL 2012

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 149,76 € 2150 páginas



El Memento Social 2012 le ofrece el análisis más práctico y riguroso de todas las cuestiones relativas al ámbito laboral y de la Seguridad Social en un solo volumen. Incluye el estudio de todas las novedades y reformas legislativas del último año. En el Memento Social 2012 se lleva a cabo un estudio exhaustivo de la Reforma Laboral 2012, recientemente aprobada, para que pueda dominar sus consecuencias prácticas.

PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

Mario Clemente Meoro, 7ª edición 2012

p.v.p. (con IVA) 8,55 €



LOS NUEVOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

J. Garberí Llobregat, 2011

p.v.p. (con IVA) 116,58 € 646 páginas

Qué duda cabe de que los juicios verbales de desahucio, sobre todo los derivados de la falta de pago de la renta arrendaticia, son unos de los procesos civiles más frecuentemente utilizados en la práctica forense. Ello es debido, sobre todo, a que en el desarrollo de la relación arrendaticia no es inusual en absoluto que se produzcan esta clase de conflictos que permiten resolver judicialmente el vínculo contractual entre las partes. En la presente edición se incluyen, las modificaciones llevadas a cabo por las Leyes 13/2009 y 19/2009, y las incorporadas por la reciente Ley 37/2011, de Medidas de Agilización Procesal, la cual, entre otras reformas, ha introducido una especie de requerimiento judicial de desalojo y/o pago al arrendatario moroso, al estilo del que es característico del proceso monitorio, que a buen seguro va a dar mucho juego en la práctica de nuestros tribunales.



ESPECIAL REFORMA LABORAL 2012

La Ley, 2012

p.v.p. (con IVA) 9,36 € 224 páginas

Esta monografía que aborda, desde un punto de vista eminentemente práctico, la reforma laboral introducida por el RDL 3/2012 aportando todas las claves necesarias para conocer la nueva regulación.



EL ABOGADO EFICAZ

Jordi Estalella del Pino, 3ª edición 2012

p.v.p. (con IVA) 45,70 € 328 páginas

¿Cómo improvisar un recurso en el acto del juicio? ¿Cómo interrogar a los testigos para averiguar la verdad? ¿Cómo exponer con claridad y persuasión el informe final? El presente libro quiere llenar el vacío existente. Con él se pretende que el abogado desarrolle las competencias imprescindibles para su éxito profesional y adquiera las habilidades de comunicación que le permitan obtener el resultado deseado en los juicios. Dividido en tres partes, en la primera parte, el abogado descubrirá cuál es la actitud más eficaz para potenciar sus habilidades en un juicio. En la segunda, adquirirá las mejores herramientas de comunicación y, en la tercera parte, conocerá cómo aplicarlas para dominar las técnicas procesales de interrogatorio de testigos y de informe final.



MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2005

p.v.p. (con IVA) 37,50 € 411 páginas

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



LA REFORMA LABORAL 2012

Eduardo Ortega Prieto y Eduardo Ortega Fuigueiral, 2012
p.v.p. (con IVA) 49,40 € 400 páginas



La obra realiza un práctico análisis de esta compleja y polémica reforma que establece un nuevo marco en la regulación de las relaciones laborales que hasta ahora conocíamos en nuestro país, para permitirnos conocer exactamente su contenido y, lo que es más relevante, “su letra pequeña”, es decir, aquélla que no se publica en los grandes titulares de los periódicos.

Se analiza el texto definitivo de la Ley de convalidación del Real Decreto Ley 3/2012 que se está tramitando en las Cortes, para recoger las enmiendas admitidas.

Este libro está concebido para ayudar a resolver las dudas que surgen de la interpretación y aplicación práctica de esta reforma, de indudable calado y trascendencia.

GUÍA DEL CONTRIBUYENTE ANTE LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

José Alberto Fernández López, 2012
p.v.p. (con IVA) 27,55€ 232 páginas



Mediante este texto fundamentalmente práctico se pretende repasar todo el proceso que va desde la liquidación de un impuesto hasta la extinción final de la deuda, ya sea en plazo voluntario —con o sin aplazamiento—, extemporáneo, o mediante recaudación ejecutiva. El objetivo es que el lector conozca las posibilidades con que cuenta para efectuar a su mayor conveniencia el pago de sus deudas tributarias. También se han querido recoger las consecuencias que deparan

al contribuyente los incumplimientos de pago en plazo, y los derechos que le asisten cuando la Recaudación pretende el cobro de deudas por vía ejecutiva. Y como no siempre el saldo es a favor de la Hacienda Pública, se ha incluido el estudio de los procedimientos para obtener las devoluciones que corresponda. Para mayor claridad de lo expuesto, se incluyen breves casos prácticos en forma de cuestiones, así como todas las referencias legislativas y jurisprudenciales que permitirán a los lectores más audaces profundizar en la resolución de sus problemas concretos.

COMENTARIOS A LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

AA.VV Director: Fernando Toribios Fuentes, 2012
p.v.p. (con IVA) 145,00 € 1630 páginas

Tras dos lustros de vigencia y más de veinte reformas legislativas - algunas de ellas de gran calado, como la Ley 37/2011 de agilización procesal-, era necesaria una obra que abordase de nuevo la ley de Enjuiciamiento Civil, revisando los conceptos sabidos y analizando los institutos de nueva creación a la luz, en especial, de la ingente jurisprudencia producida en la pasada década sobre la materia

Los comentarios se han realizado con un enfoque teórico y práctico, que facilite el conocimiento y la aplicación de la Ley Procesal Civil a todos los profesionales del Derecho. Para lograrlo, se realiza una exposición breve, pero rigurosa, del contenido de su articulado y se ofrece una exhaustiva y actualizada jurisprudencia de cada una de las cuestiones que suscita su aplicación diaria.

El trabajo se completa con un índice de voces que facilita su manejo, así como la localización de los preceptos e instituciones cuyo estudio y aplicación interesen en cada caso, e igualmente son referencias bibliográficas que guíen al jurista y al estudioso.



RENTA Y PATRIMONIO 2012

Jesús Badás Cerezo y José Antonio Marco Sánjuan, 2012
p.v.p. (con IVA) 88,00 € 968 páginas

En este manual se explica en profundidad el marco regulador de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio 2011, lo que permitirá tener recopilada toda la normativa y criterios doctrinales vigentes hasta el momento. Asimismo, incluye el análisis del Real Decreto - ley 20/2011 de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, preludeo de la reforma fiscal, que aprueba transitoriamente el denominado gravamen complementario a la cuota íntegra estatal para los ejercicios 2012 y 2013.



ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES Y LEY DE LA JURISDICCIÓN SOCIAL

La Ley, 2012

p.v.p. (con IVA) 20,89 € 268 páginas

La gravedad de la actual situación económica y del empleo exige adoptar una reforma inmediata que proporcione a los operadores económicos y laborales un horizonte de seguridad jurídica y confianza en el que desenvolverse con certeza para conseguir recuperar el empleo. La extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española para legislar mediante real decreto-ley se justifica por la situación del mercado laboral español. El Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral, pretende crear las condiciones necesarias para que la economía española pueda volver a crear empleo y así generar la seguridad necesaria para trabajadores y empresarios, para mercados e inversores.



REFORMA LABORAL 2012

AA.VV Directores: Ignacio Garcia, Perrote Escartín y Jesús R. Mercader Uguina, 2012

p.v.p. (con IVA) 49,00 € 512 páginas

Este libro realiza un completo y práctico análisis de las importantes modificaciones que el real Decreto - Ley 3/2012 introduce en nuestra legislación laboral, convirtiéndose así en una útil herramienta para desentrañar e interpretar con detalle el significado y alcance de esta amplia reforma.

Esta norma introduce cambios de gran importancia en la regulación legal de nuestro mercado de trabajo y modifica de forma relevante las instituciones cardinales de nuestras relaciones laborales.



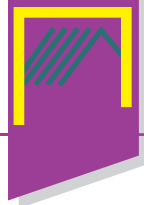
DERECHO PROBATORIO

Xavier Abel Lluch, 2012

p.v.p. (con IVA) 125,00 € 1180 páginas

La presente obra tiene por objeto el estudio de la prueba, parte esencial de todo procedimiento, pues existe una relación esencial de causa-efecto entre prueba y sentencia, como revela el viejo apotegma probare o soccombere. Se estructura en dos partes diferenciadas. En una primera parte, titulada “Fundamentos y Procedimiento probatorio”, se abordan los grandes interrogantes del Derecho Probatorio, esto es, qué es la prueba, qué se prueba, quien prueba, cómo se prueba y cómo se valora la prueba. Junto a los temas dogmáticos más tradicionales —objeto, iniciativa de la actividad probatoria, carga de la prueba, presunciones y valoración de la prueba- se intenta dar una visión también completa de otros temas fundamentales, como el procedimiento probatorio —prestando particular atención a la prueba de oficio, las diligencias finales y al juicio de admisión de los medios de prueba-.





PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD Y NORMAS DE CONSOLIDACIÓN

Vicente Serra Salvador, 2012
p.v.p. (con IVA) 23,75 €

Textos actualizados del Plan General de Contabilidad y del Plan General de Contabilidad para Pymes.

ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

José Ignacio Rosat Aced, 2012
p.v.p. (con IVA) 18,90 €



Este libro trata de abordar, de una forma práctica, los problemas que surgen en las comunidades de propietarios en una cuestión, como es la de los elementos comunes y privativos, que deviene en una fuente inagotable de dudas y conflictos en el quehacer cotidiano de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, afectando, en la mayoría de los casos, a la pacífica convivencia entre vecinos. Por una parte hemos afrontado los

aspectos estrictamente jurídicos que presentan los elementos comunes, tratados en primer lugar de forma general y luego analizando cada uno de ellos en particular, continuando con un análisis de los elementos privativos. Así, en cada epígrafe se realiza un estudio pormenorizado de la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal, examinando la jurisprudencia aplicable al caso. Al final de cada punto se aborda la casuística del tema, examinado a través de preguntas y respuestas. Por otra parte, se han incorporado a este libro los protocolos y formularios prácticos que, entendemos, pueden servir al administrador, al presidente o al secretario de la comunidad de propietarios como herramienta de ayuda en la gestión de dicha comunidad, siendo un punto de partida que deberá ser perfeccionado por el usuario de esta guía, adaptándolo a las necesidades particulares de cada caso en particular.

LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Juan José Agún González, 2012
p.v.p. (con IVA) 18,90 €



En la presente obra, los autores han conseguido, realizando un pormenorizado estudio, la realización de un trabajo uniendo la teoría con la práctica en la materia que afecta específicamente a las Comunidades de Propietarios, consiguiendo con ello, que los Administradores de Fincas puedan disponer de una herramienta de trabajo que, por la claridad y practicidad, podamos abordar y conocer de una forma eficaz la complejidad del trabajo diario en esta materia laboral de seguridad y salud de los trabajadores.

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Sergio Vázquez Barros, 2012
p.v.p. (con IVA) 84,55 €

En esta obra se analiza con gran amplitud toda la problemática en torno a la contratación arrendaticia inmobiliaria, ofreciendo a los profesionales en relación con este ámbito todos los elementos necesarios para resolver sus dudas a la hora de formalizar los documentos necesarios. El autor hace un estudio singular, amplio y claro sobre el Derecho común que regula esta materia, con un análisis pormenorizado de la Ley de arrendamientos Urbanos, con especial atención a sus últimas modificaciones, habidas por Ley 29/1994 de 24 de noviembre y 19/2009, de 23 noviembre y posteriores modificaciones; como también de los preceptos aplicables del Código Civil, además de incorporar una gran cantidad de formularios, no sólo los que pueden plasmarse en documentos privados, sino también en documentos públicos. Se recoge así la mayor parte de este tipo de contratación, con una prolija clasificación que tiene en cuenta sus distintas especialidades. Incluye Cd-Rom



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 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.



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

MULTINEGRA

Multintegra, la solución de Grupo Multiasistencia para los administradores de fincas, ayuda a evitar los riesgos que conlleva el “infraseguro” para una comunidad de vecinos



Asegurar una comunidad de vecinos por un importe inferior al valor real del inmueble es uno de los mayores problemas a los que se enfrentan cada año numerosas fincas en España. Según las cifras que manejamos, en torno a un 30% de las comunidades cuentan con un seguro que no se adapta a las necesidades reales de sus clientes, en la mayoría de los casos debido a que el capital asegurado no se corresponde con el valor del inmueble.

Las consecuencias del “infraseguro” son casi siempre dramáticas en el caso de un siniestro grave. En caso de incendio, por ejemplo, la compañía de seguros solo se hace cargo del capital que cubre la póliza. En caso de un siniestro más pequeño, las consecuencias son igualmente negativas, dado que la compañía podría pagar una parte proporcional, aunque el valor de la póliza contratada fuese superior. Retomando el ejemplo del incendio, si el siniestro sólo destruyese el 50% del edificio, la compañía pagaría la mitad del capital cubierto en la póliza, teniendo los comuneros que abonar el resto.

La Ley de Propiedad Horizontal es muy clara al respecto: la comunidad debe “velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios”. Una función que corresponde al Administrador de Fincas y cuyo cumplimiento hace imprescindible la contratación de un seguro de comunidades que se adapte a las necesidades reales del inmueble y se anticipe a cualquier siniestro que pudiera afectar a las instalaciones del inmueble y sus propietarios.

Estamos de acuerdo en que el profesional de la administración de fincas no tiene por qué ser un especialista en seguros, pero es innegable que la contratación de una co-

bertura adecuada que asegure la finca y a sus propietarios forma parte del conjunto de sus responsabilidades para con la comunidad.

Para llevar a cabo una contratación que se traduzca en un beneficio para la comunidad y no en una carga o un grave problema en caso de siniestro, nada mejor que confiar en un mediador de seguros que asesore en el momento de la contratación o en la optimización posterior, si las condiciones de la finca han cambiado.

Dentro del segmento de mediadores, el corredor de seguros especializado en la gestión de coberturas para comunidades es el indicado para garantizar una correcta contratación. Multintegra, la solución de Grupo Multiasistencia para los administradores de fincas, presta este servicio de corredor especializado, entregando un estudio previo que analiza los posibles riesgos que pueden existir en una comunidad, comparando varios seguros adaptados a las necesidades del cliente, detectando posibles fuentes de ahorro para las fincas, sin sobrecoste alguno para la comunidad, y asegurando una gestión de calidad de los siniestros. Multintegra ayuda, por tanto, a corregir estas situaciones de “infraseguro” y, en múltiples ocasiones, lo consigue sin incrementar la prima del seguro de la comunidad.

Multintegra es un aliado del Administrador de Fincas al que tener cerca, no sólo en el momento de la contratación, sino a la hora de realizar un análisis periódico, más que aconsejable de cara a actualizar el valor de las fincas y readaptar la cobertura del seguro a la nueva realidad del inmueble.

SISTEMA RADIO LIBRE SIN ATADURAS

INSTALACIÓN HOY, LIBERTAD MAÑANA.

VENTAJAS DE UN SISTEMA ABIERTO

- Sistema universal compatible con el resto de empresas lectoras.
- No depende de ningún fabricante.
- Libertad de elección del cliente.
- Evita la permanencia obligada con empresas con sistemas exclusivos.



MÁS DE 200 PROFESIONALES A SU SERVICIO



Más de 44 años trabajando en el sector avalan nuestra experiencia y profesionalidad, lo que nos permite garantizar gran calidad en nuestros trabajos y plena satisfacción del cliente.



- ☞ LECTURA EN TIEMPO REAL
- ☞ SIN NECESIDAD DE ENTRAR EN LA VIVIENDA.
- ☞ 100% LECTURAS.
- ☞ SEGURIDAD.
- ☞ SISTEMA FIABLE.
- ☞ ALARMAS INCIDENCIAS.
- ☞ REPROGRAMABLE.
- ☞ FACIL INSTALACIÓN.

ANTES DE CONTRATAR PIDA REFERENCIAS

CONTACTE CON NOSOTROS EN EL **902 095 096**



DELEGACIÓN CENTRAL:
C/ LLODIO, 1 - 28034 Madrid

E-mail: comercial@gomezcontadores.com

ZARAGOZA
Marqués de Ahumada 25
50007
Zaragoza
Telf.: 976 255 083
Fax.: 976 278 724

BURGOS
Vitoria 17
9004
Burgos
Telf.: 947 652 572
Fax: 947 652 572

BILBAO
Orixe, 52
48215 - Iurreta - Bizkaia
Telf 946 813 781
Fax 946 813 781

GUIPUZCOA
Pilotegui Bidea, 12
20018
San Sebastián
Telf.: 943 330 093
Fax.: 943 334 112

OVIEDO
Alejandro Casona 30
33013
Oviedo - Asturias
Telf 984 201 570
Fax: 984 201 570

OURENSE
Dr. Marañón, 13
32004
Ourense
Telf.: 988 223 274
Fax.: 902 095 097

VALLADOLID
San Luis, 9
47004
Valladolid
Telf 983 393 096
Fax: 902 095 097

OTIS

Otis apuesta por el ahorro energético

A la hora de rehabilitar un edificio, uno de los factores fundamentales a tener en cuenta es la accesibilidad al mismo. Un tema al que probablemente no se le dio la importancia que hoy en día tiene cuando se diseñaron y construyeron edificios que actualmente tienen que ser rehabilitados. Por eso, cuando se acomete un proyecto de rehabilitación, es fácil encontrarse con edificios que no cuentan con ascensor o que tienen ascensores pequeños e insuficientes para las necesidades de sus inquilinos y usuarios.

Además de la accesibilidad, es por todos sabido que el otro tema que hoy se considera de vital importancia en el diseño, la construcción y, particularmente, la rehabilitación de edificios, es la eficiencia energética. Aparte de tener en cuenta elementos como los cerramientos, la climatización o la iluminación, también es importante considerar el ascensor, ya que incide directamente en la eficiencia energética del edificio. Se trata de un elemento que frecuentemente se olvida y que, sin embargo, puede suponer un porcentaje importante del consumo eléctrico de una comunidad de propietarios.

En este sentido, Otis –la principal compañía de ascensores del mundo y la que tiene en España un mayor número de unidades en mantenimiento– viene apostando por el ahorro energético desde hace ya algunos años, tanto en equipos para obra nueva, como en la sustitución de ascensores existentes, la modernización o la instalación de ascensores en edificios carentes de ellos.

En concreto Otis se basa en la tecnología denominada Gen2. Esta tecnología, introducida por Otis en el año 2000, consiste en la utilización de cintas planas recubiertas de poliuretano de tracción y suspensión en lugar de los cables de acero trenzados de toda la vida. Estas cintas son mucho más flexibles, lo que permite la utilización de poleas de reducido diámetro y máquinas sin reductor de menor potencia. De este modo se logran ahorros energéticos de entre un 50 y un 70% con respecto a ascensores con engranajes o hidráulicos.

Igualmente, y al estar recubiertas de poliuretano, evitan contacto de metal con metal reduciendo ruidos y desgaste, y mejorando por tanto el confort y la fiabilidad de la instalación.

Otro elemento que contribuye a mejorar la eficiencia



Edificio antes de la instalación.



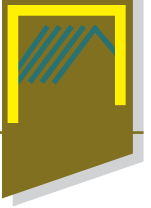
Edificio después de la instalación.

energética del edificio es un dispositivo que aprovecha la energía que generan los ascensores cuando bajan cargados o suben vacíos. Esta energía antes se desperdiciaba en forma de calor a través de unas resistencias colocadas en el interior del hueco. Sin embargo, gracias a este dispositivo –denominado ReGen–, la energía generada de este modo se introduce en el circuito eléctrico del edificio donde puede ser aprovechada por otros elementos eléctricos.

Otis también cuenta con un paquete de modernización de ascensores basado en la tecnología Gen2, para que los propietarios de un edificio que ya cuenta con ascensor puedan beneficiarse de importantes ahorros energéticos sin necesidad de sustituir el ascensor completo, sino tan sólo algunos elementos como los cables o la máquina.

Cuando se trata de instalar un ascensor en un edificio carente del mismo hay diferentes soluciones, dependiendo del caso: por fachada, por el patio de luces o en el hueco de la escalera. Lo cierto es que los problemas más habituales suelen ser la falta de espacio y los condicionantes arquitectónicos. Otis puede instalar una estructura autoportante para minimizar el impacto en la arquitectura del edificio. Además, y gracias a la tecnología Gen2 logra un aprovechamiento máximo del espacio disponible.

Por último, cabe destacar que gracias a la iluminación de cabina por LEDs, en lugar de fluorescentes o halógenos, y a un sistema inteligente de apagado de luz en cabina cuando ésta no se está utilizando, se logran ahorros energéticos superiores a un 70% y se evita la generación de calor en el interior del ascensor.



MUTUA DE PROPIETARIOS

Cobertura protección gastos comunitarios comunidades de propietarios por desempleo, incapacidad temporal y hospitalización.

Desgraciadamente, Mutua de Propietarios no puede conseguir reducir el número de personas que, en nuestro país, engrosan las estadísticas altamente negativas de desempleo.

Como Mutua, nuestra sensibilidad social, nos ha llevado a realizar algunas acciones para intentar paliar, desde nuestra perspectiva y especialización aseguradora, las consecuencias que una situación como el desempleo o la incapacidad puedan comportar.

Así, hemos detectado un incremento preocupante por su trascendencia económica y también social, del impago de los gastos comunitarios por parte de algunos copropietarios

El buen funcionamiento de las comunidades de propietarios depende del cobro de las cuotas y el desempleo se ha erigido como la causa principal de su impago.

Por ello hemos creado la garantía de Protección de gastos comunitarios en caso de desempleo involuntario, incapacidad temporal por accidente o enfermedad y hospitalización mediante la cual la comunidad percibiría hasta un máximo de 75€ al mes por departamento durante un máximo de seis meses por un mismo siniestro y un máximo de 12 meses para los pagos totales de póliza.



Las tres posibilidades contempladas en la garantía, tienen por objeto, ofrecer una cobertura que satisfaga todas las situaciones que pudieran darse en una comunidad (propietarios asalariados, autónomos o pensionistas)

El coste económico de la garantía es muy ajustado (5,5€ por departamento y año) sin embargo el beneficio social es incuestionable, tanto para el propietario que pueda sufrir alguna de las causas previstas por la garantía como para la comunidad que no verá mermada su capacidad económica para hacer frente a los gastos comunitarios.

Como decíamos al principio de este artículo desgraciadamente no podremos evitar la situación de desempleo que vive nuestra sociedad, pero sí podremos contribuir a minimizar sus efectos.

THYSSENKRUPP

ThyssenKrupp Elevadores ha puesto en marcha LINKS, un portal web dirigido especialmente a sus Grandes Clientes y Administradores de Fincas (www.thyssenkruppelevadores.es)

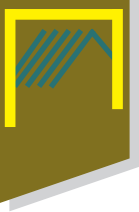
El principal objetivo de este portal es facilitar la gestión directa de los contratos de mantenimiento, asistencias realizadas, control de Inspecciones Obligatorias, así como información de los ratios de funcionamiento de cada uno de los aparatos elevadores que gestionan.

La presentación y formación para la utilización de este nuevo servicio se realizará de forma personalizada a través una ronda de contactos con cada uno de los Administradores de Fincas que gestionan nuestros contratos.

Esta herramienta es fruto de la colaboración de ThyssenKrupp Elevadores con sus clientes, satisfaciendo



así una de sus principales demandas y convirtiéndola en la pionera en ofrecer este tipo de servicio electrónico de gestión.



SCHINDLER

Schindler, rehabilitaciones a medida



Antes de la instalación.



Edificio después de la instalación.

Un edificio accesible garantiza la autonomía, la seguridad, el confort y el ahorro de tiempo de las personas que lo transitan. Para asegurar dicha accesibilidad, un elemento fundamental es el ascensor, pero ¿qué hacer cuando la arquitectura del recinto no dispone de ellos? Schindler, especialista en la instalación de equipos de transporte vertical en construcciones ya existentes, propone un amplio abanico de soluciones que se adaptan a las necesidades de cada cliente.

Hoy en día nadie duda de que el ascensor es parte fundamental en la estructura de una comunidad de vecinos. Por ello cada vez más edificios que, por antigüedad o falta de previsión, no cuentan con ellos apuestan por su instalación, una operación que requiere de una amplia experiencia y conocimiento. Así, Schindler, bajo la denominación Helvetia Rehabilitaciones, lleva a cabo un servicio integral que va desde el asesoramiento –facilitando información sobre subvenciones a las que el cliente puede optar, el tiempo de instalación y las diferentes opciones de diseño interior—, hasta la oferta de diferentes modalidades de financiación ajustadas a las circunstancias de cada proyecto.

Como fase previa de todo proyecto de rehabilitación, Helvetia Rehabilitaciones realiza un estudio de planificación en el que participan el arquitecto, el constructor y los técnicos que conocen los requerimientos de cada provincia o Comunidad y en el que se analiza la disposición y dimensión de los huecos, las variables de las puertas de los

rellanos o la fluidez del tráfico. Además, lleva a cabo proyectos ‘llave en mano’, incluyendo la instalación eléctrica, la obra civil y la obtención de los permisos necesarios, liberando a los propietarios de los molestos trámites administrativos.

COMPROMISO CON EL MEDIOAMBIENTE

Schindler impulsa soluciones innovadoras que no sólo proporcionan seguridad al usuario, sino que también respetan el medioambiente. Así, todos los equipos garantizan la eficiencia energética al basarse en tecnologías de tracción y están diseñados con componentes ligeros, reciclables y de fácil montaje que permiten un mantenimiento rápido y sencillo. Asimismo, el espíritu pionero y sostenible de la compañía se plasma en su última novedad: el lanzamiento en 2012 del primer ascensor solar, que más allá de ahorrar energía, no la va a consumir. Este hito en movilidad sostenible convierte a Schindler en un referente dentro del sector del transporte vertical.

Por otra parte, la apuesta de Schindler por las tecnologías limpias queda patente en el patrocinio de iniciativas como ‘Solar Impulse’, el primer avión impulsado exclusivamente por energía solar capaz de volar de día y de noche. Esta iniciativa muestra el potencial de las energías renovables para reducir la dependencia de los combustibles fósiles, y por consiguiente, las emisiones contaminantes a la atmósfera.



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



OTIS

MÁS DE 150 AÑOS
OFRECIENDO
EXCELENCIA EN
SERVICIO Y
MANTENIMIENTO.

- Ascensores de **distintas marcas**.
- Edificios con aparentes **huecos imposibles**.
- Modernizaciones para **ahorrar energía**.
- Para nosotros, **no hay barreras**, financiación a su medida.

TELÉFONO A SU SERVICIO
24 HORAS

901 24 00 24

www.otis.com



OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO