

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Nº 161 - julio 2012

www.cgcafe.es

**XVII CONGRESO NACIONAL:
HABLEMOS DE NUESTRA PROFESIÓN**

**IMPOSICIÓN A LA COMUNIDAD DE LA
INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN LA FINCA**



José Arturo Pérez Miralles
Doctor en Derecho por la Universidad de Valencia

“Debemos desarrollar la profesión con estudios universitarios de carácter oficial, mejorando, al mismo tiempo, la calidad de nuestros servicios”

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

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

Nueva tubería dentro de la antigua

Tubería de desagüe



Ventajas

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

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

1

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



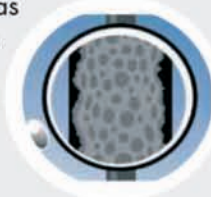
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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

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

2

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



3



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

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

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Relining, S.L.
Polígono Malpica, Calle E, 54-55, 50016 Zaragoza (España)

Tel: 976 45 76 58
www.prolinesl.es info@prolinesl.es

Carta del Presidente

Queridos/as compañeros/as:

Los Colegios Territoriales y el Consejo General están obligados a responder, ante los ciudadanos y sus colegiados, de las acciones programadas en pos del interés común, que han de conllevar, como principio básico y unificador, la vocación de servicio que como Institución Corporativa de Derecho Público nos corresponde.

Los Colegios Profesionales representan los intereses legítimos profesionales, de los administradores de fincas, pero, sin duda alguna, nos sustentamos, como Corporación, en hacer posible el bien común, individual y colectivo, de los ciudadanos, a quienes prestamos nuestros servicios profesionales en la administración del parque inmobiliario existente en nuestro país.

No cabe duda que nacimos, como profesión colegiada, con el objetivo último de ofrecer la máxima calidad en los servicios profesionales y defender los derechos de los consumidores y usuarios en el ámbito en el que somos competentes. Y en estos momentos tan convulsos, esta es una prioridad que debemos de mantener en los próximos años, porque de ello va a depender el reconocimiento social y la valoración más positiva posible, entre los representantes políticos y de las distintas instituciones públicas y privadas, de los administradores de fincas.

Pero todo ello no es posible sin la participación directa y continuada, de los administradores de fincas, y debemos de realizar la oportuna autocrítica a este respecto, tanto desde los órganos de gobierno de este Consejo General, como por parte de los Colegios y de los propios colegiados, porque aún no hemos logrado, entre todos, la máxima participación para debatir y plantear soluciones conjuntas en todos aquellos temas que más nos preocupan, educativa, social y profesionalmente hablando.

No obstante ello, he de mencionar, aquí, mi satisfacción por la gran participación –más de 500 administradores de fincas-, en el XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, organizado por el Colegio de Valencia y Caste-



llón y que se ha celebrado, durante los días 31 de mayo al 2 de junio en la ciudad de Valencia. Esta participación es todo un paso adelante para la Profesión, y desde aquí vuelvo a solicitar vuestra implicación en todos aquellos encuentros, eventos o cursos que organicen tanto el Consejo General como los Colegios Territoriales porque solo con un esfuerzo conjunto podremos desarrollar y consolidar para las futuras generaciones nuestra actividad.

Agradezco y felicito a la Comisión Organizadora del Colegio de Valencia y Castellón por el gran trabajo desarrollado en la puesta en escena del exitoso Congreso y muy especialmente a su presidente, José Vázquez, y os animo, a todos, a que también estéis presentes en el Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas que se celebrará en Gerona en el próximo año, y en el XVIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se desarrollará en Palma de Mallorca en 2014.

Tenemos que hacer nuestra la máxima de una “España para los ciudadanos”, porque el Administrador de Fincas no puede permanecer ajeno a las demandas sociales en el ámbito de la administración inmobiliaria, y estamos obligados a seguir luchando con tesón por nuestra institución colegial porque, sin duda alguna, somos un elemento fundamental en el desarrollo de nuestro país, y una organización clave en la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

No deseo concluir esta carta sin referirme al inminente proceso electoral para la renovación de la Presidencia y Junta de Gobierno del Consejo General. Ya aprobadas las Normas y el Calendario electoral por la Junta de Gobierno, el próximo 16 de noviembre, tomará posesión el nuevo Presidente y los nuevos representantes de los Colegios en el Consejo General. Confío en poder despedirme adecuadamente de todos vosotros en la Revista del próximo mes de octubre. Mientras tanto, os deseo un verano muy feliz y os envío un fuerte abrazo.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

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

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

Sumario

FOTO DE PORTADA: FOTOLIA
FOTOS DE INTERIOR: FOTOLIA Y MIGUEL A. GARCIA COLLADO



XVII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Organizado por el Colegio de Valencia y patrocinado por el Consejo General, la celebración de este Congreso ha sido un rotundo éxito. Con más de 500 profesionales asistentes, la calidad de los ponentes y la entusiasta participación de los congresistas en los debates profesionales, han marcado la alta calidad de un foro de debate sobre la Profesión muy necesario en estos momentos tan complejos para los Colegios Profesionales y sus Consejo Generales. Con el lema "Hablemos de nuestra profesión", se ha debatido sobre la capacitación y calidad profesional, la imagen social del Administrador de Fincas, el arbitraje y sobre la realidad actual y el futuro de los Colegios Profesionales, que son no solo temas de presente, sino de futuro. **Pág. 6**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

16

Noticias Colegiales

20

Entrevista

JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES,
Doctor en Derecho por la Universidad
de Valencia.

24

Propiedad Horizontal

La imposición a la comunidad de propietarios de la instalación de ascensor en la finca

30

Propiedad Horizontal

¿Qué hacer ante el incumplimiento de las normas de régimen interno en las comunidades?

42

Arrendamientos Urbanos

El arbitraje como sistema alternativo a la jurisdicción civil para resolver conflictos sobre el impago de rentas y desahucios en arrendamientos urbanos de viviendas.

48

Jurisprudencia
y Consultas

52

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-economía

ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI ANALIZA UNA IMPORTANTE SENTENCIA QUE ANULA EL NOMBRAMIENTO DE UN ADMINISTRADOR NO CUALIFICADO

El artículo, titulado "Nulidad del nombramiento de un Administrador de la Comunidad de Propietarios no cualificado", analiza la sentencia de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Cantabria de 6 de octubre de 2010, manifestando el autor que resuelve la cuestión, tantas veces planteada, de cuáles son los profesionales que cuentan con la cualificación suficiente y legalmente reconocida para ejercer las funciones de Administrador, al establecer el Tribunal que cumplen estos requisitos los miembros de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, regulados por el Decreto 693/1968, de 1 de abril. **PÁG. 36**

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

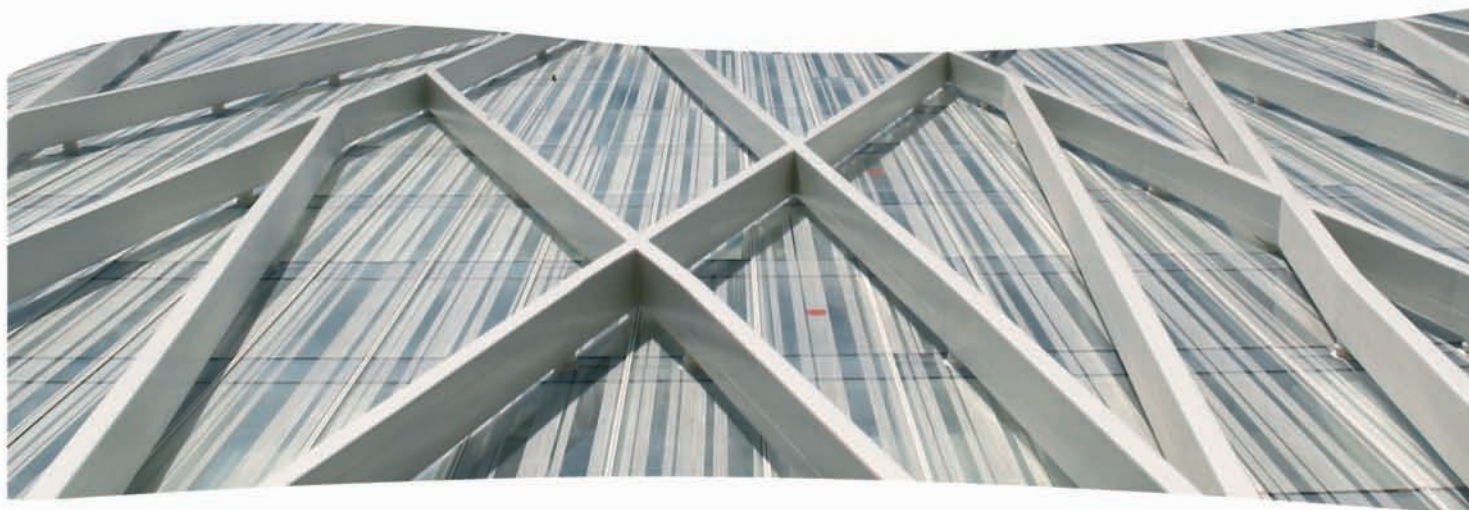


Tranquilidad ThyssenKrupp

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

XVII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
Valencia, del 31 de mayo al 2 de junio de 2012

Hablemos de nuestra profesión

EL CONGRESO FUE INAUGURADO POR JUAN GABRIEL COTINO, presidente de las Cortes Valencianas

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón ha celebrado el XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se ha desarrollado en el Palau de les Arts Reina Sofía de Valencia. Los más de quinientos profesionales asistentes

han debatido sobre la capacitación y calidad profesional, la imagen social del Administrador de Fincas, el arbitraje y sobre la realidad actual de los Colegios Profesionales y de la profesión, temas no solo de presente, sino de futuro.

El XVII Congreso, que ha sido todo un éxito en cuanto a asistencia y ponentes, fue inaugurado por el presidente de las Cortes Valencianas, **Juan Gabriel Cotino**; el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**; y el presidente del Colegio de Valencia y Castellón, **José Vázquez**, quienes dieron la bienvenida a los participantes manifestando que las instituciones que representan mantienen una estrecha colaboración entre sí, resaltando el papel fundamental desempeñado por los administradores en el mantenimiento y rehabilitación de viviendas en Valencia.

Organizado por el Colegio de Valencia y Castellón, y patrocinado por el Consejo General, en palabras de **José Vázquez**, presidente del Colegio organizador, el objetivo del XVII Congreso ha sido *“darle protagonismo al profesional y hablar de nuestra profesión y de sus problemas en un momento tan trascendente, con el objetivo último de atender al consumidor, nuestro cliente, del modo más profesionalizado posible. En unos momentos de crisis como los actuales, asesorar y ayudar a administrados con dificultades es una de nuestras prioridades”*.

Para el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, es fundamental que los administradores de fincas lancemos un mensaje *“de unidad, de acción profesional, porque los ciudadanos tienen derechos que hay que preservar en materia de vivienda. Por ello, la colegiación no es una restricción de acceso a la profesión, sino que genera beneficios para el interés general, fundamentalmente, frenando el intrusismo, que tanto daño genera a consumidores y usuarios”*.



Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General; Juan Gabriel Cotino, presidente de las Cortes Valencianas; y José Vázquez, presidente del Colegio de Valencia y Castellón, durante el acto de inauguración del Congreso.

“El objetivo último es atender al consumidor del modo más profesionalizado posible, y en unos momentos de crisis como los actuales, asesorar y ayudar a nuestros administrados con dificultades es, también, una de nuestras prioridades”

JOSÉ VÁZQUEZ

Presidente del Colegio de Valencia y Castellón

“La colegiación no es una restricción de acceso a la profesión, sino que genera beneficios para el interés general, fundamentalmente, frenando el intrusismo, que tanto daño genera a consumidores y usuarios”

MIGUEL Á. MUÑOZ FLORES
Presidente del Consejo General



El acto de apertura finalizó con la intervención del presidente de las Cortes Valencianas, **Juan Cotino**, quién manifestó que *“los administradores de fincas son muy necesarios no solo para la sociedad, sino también para las instituciones públicas, ya que son claves en temas como la mediación de conflictos que se puedan producir entre los consumidores y usuarios y los gobiernos centrales, autonómicos o locales. Sin los profesionales de la administración de fincas, nuestra gestión sería mucho más complicada”*.

“Sois muy necesarios no solo para la sociedad, sino también para las instituciones públicas, ya que el Administrador de Fincas es clave en temas como la mediación de conflictos que se puedan producir entre los consumidores y usuarios y los gobiernos centrales, autonómicos o locales”

JUAN COTINO

Presidente de las Cortes Valencianas

Emotivo homenaje a los Administradores de Fincas de Lorca

Iván Sea y **Berta Notario**, administradores de Lorca, intervinieron en el Congreso con la ponencia *“Los administradores de fincas ante riesgos catastróficos: Lorca 11.05.11”*, y pusieron de manifiesto, entre otras cuestiones, la inexistencia de un Protocolo de Actuación para casos de catástrofes como el de Lorca o de otras características, pero igualmente destructivos, animando a los Colegios Territoriales y a su Consejo General a que se trabaje en esta línea y se pueda contar con dicho Protocolo lo antes posible.

Sin dudarlo, este fue el momento más emotivo de todo el Congreso. Los compañeros de Lorca recibieron los efusivos aplausos de los asistentes al terminar su exposición, y como reconocimiento a su trabajo, tan humano en este caso, además, les fueron entregados sendos diplomas, a ellos, y al Presidente del Colegio de Murcia para que hiciera entrega de los mismos al resto de los administradores de fincas de este Colegio que no habían podido asistir al Congreso.



Berta Notario e Iván Sea.

¡OS ESPERAMOS!

Girona, Colegio organizador del XV Encuentro Estatal de Jóvenes Administradores

“Tecnología, innovación y comunicación”
24 y 25 de mayo de 2013. www.girona2013.com



Jaume Vilanova, presentando el Encuentro.

El Colegio de Baleares prepara el XVIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas

“Por y para la sociedad”
5-6 y 7 de junio de 2014
www.congresoadministradores2014.com



Pedro Mayol y Pablo Bonet, informando sobre el Congreso.

LA CARA Y LA CRUZ PROFESIONAL

Tras la exposición de las distintas ponencias y mesas de trabajo desarrolladas, se generaron diversos debates que resaltaron las contradicciones y los aciertos de una profesión, y lo positivo y negativo de las distintas leyes y normativas que inciden sobre la misma.

PONENCIA: “EL ADMINISTRADOR DE FINCAS: SU MEJOR CAPACITACIÓN, AUTOMOTIVACIÓN Y SINERGIA HOY”

PONENTE: BERNABE TIERNO – Psicólogo, pedagogo y escritor.

Para **Bernabé Tierno**, el Administrador de Fincas es un líder al servicio de la comunidad de propietarios, ya que es un profesional experto en la solución de conflictos, sagaz mediador para acercar posturas y propiciar compromisos, comprometido y cercano, de extraordinaria habilidad como negociador y como generador de confianza.



“El buen hacer del Administrador, su carácter dialogante, su alegría de vivir, su simpatía y capacidad de convicción y buena disposición, fomenta el mejor ambiente de comunicación fluida, sinergia y buen entendimiento entre todos”

BERNABE TIERNO

Al objeto de conocer, de primera mano, la situación actual de los profesionales, el ponente realizó un trabajo de campo analizando diversas cuestiones relacionadas con la imagen y la capacidad de liderazgo del Administrador de Fincas, llegando a la conclusión, entre otras, de que *“su buen hacer, su carácter dialogante, su alegría de vivir, su simpatía y capacidad de convicción y buena disposición, fomenta el mejor ambiente de comunicación fluida, sinergia y buen entendimiento entre todos”*.

Trató, muy extensamente, el problema que generan los copropietarios que denominó “especiales”, que interfieren en el buen desarrollo de las Juntas de Propietarios, realizando una serie de recomendaciones sobre cómo debía de actuar el profesional de la administración de fincas para integrarlos, de modo positivo, en los debates comunitarios, indicando que debería de poder conseguir

“que las partes afronten cualquier conflicto con serenidad y calma, como condición indispensable y no caer, bajo ningún concepto en descalificaciones, malas formas y hostilidad. Debe enseñarles a centrarse solo en el tema en litigio, el que se discute, definirlo con claridad y que la definición la acepten las partes. Y, finalmente, el profesional ha de aportar soluciones, pero siempre beneficiosas para todos”.

PONENCIA: “SERVICIOS ENERGÉTICOS DE ACS, CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN CON ENERGÍAS RENOVABLES. FINANCIACIÓN DEL IDAE CON AHORROS GARANTIZADOS”

PONENTE: PABLO GOSALVEZ VEGA – Responsable de Divulgación de las Líneas de Financiación de ERRRTérmicas en Edificación de IDAE.

¿Por qué una calefacción con biomasa? Esta fue una de las preguntas que realizó **Pablo Gosalvez** para pasar a enumerar las ventajas que la utilización de la biomasa tiene en los edificios para generar calor a través de energías renovables. Entre ellas destacó *“los beneficios medioambientales, desarrollo rural, reforestación de tierras, reducción de incendios forestales y, finalmente, gran reducción de emisiones de CO2 a la atmósfera. Pero, además, se produce un mayor ahorro económico al obtener una calefacción más barata”*.



El Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) —entidad pública empresarial adscrita al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio a través de la Secretaría General de la Energía—, ha lanzado el Programa Biomcasa para el impulso de la biomasa como fuente energética en instalaciones de agua caliente, calefacción y refrigeración de edificios.

Existen diversas posibilidades en cuanto a sistemas de suministro, adaptados según las características de los edificios y demanda del usuario. La biomasa se distribuye en los edificios situados en entornos urbanos median-



“La biomasa produce beneficios medioambientales, reforestación de tierras y gran reducción de emisiones de CO2 a la atmósfera. Pero, además, se produce un mayor ahorro económico al obtener una calefacción más barata”

PABLO GOSALVEZ

te sistemas estancos de descarga neumática que constituyen procedimientos prácticamente idénticos a los del gasóleo. Una vez en el silo del edificio, la biomasa puede transportarse hasta la caldera con equipos neumáticos o tornillos sin fin.

Finalizó el ponente manifestando que el programa establece que los proyectos financiados deben ofrecer al usuario final al menos un 10% de reducción de precio con respecto de la factura a partir de combustible fósil (gasóleo C o gas natural), incluyéndose el coste de la instalación. De cara al cliente, **Gosalvez** manifestó que *“otro atractivo a añadir está en que éste no debe desembolsar ningún coste por la instalación; una vez firmado un contrato de servicio integral con la ESE —por un periodo de hasta diez años prorrogable—, se le comienza a facturar tras el arranque del servicio y, exclusivamente, por la energía térmica consumida hasta el fin del contrato, lo que garantiza un ahorro considerable en el importe total de su factura”*.

PONENCIA: “PERPLEJIDADES DE LA LEY”

PONENTE: EDUARDO PÉREZ PASCUAL – Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia.



Eduardo Pérez Pascual explicó las cuestiones más problemáticas relacionadas con la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley Concursal, manifestando, al respecto, que *“los Colegios Profesionales y su Consejo General tienen, como una de sus obligaciones, el deber de mejorar las normas que regulan la vida de los ciudadanos y buscar soluciones en beneficio del interés general”*. Por ello considera

imprescindible que se reformen aspectos de la normativa referidos a los créditos comunitarios en relación con la Ley Concursal, ya que en esta última ni se menciona expresamente, por lo que puede surgir la duda sobre si dichos créditos han perdido, realmente, la preferencia.

Respecto al Artículo 22 de la LPH, que establece que la comunidad responderá de sus deudas con todos los fondos y créditos a su favor, se han de buscar soluciones para simplificar, procesalmente, la responsabilidad de la comunidad de propietarios, ya que, para **Pérez Pascual**, queda abierta la posibilidad de que *“un propietario que no haya sido parte en el procedimiento judicial pueda ser privado de su cuota en dicho fondo, con transgresión del principio jurídico de que nadie puede ser condenado sin ser oído, por lo que es urgente y necesario que las comunidades de propietarios tengan personalidad jurídica”*

“Los Colegios Profesionales y su Consejo General tienen, como una de sus obligaciones, el deber de mejorar las normas que regulan la vida de los ciudadanos y buscar soluciones en beneficio del interés general”

EDUARDO PÉREZ PASCUAL

Respecto a la certificación de deudas que se exige aportar en supuestos de transmisión de la titularidad de un elemento privativo, planteó el interrogante de si, realmente, esa certificación contribuye a la llamada lucha contra la morosidad o, por el contrario, la certificación nada resuelve en esta cuestión, viéndose los profesionales obligados a buscar soluciones paralelas y distintas para poder resolver dicho problema.

PONENCIA : “EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO COMO COMMUNITY MANAGER EN LAS COMUNIDADES DE PROPEITARIOS. ¿CÓMO MEJORAR SU PERCEPCIÓN EN LA SOCIEDAD ANTE EL INTRUSISMO?”

PONENTE: VICENTE MAGRO SERVET- Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

Vicente Magro realizó un exhaustivo análisis sobre lo que ha supuesto la Ley Ómnibus para las profesiones colegiadas en España, y lanzó a los profesionales la pregunta siguiente: *¿Cuál debe ser la posición del Administrador de Fincas y de los colegios profesionales ante la situación actual?”* Al respecto respondió que la situación solo puede afrontarse desde el punto de vista de la acción, nunca de la pasividad, y matizó que no se puede permitir que el colectivo que siempre ha defendido la calidad en la gestión de las comunidades sea de-



“Se ha extendido la posibilidad de que profesionales sin cualificación puedan actuar en las mismas condiciones y con los mismos clientes que aquellos que se han preocupado por la formación, por crear una estructura de trabajo colegial”

VICENTE MAGRO

jado al margen de la toma de decisiones, no permitiendo, entre otras cuestiones, la constitución de sociedades profesionales.

Igualmente, el ponente exteriorizó su preocupación por los resultados de la aplicación de la Ley Ómnibus, *“que provoca una merma de la calidad en la gestión de los inmuebles, que ha provocado, a la larga, un incremento de la litigiosidad derivado de la alta conflictividad que provoca la actitud irresponsable de permitir que se haya extendido la posibilidad de que profesionales sin cualificación puedan actuar en las mismas condiciones y con los mismos clientes que aquellos que se han preocupado por la formación, por crear una estructura de trabajo, colegial”*.

Para el ponente, y ante esta situación, los administradores de fincas y sus colegios profesionales deben adoptar una posición activa reclamando de las autoridades competentes los cambios legislativos y de ordenación de las profesiones que reconduzcan todo esto a los justos términos que requiere el país. Pero nunca reclamando posiciones de privilegio para el colectivo, sino haciéndolo para que la sociedad tenga unos mecanismos en la oferta de prestación de servicios que permita que estos sean efectuados por los mejores, no por cualquiera.

PONENCIA : “LA CALIDAD DEL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO COMO ELEMENTO DIFERENCIADOR”

PONENTE: M^a ANGELES ESCRIBÁ MORENO – Doctora en Ciencias Políticas, Económicas y Empresariales.

“Ante los cambios y retos a los que se enfrenta el Administrador de Fincas, tales como las leyes Ómnibus y Paraguas, cambios tecnológicos, sociales, políticos y económicos, consideramos que el profesional debe enfrentarse a dichos cambios desde un enfoque empresarial”. Con estas palabras inició su intervención **M^a Ángeles Escribá**, para continuar manifestando



que los despachos de administradores de fincas se mueven, hoy en día, en un contexto cambiante y extremadamente difícil en el que van a ser muchos los competidores, en el que ya no basta con crear una empresa para tener éxito, ni si quiera con saber vender. La competencia entre los despachos actuales y potenciales es cada vez más abierta y dura. En este contexto, se hace cada vez más necesario, para los administradores de fincas, dedicar mayor esfuerzo y análisis a la elaboración y elección de la estrategia más adecuada para responder a los retos del entorno y hacer así a los despachos más competitivos.

“Ante los cambios y retos a los que se enfrenta el Administrador de Fincas, tales como las leyes Ómnibus y Paraguas, cambios tecnológicos, sociales, políticos y económicos, consideramos que el profesional ha de enfrentarse a dichos cambios desde un enfoque empresarial”

M^a ANGELES ESCRIBÁ

Para **M^a Ángeles Escribá**, las acciones orientadas a generar servicios de calidad ayudan a diferenciar los servicios del Administrador de la posible competencia, de ahí que sea de suma importancia, matizó, *“que en el desarrollo de mecanismos que ayuden al Administrador de Fincas a prestar un servicio de calidad, los colegios profesionales tienen un papel protagonista, y con las acciones orientadas a ofrecer calidad en el servicio, obtenemos beneficios todos los profesionales, los usuarios y la sociedad”*.

PONENCIA: “LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS Y LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (MEDIACIÓN Y ARBITRAJE)”

PONENTES: JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES – Doctor en Derecho Administrativo y Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia.

“No es propósito de esta ponencia desprestigiar o desmerecer la labor de los órganos judiciales o del sistema jurisdiccional español, o la utilidad de determinados procedimientos judiciales en concretas situaciones, sino de incidir en otras vías distintas para resolver los numerosos conflictos inmobiliarios existentes”. Con estas palabras **Pérez Miralles** centró el objetivo fundamental de su ponencia, que es resolver los conflictos sin necesidad de acudir a los Juzgados y, fundamentalmente, qué papel, en esa forma alternativa de resolver los conflictos, juega, o debería y podría jugar, el Administrador de Fincas y los colegios profesionales.

Para el ponente, las soluciones alternativas a la vía



judicial para resolver los conflictos son la mediación y el arbitraje que, para su aplicación, requieren de un solo requisito: que las partes en conflicto quieran acudir a estos sistemas. Y es curioso que, a pesar de que 6 de cada 10 españoles preferirían resolver sus conflictos de intereses a través de un acuerdo, aunque supusiera alguna pérdida,

no haya calado, todavía, esta cultura de la mediación y arbitraje.

“No es mi propósito desprestigiar la labor de los órganos judiciales o del sistema jurisdiccional español, o la utilidad de determinados procedimientos judiciales en concretas situaciones, sino de incidir en otras vías distintas para resolver los conflictos”

JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES

Pérez Miralles considera que *“los colegios profesionales deben fomentar y extender la cultura de la mediación y el arbitraje como forma de resolver los conflictos inmobiliarios, especialmente en ámbitos como las comunidades de propietarios, y crear servicios o Centros de Mediación y Arbitraje adecuados a los requisitos y exigencias de los nuevos tiempos y normativa aplicable en la materia, con modificación o adaptación, en su caso, de los estatutos particulares de la profesión, a fin de que asuman dichas funciones”*.

PONENCIA: “Presente y futuro de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas”

PONENTE: MANUEL ROBERTO ENGUÍDANOS – Ex presidente del Colegio de Valencia y Presidente de Honor del Consejo General.

PONENCIA: “El futuro de la profesión”

PONENTES: ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI – Licenciado en Derecho – Presidente del Colegio Territorial de Barcelona y Lérida.

Enrique Vendrell impartió la ponencia “El futuro de la profesión”, destacando que, aún en el momento de crisis económica, social, inmobiliaria y financiera que vivimos, la actividad profesional no solo resiste, sino que progresa frente a muchas otras profesiones, en franca recesión. Aunque con más esfuerzo y dificultad, *“hay que seguir teniendo confianza porque –enfaticó Vendrell–, el patrimonio inmobiliario de los particulares, familias y de las co-*

munidades de propietarios requiere cada vez más de la gestión de conservación, actualización y adaptación de sus servicios e instalaciones a las nuevas necesidades de habitabilidad, transitabilidad y accesibilidad, y de la administración de su rentabilización y mantenimiento”.

Realizó un profundo análisis sobre la valoración de la CNC –Comisión Nacional de la Competencia–, que en su último informe estableció que la colegiación



“Hemos de personarnos, por medio de la organización colegial, en todas las instancias para hacer valer nuestros conocimientos y opiniones, para que nos reporte el reconocimiento oficial y definitivo de lo que ha de admitirse como una actividad imprescindible”

ENRIQUE VENDRELL

obligatoria debe desaparecer con carácter general en España, entre otras cuestiones. Igualmente analizó la cuestión de la reserva de actividad para el ejercicio de la administración de fincas, concluyendo, tras analizar las distintas legislaciones y sentencias al respecto, que *“no hay ninguna otra descripción de esta actividad que esté atribuida, legalmente, a otros profesionales que no sean los administradores de fincas, y, por lo tanto, no puede suponer ninguna restricción al uso de la denominación profesional que quien desarrolla esta actividad profesionalmente, es un Administrador de Fincas, no existiendo otra actividad análoga a ésta que conste recogida y definida, legalmente, con esta o con distinta denominación”*.

Referente a la profesión y su futuro, **Vendrell**, considera que es muy preocupante la futura aprobación de la Ley de Servicios Profesionales, por lo que el futuro *“se encuentra en que nuestra profesión siga siendo colegiada, extremo que ha de ser reivindicado ante todos los niveles de la Administración, el Poder Legislativo y la Judicatura. Hemos de personarnos, por medio de la organización colegial, en todas las instancias para hacer valer nuestros conocimientos y opiniones, para que nos reporte el reconocimiento oficial y definitivo de lo que ha de admitirse como una actividad imprescindible”*.

Tomó la palabra, a continuación, **Manuel Roberto**, que, con la ponencia *“Presente y futuro de los Colegios de Administradores de Fincas”*, realizó una interesante exposición sobre los orígenes colegiales, la situación actual de los mismos, lo positivo y negativo que se ha hecho desde los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General, para terminar con el in-



terrogante siguiente: ¿Y tú, qué das a tu Colegio?

Uno de los puntos clave de su intervención fue la calidad de los servicios, sobre lo que manifestó que *“los Colegios Profesionales y también sus Consejos Generales y Autonómicos tienen, por Ley, la condición de autoridad competente, por lo que están reconocidos para la elaboración*

“Los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales y Autonómicos tienen, por Ley, la condición de autoridad competente, por lo que están reconocidos para la elaboración de su propia carta de calidad, y ésta ha de primar en la actuación profesional”

MANUEL ROBERTO

de su propia carta de calidad, y ésta ha de primar en la actuación profesional”.

Para obtener esta calidad profesional, los colegios

tienen que extremar su actuación formativa y organizativa proponiendo sistemas para conseguirla. *“La cuestión a tener en cuenta sería si este proyecto debe de desarrollarlo el Consejo General o cada uno de los Colegios. En mi opinión, es conveniente que fuera el Consejo General quien lo elaborara y financiera, haciéndolo accesible a todos los Colegios”*, explicó **Manuel Roberto**.

¿Y tú, que das a tu Colegio? Al respecto, **Manuel Roberto** manifestó que ahora es el momento para valorar lo que significan el trabajo y el Colegio, que es el apéndice fundamental del trabajo profesional, y recordó que *“el Colegio es una Corporación, nacida en un papel, y la sede del Colegio es un conjunto de materiales de construcción, ambos simples conceptos inertes, sin vida. Nosotros sois la sangre que puede dar vida al Colegio”*.

Después de la aprobación de las conclusiones, se procedió a la Clausura del XVII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que corrió a cargo de **José Vicente Dómine**, director general de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda; **Juan Giner**, director general de Evaluación Ambiental y Territorial, Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente; **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General; y **José Vázquez**, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón, Durante este acto, se rindió homenaje a los compañeros y compañeras del Colegio de Valencia que han hecho posible que este Congreso se haya realizado con tan notable éxito.

El Consejo General convoca elecciones para renovar su Junta de Gobierno

En la Junta de Gobierno del Consejo General celebrada en Valencia, el día 2 de junio de 2012, se aprobaron las Normas y el Calendario Electoral para la elección del cargo de Presidente y del resto de los miembros de la Junta de Gobierno del Consejo General. La elección al cargo de Presidente se realizará, entre las candidaturas presentadas, el día 26 del próximo mes de octubre, tomando posesión el nuevo Presidente el día 16 del noviembre. Participarán en dicha votación los presidentes de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas.

Los cargos de las Vicepresidencias 1º, 2º y 3, así como los de Secretario, Tesorero, Contador-censor y las cinco Vocalías, se elegirán en las elecciones que se celebrarán el día 16 de noviembre de 2012, en la sede del Consejo General.

Los miembros de la actual Junta de Gobierno del Consejo General agradecen a los colegiados/as, a los Colegios Territoriales y al personal del Consejo General, la colaboración prestada en todos estos años, que ha hecho posible que la Profesión de Administrador de Fincas sea una actividad de presente y de futuro.





ACTOS DE LA XLII RENOVACIÓN DE LA OFRENDA A SANTO DOMINGO DE LA CALZADA 4 y 5 de mayo de 2012

El Consejo General ha celebrado la 42 Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada

Patrón de los Administradores de Fincas desde el año 1969, el Consejo General ha organizado la XLII Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada, celebrada durante los días 4 y 5 de mayo en la ciudad riojana de Santo Domingo de la Calzada, donde los asistentes han compartido actos con los peregrinos que recorren el Camino de Santiago.

Los actos comenzaron el día 4 de mayo, con la recepción por las autoridades en la Casa de la Cofradía del Santo y, a continuación, se ofreció una cena de bienvenida por la Cofradía del Santo y el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada al Consejo General y a los administradores de fincas con sus acompañantes.

Por la noche se llevó a cabo una chocolatada popular ofrecida por el Consejo General, amenizada por una actuación musical con baile organizada por el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada en la Plaza de la Alameda.

Al día siguiente, los administradores de fincas se concentraron en El Rollo para dar inicio al recorrido por parte de las autoridades, cofrades y administradores de fincas, junto con la Banda de Música de Santo Domingo de la Calzada, hacia la Catedral. A los asistentes se les hizo entrega de una concha de "Peregrino" y de una credencial por haber peregrinado hasta la Tumba del Santo. A continuación, se celebró una Misa Solemne en la Santa Iglesia Catedral y renovación de la Ofrenda al Santo Patrón, que realizó el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**.

Posteriormente, los Administradores de Fincas fallecidos tuvieron un recuerdo emocionado de sus compañe-



Immaculada Gordo, priora de la Cofradía del Santo; Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General; y Javier Azpeitia, alcalde de Santo Domingo de la Calzada

ros en la Plaza de los Administradores de Fincas, donde se depositó una corona en recuerdo de todos ellos.

Gran significación tuvo para los profesionales asistentes el intercambio de imágenes entre la Cofradía del Santo y los administradores de fincas, que se celebró en el salón de actos de la Cofradía del Santo.

Para **Miguel Ángel Muñoz**, el ser presidente del Consejo y haber organizado esta Ofrenda, es un doble orgullo: "Primero, porque era un reto su organización y ha sido un éxito, y segundo, porque nos hemos sentido acogidos aquí con mucho cariño, y hemos intentado agradecer a todos los calceatenses esta acogida con diversos actos religiosos y sociales, que esperamos hayan sido del agrado de todos".

Curso Superior

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS
HOMOLOGADO PARA LA COLEGIACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE FINCAS

OBJETIVOS DEL CURSO

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

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

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

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

CALENDARIO: Octubre-Junio.

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

PARA MÁS INFORMACIÓN: FACULTAD DE DERECHO Hospital del Rey, s/n 09001 BURGOS
Telef.: 947 25 88 51 - Fax: 947 25 87 82 - www.openformación.com

Barclays y el Consejo General firman un Convenio de Colaboración

El Convenio de Colaboración, suscrito el día cinco de junio de dos mil doce y firmado por **Antonio Matilla** en representación de Barclays, y por **Miguel Á. Muñoz** como presidente del Consejo General, tiene como objetivo facilitar a los colegios de administradores de fincas y sus colegiados, el acceso a nuevos servicios bancarios, con el fin último de un mejor desarrollo de la actividad profesional.

Por el presente Convenio, Barclays realiza una oferta específica de nuevos servicios que incluye determinadas ventajas en la adquisición de los servicios financieros ofertados por esta Entidad. Entre otros, y para los administradores de fincas, la posibilidad de abrir una cuenta-negocio remunerada y sin cobro de comisiones y, para las comunidades de propietarios que gestiona, tampoco se cobrará por conceptos de mantenimiento u operaciones bancarias determinadas.

Este Convenio se inscribe dentro de la política del Consejo General de desarrollar un programa de ofertas



Antonio Matilla y Miguel Á. Muñoz, tras la firma del Convenio de Colaboración.

para sus colegios, administradores de fincas y empleados que incluya descuentos, promociones y/o determinadas ventajas en la adquisición de los productos y servicios comercializados por las empresas colaboradoras.

Krata S.A., Sociedad de Tasación, suscribe un Acuerdo de Colaboración con el Consejo General

Tras la firma del Acuerdo de Colaboración suscrito por KRATA, S.A., Sociedad de Tasación y el Consejo General, y firmado el día veintitrés de marzo de dos mil doce por **Iñigo Amiano**, en representación de esta Entidad, y por **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, KRATA S.A. ofrece unas condiciones ventajosas en sus productos y servicios para los Colegios de Administradores de Fincas y para los administradores de fincas colegiados integrados en estos, tales como:

1. Tasación y valoración de inmuebles a efectos de mercado hipotecario o simple asesoramiento
2. Utilización de la aplicación TASAVALUA para compraventa y arrendamiento de inmuebles.
3. Asesoramiento en valor para el Impuesto de Bienes Inmuebles, Transmisiones Patrimoniales e Impuesto de Sucesiones.

KRATA, S.A. es una sociedad de tasación debidamente inscrita en el Registro del Banco de España que, en cumplimiento y desarrollo de su objeto social, se dedica a realizar tasaciones y valoraciones de bienes muebles e inmuebles, así como de derechos susceptibles de valoración económica; y, todo ello, de conformidad y a tenor de la normativa aplicable a este tipo de entidades.



Detrás de tu seguridad hay un gran equipo

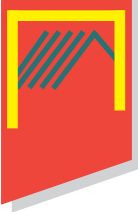
Descubre la diferencia entre ser y estar

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



ARAGON

Curso de formación

El Colegio de Administradores de Fincas de Aragón ha impartido el curso de formación “*Criterios de actuación del Administrador de Fincas en la actividad diaria. Algunas soluciones concretas a problemas concretos. El pago de las cuotas en el proceso de divorcio. La eterna conflictividad entre locales y viviendas. Especial referencia a las últimas reformas en el ámbito de la Propiedad Horizontal (Ley 26/2011 y RDL 8/2012)*”, que fue desarrollado por **Juan Miguel Carreras**, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos.

El curso se impartió en las instalaciones del Hotel Reino de Aragón, y contó con la asistencia de un importante número de colegiados/as, que fueron partícipes de la brillantez expositiva del conferenciante y los interesantes temas tratados, que conllevo a una activa participación de los asistentes que interpellaron a **Juan Miguel Carreras** sobre las cuestiones que había planteado, y que fueron mayoritariamente prácticas y referidas a la aplicación profesional de todo lo explicado por el ponente.



Asistentes a las jornadas.

Terminado el curso, los asistentes pudieron prolongar sus deliberaciones y comentarios en un distendido lunch patrocinado por la empresa PROLINE.

EXTREMADURA

Presentación del “Estudio sobre la morosidad en las Comunidades de Propietarios de Extremadura”

Con una masiva presencia de los medios de comunicación, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura presentó, el resultado de la encuesta sobre morosidad en las Comunidades de Propietarios en 2.011, en la que han participado el 23% de los colegiados extremeños.

La amplia difusión del estudio por los distintos medios de comunicación, ha permitido que llegue a la sociedad la preocupación de los administradores de fincas por la situación que se ha generado en los edificios acogidos al régimen de propiedad horizontal, como consecuencia de la crisis generalizada que estamos viviendo.

Alfonso J. Pérez, secretario del Colegio, tras agradecer la asistencia de los medios de información, manifestó que “*el estudio se ha realizado como consecuencia de la preocupación de los administradores de fincas colegiados sobre este problema*”, y cedió la palabra, a continuación, para que ofreciera los datos estadísticos a **Jorge D. Casares**, coordinador de la encuesta, que resaltó el dato del “*incremento de las cuotas del resto de propietarios para suplir el impago de los vecinos morosos*”. Finalmente, el presidente del Colegio, **Reyes Caballero**, agradeció la dispo-



Alfonso J. Pérez, Reyes Caballero y Jorge D. Casares.

sición de los compañeros colegiados que han contribuido al éxito de este estudio e hizo hincapié en que “*los datos de morosidad ofrecidos deben ser superiores, ya que los colegiados profesionales controlan los cobros de sus administrados, apuntando qué precisamente uno de los motivos fundamentales de la contratación de nuestros servicios se debe a las deudas en las Comunidades no administradas por profesionales*”.



EXTREMADURA

Edificios accesibles para todos

Organizado por APAMEX y con la colaboración de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura y del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura, y bajo el patrocinio de Thyssenkrupp Elevadores, se llevó a cabo, en Badajoz, una jornada por la integración y la accesibilidad que, con el título "*Edificios accesibles para todos*", puso de relieve la trascendencia social que la eliminación de las barreras arquitectónicas, en los edificios ya construidos, supone para los ciudadanos.

En el acto de apertura intervinieron **Manuel Lozano**, director general de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura; **Reyes Cabañero**, presidente del Colegio de Extremadura; y **Jesus Gu-**

miel, presidente de APAMEX. A continuación intervino **Francisco Manuel Luengo**, asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Extremadura, que desarrolló la ponencia "*Problemática y casuística de la eliminación de barreras arquitectónicas en la Ley de Propiedad Horizontal*".

El acto fue clausurado por el consejero de Fomento del Gobierno de Extremadura, **Victor G. del Moral** valorando, positivamente, la celebración de la jornada, tanto por el contexto social en que se circunscribe, como por la necesidad de realizar actuaciones en estos momentos de crisis, y agradeció la implicación de APAMEX y del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura en la misma.

JAÉN

Técnicas de negociación y resolución de conflictos

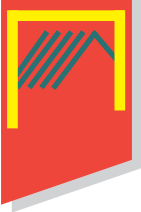
Organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén y contando con la colaboración del Consejo General, se ha impartido el curso "*Técnicas de negociación y resolución de conflictos*", desarrollado por **Silvia García García**, de Cursos Carbonell, que mostró a los asistentes las técnicas y habilidades que podían desarrollar los administradores y sus colaboradores profesionales para culminar, con total éxito, la relación con sus clientes.

El Administrador de Fincas negocia continuamente con los propietarios, con los proveedores y con el equipo, y está llamado a buscar el acuerdo más beneficioso para las partes implicadas en un conflicto. Por ello es indudable que hemos de estar preparados para persuadir a diferentes tipos de negociadores. En este curso se vieron las claves para ser un experto negociador, desarrollando una comunicación más efectiva en la resolución conjunta de problemas. Perfeccionar estas técnicas fueron los objetivos perseguidos en esta jornada, que resultó muy positivo para los participantes, que mos-



Silvia García, impartiendo el curso.

traron gran interés en el desarrollo del mismo, debido a la calidad y experiencia de **Silvia García** y la metodología utilizada.



MADRID

Miguel Á. Muñoz presidirá el Colegio durante los próximos seis años

Acto de toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno

Con un programa electoral basado en propuestas como impulsar la modernización del Colegio e intensificar las relaciones institucionales con las distintas Administraciones Públicas, Magistratura, Unión Interprofesional de Colegio de la Comunidad de Madrid y CEIM, Miguel Ángel Muñoz ha resultado reelegido presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Tras las elecciones celebradas en marzo para cubrir los cargos de presidente, vicepresidente segundo, tesorero, y las vocalías primera, segunda, tercera, quinta y séptima del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz** salió nombrado presidente, cargo que ocupará durante los próximos seis años.

La presentación de varios escritos ante la Comisión de Recursos, en los que se cuestionaba, entre otras cuestiones, el procedimiento de voto por correo, retrasó el acto de proclamación del presidente reelecto.

Proclamación de candidatos

La decisión adoptada por este órgano independiente, que se comunicó oportunamente al censo colegial, posibilitó que la Junta Electoral, conforme se dispone en el artículo 27-5 de los Estatutos de este Colegio, proclamara a los candidatos para los cargos sujetos a renovación. **Miguel Ángel Muñoz** concurría en candidatura conjunta con los siguientes colegiados a formar parte de la Junta de Gobierno: **José Luis Ramírez** es el nuevo vicepresidente segundo y **María Ángeles Marín**, **Mercedes Carabaña**, **Rosario Macías** y **Pedro Antonio Prieto** nuevos vocales. Por su parte, **Luis de la Peña** se presentó para renovar su cargo como tesorero y para renovar su vocalía **Valentín Pizarro**.

Tras la proclamación de los candidatos electos por la Junta Electoral del pasado 23 de marzo, la toma de posesión reunió al presidente, **Miguel Ángel Muñoz**; al presidente de honor, **Jaime Blanco**, y a los miembros de la Junta de Gobierno en un acto celebrado el 13 de abril en la sede del Colegio. Durante el acto **Muñoz Flores** se comprometió a construir un *“Colegio más moderno y eficaz, de lo que ya es, al servicio de los colegiados y de los consumidores y usuarios que solicitan nuestras prestaciones profesionales”*.

La renovada Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid impulsará en su nueva etapa, la tramitación parlamentaria de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, que contemple la profesión de Administrador de Fincas con funciones gerenciales y ejecutivas; la regulación de la Dirección Electrónica Imo-



Jaime Blanco, Miguel Á. Muñoz y Marcial Tarín, durante la toma de posesión

biliaria para los propietarios de bienes inmuebles, la consolidación del Observatorio de la Morosidad en las Comunidades de Propietarios y la creación de un Registro Central de sentencias firmes de desahucio.

COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO

- Presidente: **Miguel Ángel Muñoz Flores**
- Vicepresidente primero: **Marcial Tarín Vela**
- Vicepresidente segundo: **José Luis Ramírez Melgar**
- Secretario: **Ángel Ignacio Mateo Martínez**
- Tesorero: **Luis de la Peña Martínez**
- Contador-censor: **Concepción Mino Martínez**
- Vocal 1.º: **María Ángeles Marín López**
- Vocal 2.º: **Valentín Pizarro Frutos**
- Vocal 3.º: **Mercedes Carabaña Pérez**
- Vocal 4.º: **Juan Alberto Corcho Daza**
- Vocal 5.º: **Rosario Macías Rodríguez**
- Vocal 6.º: **Salvador Jiménez Hidalgo**
- Vocal 7.º: **Pedro Antonio Prieto Valbuena**
- Vocal 8.º: **Eulogio Giménez Gómez**



MÁLAGA

VII Curso Práctico

Una apuesta por la formación

Inspección Técnica de Edificios

Ponencia impartida por los arquitectos superiores **Ángel Bayo** y **Pablo Bayo**, partieron de los fundamentos legales que regulan la Inspección Técnica en la Edificación para continuar con diferentes aspectos de relevancia para el Administrador de Fincas, como son los modelos oficiales necesarios o la repercusión del informe de la ITE, así como los protocolos a seguir una vez recibido el mismo, sobre todo si se produce un informe en el que se exijan mejoras para el edificio objeto de revisión.

En la segunda jornada del curso práctico se profundizó en la importancia de la eficiencia energética en las comunidades y en la conveniencia de llevar a cabo un ahorro energético en las mismas. Igualmente, se trató la necesidad de concienciar en estos términos a todos los miembros de la comunidad.

Esta ponencia fue impartida por los siguientes miembros de Gas Natural-Fenosa: **Carlos Delgado**, responsable de proyectos de eficiencia energética en Andalucía; **Alberto Roldán**, jefe de ventas de energía en Andalucía, y **David R. Valero**, delegado de ventas y operaciones en Andalucía.

Errores típicos en el procedimiento de reclamación de morosos

En sus dos últimas jornadas, el VII Curso Práctico indagó sobre los errores fundamentales que comete una comunidad de propietarios cuando interpone una reclamación de morosos. Este tema fue expuesto por el presidente de la Sección Quinta de lo Civil de la Audiencia Provincial, **Hipólito Hernández Barea**.



Marcelo Francisco Camblo y Carolina España, clausurando la jornada.

lito Hernández Barea.

Igualmente, y previamente a la clausura de este encuentro formativo, se debatió esta controvertida cuestión en una mesa redonda, gracias a la cual se ofreció una crisálida de enfoques a los asistentes al curso. En esta mesa redonda participaron el asesor jurídico del Colegio, **Francisco González Palma**; el presidente de la Sección Quinta de lo Civil de la Audiencia Provincial, **Hipólito Hernández Barea**; el administrador de fincas y abogado, **Miguel Jesús Aguilar**; el abogado **José Conejo** y el procurador **Carlos González Olmedo**.

La clausura de esta última edición del Curso Práctico fue llevada a cabo por **Carolina España**, diputada por Málaga del Grupo Popular y Vocal de la Comisión de Economía y Competitividad, de la Comisión de Presupuestos y de la Comisión Mixta para Relaciones con el Tribunal de Cuentas; además de Portavoz de la Comisión de Seguimiento y Evaluación de Acuerdos del Pacto de Toledo.

VALLADOLID

Homenaje a los administradores con 25 años de ejercicio profesional

Ejercer la actividad profesional durante veinticinco años es todo un reto personal y profesional. De ahí que el Colegio de Valladolid reconociera a los administradores que llevan tanto tiempo en el ejercicio de la actividad con una Cena de Hermandad donde se les hizo entrega de una Placa en reconocimiento a su saber hacer profesional durante varias décadas.

Como parte de este acto de homenaje, **Alberto Sanz**, magistrado de 1ª Instancia del Juzgado Nº 11 de Valladolid, impartió la conferencia "Visiones prácticas recientes de la Ley de Propiedad Horizontal", destacando aquellos aspectos que más incidían sobre el día a día profesional.

Los actos finalizaron con una Cena de Hermandad donde se procedió a entregar las Placas a los homenajeados.



Alberto Sanz, durante su intervención.



José Arturo Pérez Miralles

Doctor en Derecho por la Universidad de Valencia

«Los Colegios de Administradores de Fincas pueden actuar como Instituciones de Mediación especializadas en materias inmobiliarias»

JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES, DOCTOR EN DERECHO POR EL DEPARTAMENTO DE DERECHO ADMINISTRATIVO Y PROCESAL DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, ES UN FIRME DEFENSOR DE LA MEDIACIÓN Y EL ARBITRAJE COMO VÍAS ALTERNATIVAS A LA JUDICIAL PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS. INTERÉS ESPECIAL MERECE, PARA ÉL, EL PAPEL QUE JUEGAN O PUEDEN DESEMPEÑAR LOS COLEGIOS PROFESIONALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COMO INSTITUCIÓN DE ARBITRAJE O MEDIACIÓN LOS PRIMEROS, O COMO ÁRBITRO O MEDIADORES, LOS SEGUNDOS.

DOLORES LAGAR TRIGO

Las instituciones de Arbitraje o Mediación, para José Arturo Pérez, medios alternativos que se van imponiendo en nuestro sistema de forma progresiva en materias como las inmobiliarias y, en particular, en la propiedad horizontal como instrumentos válidos, eficaces y apropiados para resolver los litigios que afrontan las Comunidades de Propietarios.

Preguntado sobre qué problemas se encuentran en la vía judicial que aconsejen la utilización de la mediación y el arbitraje para resolver conflictos en propiedad horizontal y arrendamientos urbanos, manifiesta que son *“la falta de especialización de los jueces, al margen de los ya tradicionalmente aludidos de lentitud y carestía, y más ahora, por ejemplo, con los aumentos en tasas judiciales”*.

El Real-Decreto Ley 5/2012, de 5 de Marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, permite a los Colegios Profesionales ser el canal conductor para la resolución de conflictos. Es decir, los Colegios Profesionales serán sedes de mediación. ¿En qué consistiría, exactamente, esta mediación? ¿Y cómo afectaría a los Colegios de Administradores de Fincas?

Los Colegios de Administradores de Fincas pueden actuar como Instituciones de Mediación especializadas en materias in-



mobiliarias. Obviamente no podemos presentar batalla en campo abierto a los Colegios Profesionales mayores, como los abogados, que también cuentan con Centros de Mediación. Lo nuestro, si se permite la expresión, es una guerra de guerrillas, ya que debemos centrar nuestro esfuerzo en el terreno que conocemos, los inmobiliarios, donde debemos hacernos valer como especialistas. Y en donde los administradores, una vez recibida una formación específica en materia de mediación, se integrarían como mediadores para resolver los problemas de otras comunidades de propietarios, y como actividad complementaria a la propia de la profesión. Los administradores poseen formación específica, añadida a su experiencia profesional en el sector, que entiendo suficiente. Si no lo hacemos nosotros, otros profesionales lo harán, si es que no lo están haciendo ya. Es importante la colaboración entre todos los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, tanto en mediación como en arbitraje, para anudar esfuerzos y experiencias, y buscar soluciones a los eventuales problemas.

Ha intervenido en el reciente Congreso Nacional de Administradores de Fincas celebrado en Valencia, con la ponencia “Los administradores de fincas y la resolución de conflictos en las comunidades de propietarios (Media-



ción y Arbitraje)”, donde ha explicado que, aparte de la vía judicial, existen otras vías distintas para resolver los numerosos conflictos inmobiliarios existentes. ¿En Propiedad Horizontal, en qué temas sería aconsejable la mediación y el arbitraje?

Prácticamente en todos. La rapidez, economía y confidencialidad que proporcionan estos medios alternativos, unido a la mitigación de las secuelas que hacen posible seguir con la convivencia en comunidad, así nos lo sugiere. Únicamente los descartaría en los problemas de morosidad con causa exclusivamente en insolvencias económicas ajenas a problemas de fondo, donde no se discutan cuestiones tales como la forma de participación en gastos u otras análogas, y por cuanto en estos casos el juicio monitorio en propiedad horizontal puede ser más útil, ya que si los Juzgados funcionan correctamente permiten llegar, con cierta rapidez, al despacho de ejecución.

¿Es factible la mediación y el arbitraje también en los arrendamientos urbanos?

Por supuesto, si bien en los arrendamientos urbanos de vivienda del Título II de la LAU, conforme a mi criterio, y por ser la vivienda un inmueble destinado a satisfacer necesidades básicas de la persona, serían inarbitrables por razones de orden público aquellos conflictos que afectaran a derechos del arrendatario de carácter indisponible contenidos en normas imperativas, como sería el pretender someter a un árbitro la validez de un pacto de

«La LPH, a pesar de ser una Ley corta –24 artículos– efectivamente encierra mucha litigiosidad, pero no tanto porque sea una Ley defectuosa sino porque tiene una campo de aplicación, las relaciones vecinales, de por sí conflictivas»

duración del contrato de un año, sin posibilidad de prórrogas para el arrendatario. Claro está, a salvo precisamente de que ese mismo fundamento social fuera el que provocara el nacimiento de una tutela procesal arbitral, especial y privilegiada, en materia de vivienda, a modo de como ocurre con el derecho de consumo, que es lo que siempre he defendido, dándonos el control sobre dicho arbitraje a nosotros, los administradores de fincas, como especialistas.

Estamos inmersos en una etapa de profundos cambios que afectan al sector inmobiliario y en el modo de desarrollarse las relaciones personales y sociales. ¿La Ley de Propiedad Horizontal vigente responde a todas las cuestiones que se puedan plantear en una Comunidad de Propietarios? ¿En qué debiera de

ser modificada?

La Ley de Propiedad Horizontal, a pesar de ser una Ley corta –24 artículos–, efectivamente encierra mucha litigiosidad, pero no tanto porque sea una ley defectuosa sino porque tiene un campo de aplicación, las relaciones vecinales, de por sí conflictivas, al igual que todas las relaciones personales y económicas de carácter permanente. Creo que nos equivocamos si pensamos que la solución o el problema están exclusivamente en la ley, y que modificando ésta, alargando sus preceptos, encontraremos el remedio. La ley de 1960, con sus modificaciones posteriores, debe tocarse lo justo, salvando aquellos defectos en ocasiones inducidos, precisamente, por legisladores poco avezados que provocan desajustes, como ocurre con la Ley Concursal y los créditos por gastos de comunidad privilegiados, como acertadamente expuso en nuestro Congreso el profesor, Catedrático de Derecho Civil, Eduardo Pérez Pascual que, junto a Manuel Roberto Enguidanos, ambos administradores de fincas, han sido dos baluartes con los que hemos tenido la suerte de contar en Valencia, y esperamos contar durante muchos años. Por cierto, administradores de fincas que han hablado en este Congreso a otros administradores de fincas, algo a lo que nos deberíamos de ir acostumbrando, como sucede en otras profesiones.

Respecto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Gobierno ha elaborado un Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas. ¿Qué opinión le merece dicho Anteproyecto? ¿Adolece de alguna cuestión que considere de vital trascendencia para resolver los problemas en los arrendamientos urbanos?

Sería demasiado extenso reflexionar sobre los arrendamientos urbanos y la oportunidad de las reformas. Tenemos, también en este sentido, estupendos especialistas en nuestra profesión, como Enrique Vendrell, a quién habría que trasladarle la pregunta. Sólo diría que esa incontinencia legislativa en tan pocos años en materia arrendaticia demuestra que todavía no se ha encontrado la solución, y que el arbitraje puede ayudar a solucionar los temores de los propietarios al arrendar sus viviendas, proporcionando rapidez en la resolución de los conflictos.

En sus diversas colaboraciones periodísticas ha tratado el tema de la morosidad en las comunidades de propietarios. ¿El procedimiento monitorio ha resuelto este importante problema? ¿Y cuál es su opinión respecto a la aplicación de este procedimiento en arrendamientos urbanos?

Como decía antes, los monitorios en propiedad horizontal están para lo que están. Si detrás de una falta de pago se esconde, por ejemplo, un problema de interpretación en cuanto a la forma de participación en gastos, entonces el monitorio es una trampa. Lo único que hará será retrasar la solución. Aquí es tremendamente útil la mediación y el arbitraje. Como tampoco será efectivo el monitorio en la propiedad horizontal en los supuestos en que queramos que otros acreedores, como los bancos

La Mediación en Asuntos Civiles y Mercantiles aligerará el trabajo de los Tribunales

Real Decreto-ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles

ARTÍCULO 5. LAS INSTITUCIONES DE MEDIACIÓN.

1. Tienen la consideración de instituciones de mediación las entidades públicas o privadas y las corporaciones de derecho público que tengan entre sus fines el impulso de la mediación, facilitando el acceso y administración de la misma, incluida la designación de mediadores. Deberán garantizar la transparencia en la designación de mediadores y asumirán subsidiariamente la responsabilidad derivada de su actuación. Si entre sus fines figura también el arbitraje adoptarán las medidas para asegurar la separación entre ambas actividades. Las instituciones de mediación darán publicidad de los mediadores que actúen en su ámbito, informando, al menos, de su formación, especialidad y experiencia.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA LEY DE MEDIACIÓN

1. Se establece para asuntos civiles y mercantiles en conflictos nacionales o transfronterizos. Se excluyen expresamente la mediación laboral, penal y en materia de consumo.
2. Las instituciones y servicios de mediación establecidas o reconocidas por las diversas administraciones podrán asumir las funciones de mediación, dando continuidad a la tarea que ya vienen desempeñando.
3. Nadie estará obligado a concluir un acuerdo ni a mantenerse en el procedimiento de mediación.
4. La solicitud de inicio de la mediación interrumpe la prescripción o caducidad de acciones judiciales.
5. El procedimiento garantiza la confidencialidad y la imparcialidad del mediador entre las partes, sin que éste pueda imponer solución o medida concreta alguna.
6. Se fija un plazo máximo para la mediación de dos meses, prorrogable por otro más.
7. El proyecto establece la configuración del acuerdo de mediación como un título ejecutivo equiparable a los laudos arbitrales y a tal fin introduce en la Ley de Enjuiciamiento Civil las reformas precisas.

ESTATUTO DEL MEDIADOR

Para dar garantías de profesionalidad y calidad a la actividad, se regula un estatuto mínimo del mediador, con las siguientes condiciones para ejercer como tal:

- a) Tener un seguro de responsabilidad civil.
- b) Estar inscrito en un registro público y de información gratuita para los ciudadanos.

Se regulan también los derechos y deberes de los mediadores y el de los servicios e instituciones de mediación, que igualmente deberán inscribirse en el registro.

La ley permitirá también el desarrollo de la mediación a través de medios electrónicos, siempre que se garantice la identidad de los intervinientes y el respecto a los principios de mediación.

con préstamos hipotecarios, reconozcan la preferencia de nuestro crédito. Deberíamos acudir, en estos casos, si es que acudimos a la vía judicial, al juicio ordinario.

La administración de fincas tiene características propias en las zonas costeras. ¿Con qué problemas más habituales se encuentran los profesionales que gestionan inmuebles en los que muchos propietarios son de otra nacionalidad?

La administración en zonas costeras es un mundo aparte, y de eso conocemos mucho en Valencia, no solo por el problema de las lenguas, aspecto éste superado por la profesionalidad de nuestros colegiados de costa, sino por la periodicidad de las reuniones o de las liquidaciones, puntualmente concentradas en determinadas estaciones, y por las dificultades en comunicar muchas veces con los propietarios, lo que hace especialmente relevante en estos casos, la figura de las Juntas o Comisiones Rectoras como órganos de gobierno dirigidos a solventar, de forma permanente, los problemas a lo largo de todo el año.

¿Cuál es el mayor reto al que se enfrentan los administradores de fincas, sus Colegios Territoriales y el Consejo General?

El gran reto con el que nos enfrentamos es con el futuro de nuestra profesión, aspecto éste que fue tratado con mucho cariño en el Congreso celebrado en Valencia, gracias a los magníficos ponentes que fueron designados para la última ponencia, y al acierto del Colegio Territorial en su organización, con nuestro presidente José Vázquez a la cabeza, asistido por Carlos Abad Palomar como coordinador. La incertidumbre legislativa que nos sentencie, desde un punto de vista corporativo, la necesidad o no de colegiación, nos ha de preocupar, pero no nos debe hacer caer en la desesperación en caso de un resultado negativo. Debemos erigir nuestras cabezas y mejorar, en lo posible, la profesión, no tanto recurriendo a extrañas figuras, aunque suenen muy bien en inglés –¿Community Manager?–, sino utilizando, como cimientos básicos, la formación profesional, con estudios universitarios de carácter oficial, y mejorando la calidad de nuestros servicios, acudiendo, como en el caso del Colegio de Valencia, a la creación de un sello de calidad propio para los Administradores de Fincas con el asesoramiento de profesionales, como es la doctora María Ángeles Escribá, quien como especialista de la Universidad de Valencia ha confeccionado y diseñado el sello de calidad para nuestro Colegio, a disposición de todos sus colegiados, tal y como también tuvo ocasión de exponer brillantemente como ponente en el último Congreso, y que debería de extenderse al resto de España”.

Dolores Lagar Trigo
Administradora y Periodista

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

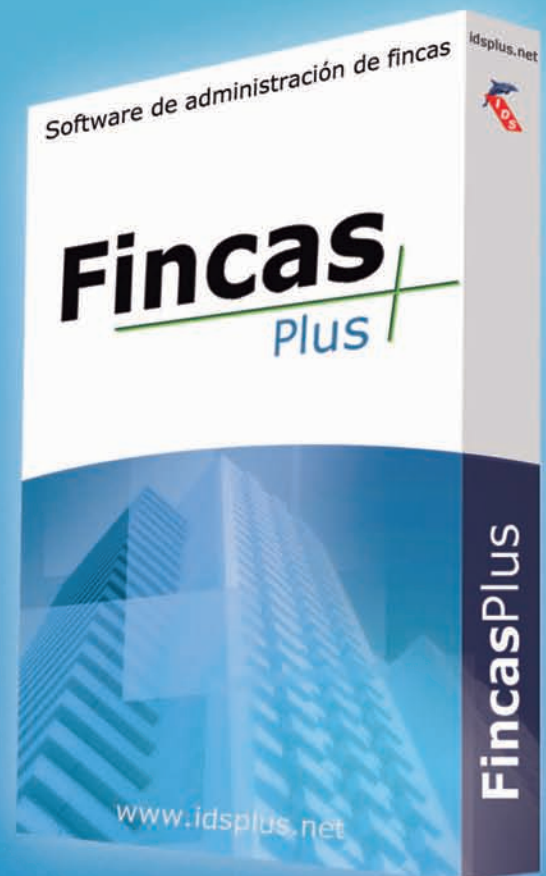
- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

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

La imposición a la comunidad de propietarios de la instalación de ascensor en la finca

La jurisprudencia, unánimemente, ha considerado que la instalación de un ascensor no es un lujo ni una innovación, sino totalmente necesaria, entre otros supuestos, para proceder a

la integración de las personas discapacitadas, indicando que el disidente no queda liberado del pago de su cuota para la instalación del ascensor.

JOAQUIM MARTI MARTI

La jurisprudencia relativa a la LPH ya ha interpretado el cuórum exigible para la instalación del ascensor y el régimen a aplicar al disidente. Así, mientras el artº 17 en su párrafo 1º de la LPH de 1.999 establece, expresamente, que para el establecimiento del servicio de ascensor, se precisa la aprobación de las tres quintas partes del total de propietarios que a su vez representen tres quintas partes de las cuotas, y que la figura del disidente está regulada en el artº 11 como liberadora del pago en caso de voto expreso negativo; la jurisprudencia unánime ha entendido que al tratarse del servicio de ascensor, no de una innovación “de lujo” sino necesaria para la correcta habitabilidad de la finca, el disidente no queda liberado del pago de su cuota para la instalación del ascensor.

«La jurisprudencia unánime ha entendido que al tratarse del servicio de ascensor, no de una innovación “de lujo” sino necesaria para la correcta habitabilidad de la finca, el disidente no queda liberado del pago de su cuota para la instalación del ascensor»

La procedencia de esta interpretación venía de la propia Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 1.997 que, a pesar de conside-



rar la regulación del cuórum exigible para la instalación del ascensor y de la legitimidad de la postura del disidente, entiende que la instalación de ascensor en un edificio de 4 plantas ha de reputarse no sólo exigible sino, también necesaria y requerida para la

habitabilidad y uso total del inmueble y no se trata de una simple obra innovadora de mejora, ya que, en el caso enjuiciado, nos encontramos ante un edificio de cuatro plantas, y la normalización de su disfrute por todos los inquilinos, así lo impone.

“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
- Auditorías periódicas y presenciales
- Asistencia permanente por consultores especializados
- Asistencia al responsable de seguridad
- Emisión de certificado de adaptación con número de registro y sello de calidad.

Auditoria y Control, además le ofrece los siguientes servicios:

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



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

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

EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

La normativa catalana reguladora de la propiedad horizontal prevé expresamente esta posibilidad en el texto legal.

Así, todo propietario está legitimado para solicitar a la Comunidad de Propietarios la realización de obras tendentes a la supresión de barreras arquitectónicas. Si la Comunidad de Propietarios no lo acuerda por la mayoría simple prevista en el apartado 25 del artº 553 del Código Civil de Catalunya, el propietario interesado puede solicitar, o bien autorización administrativa del “Departament de Binestar Social de la Generalitat de Catalunya”, o bien instar demanda judicial contra la Comunidad para que sea el órgano judicial el que obligue a la supresión de barreras arquitectónicas.

En este apartado 25 y, en concreto en su punto 6 del artº 553, se establece que los propietarios con discapacidad física o las personas con quienes convivan, puedan solicitar a la autoridad judicial que obligue a la Comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a realizar las innovaciones exigibles para alcanzar la transitabilidad del inmueble.

Ahora bien, la SAP de Barcelona, Secc. 14ª, de 4 de febrero de 2010, amplía el derecho a solicitar la supresión de barreras arquitectónicas no sólo a los propietarios y demás titulares de viviendas, sino también a los propietarios de locales comerciales y a pesar de que en su propiedad se realice una actividad comercial y no residencial. La citada Sección 14ª establece en esta Sentencia, además, que el derecho a la supresión de barreras arquitectónicas conlleva la necesidad de instalación de ascensor, no siendo suficiente con la colocación de un elevador.

No obstante, esta Sentencia al ser anterior a la promulgación de la LPH de 1.999 podía considerarse que había quedado condicionada por la regulación del artº 10 y el carácter de disidente del artº 11. Pero ello no es así, y la jurisprudencia promulgada con posterioridad a la entrada en vigor de la LPH de 1.999 sigue con este mismo sentido interpretativo. Sirva como ejemplo de esta tendencia jurisprudencial e interpretación, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 14ª, de 11 Jun. 2002, rec. 545/2001, que asume el criterio de la Sentencia del Tribunal Supremo, bastando la mayoría simple para la aprobación del acuerdo, y además considera que el importe invertido por cada entidad en la instalación del ascensor es una inversión que revaloriza el valor de cada entidad, por lo que el gasto se acaba incorporando en el patrimonio de cada partícipe.

Línea jurisprudencial que sigue asumiendo el TS en las Sentencias de 21 de octubre de 2008 y en la de 18 de diciembre de 2008, que establecen la suficiencia del cuórum de la simple

mayoría para la aprobación de la instalación del ascensor en la finca.

SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITÉCTONICAS

Otras sentencias se han centrado, para impedir que el disidente quedara excluido de los gastos del ascensor, en que esta instalación procede a la

«El “juicio de equidad” pretende precisamente que sea un tercero, ajeno a la comunidad de propietarios, quien revise el acuerdo adoptado y lo corrija, sustituya o altere, atendiendo precisamente a la equidad del juzgador, que es el juez de primera instancia del domicilio de la finca»

supresión de barreras arquitectónicas y contribuye a la adecuada habitabilidad del inmueble.

El apartado 30 párrafo 3 del artº 553 del Código Civil de Catalunya asume esta interpretación “madurada”, y la hace propia, al establecer expresamente que los acuerdos relativos a la supresión de barreras arquitectónicas o a la instalación del ascensor obligan y vinculan a todos los propietarios, incluso los disidentes.

Con ello, la regulación catalana viene a asumir este parecer de la jurisprudencia en el sentido que la instalación del ascensor debe dejar de ser considerada como una actuación en la que pueda votarse en contra y con ello impedir, bien su aprobación por exigirse un cuórum calificado o bien impedir su contribución a su coste por parte del propietario que vota en contra.

LA NO ADOPCIÓN DEL ACUERDO POR AUSENCIA DE LA MAYORÍA SIMPLE.

Pero la situación puede revertirse en el caso en que la comunidad, todo y esta facilidad en la adopción del acuerdo, no alcance la mayoría simple para la adopción del acuerdo de instalación del ascensor.

Es decir, a pesar de la propuesta de unos vecinos con limitación de la movilidad o de avanzada edad, puede ocurrir que el resto de vecinos voten en contra de la propuesta y que el número de votos negativos supere al de votos positivos.

En este caso, no es que una minoría bloquee la instalación del ascensor y esa minoría evite una instalación básica para la correcta habitabilidad de la finca, sino que es la mayoría la que bloquea esa instalación y mejora en las condiciones de habitabilidad del edificio.

En este caso ¿ofrece la Ley de Propiedad Horizontal una solución? ¿Tiene/n el/los propietario/s que propone/n el acuerdo de instalación del ascensor una alternativa a la decisión comunitaria? ¿Puede imponerse, por parte de un organismo o institución, la instalación del ascensor ante la peti-

ción fundada de unos propietarios con movilidad reducida?

La respuesta, en la Ley de Propiedad Horizontal proviene de la intervención judicial en el llamado “juicio de equidad”.

El “juicio de equidad” pretende precisamente que sea un tercero, ajeno a la Comunidad de propietarios, quien revise el acuerdo adoptado y lo corrija, sustituya o altere, atendiendo precisamente a la equidad del juzgador, que es el juez de primera instancia del domicilio de la finca.

El “juicio de equidad” fue resuelto, definitivamente, por la SAP de Madrid,

«Es la plena integración y el disfrute de personas con discapacidad de los elementos comunes en régimen de propiedad horizontal lo que persigue la finalidad de la instalación del ascensor y del juicio de equidad instado»

Sección nº 20, en Sentencia de 17 de octubre de 2011, Rollo 599/2010.

Este supuesto, y este “juicio de equidad” fue promovido por los propietarios de un edificio sito en Madrid, como consecuencia de la petición de 4 propietarios de un edificio de 20 viviendas y 5 plantas, que dada su precaria situación física, derivada de la edad y movilidad de varios residentes en el inmueble, solicitaron a la comunidad la instalación de ascensor.

La negativa provenía de tres propietarios; uno de ellos era propietario de 12 viviendas, la mayoría de ellas, alquiladas.

Pues bien, el juez de instancia ya estima la solicitud en su Sentencia, al considerar que los propietarios que votaron en contra, no residían en la finca la mayoría de ellos y que una de las propietarias que se oponía al acuerdo era titular de 12 entidades por lo que su voto condicionaba en demasía, a la comunidad de propietarios.

El juez de instancia sustituye el acuerdo alcanzado por el de la aprobación de la instalación del ascensor

según la propuesta de los propietarios instantes.

Interpuesto Recurso de Apelación contra la Sentencia del Juzgado de Instancia, la Sala comparte la decisión del juez de primera instancia por entender que la decisión de ordenar y aprobar la instalación del ascensor, como acuerdo comunitario, es la que realmente procede adoptar en ese juicio de equidad; ya que lo ha sido teniendo en cuenta las concretas circunstancias que concurren en ese supuesto, una vez ponderados los derechos y deberes de los integrantes de la comunidad de propietarios a la luz de los principios inspiradores de este régimen especial de propiedad.

INTEGRACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Para la Sala, es la plena integración y el disfrute de personas con discapacidad de los elementos comunes en régimen de propiedad horizontal lo que persigue la finalidad de la instalación del ascensor y del juicio de equidad instado. Juicio de equidad en el que ha quedado acreditado la situación de disminución física de varios residentes en el inmueble y la dificultad de acceso a dicha utilización, que ni siquiera se discute por los contradictores en el juicio, por lo que la pretensión de los instantes tiene encaje en los principios integradores de la regulación de la propiedad horizontal.

Recuerda la Sala, que la necesidad objetiva de quienes residen en el inmueble y la posibilidad razonable de darle solución, debe prevalecer frente a la oposición de tres propietarios, cuando dos de ellos no residen en el inmueble y la cuantía a satisfacer no es tan enorme como alegan, y menos cuando sus viviendas están arrendadas.

Así pues, el supuesto en juicio se resuelve en el sentido que el órgano judicial sustituye el acuerdo de no instalar el ascensor, por el de alcanzarse dicho acuerdo.

Este es, pues, un claro ejemplo de que la Comunidad de Propietarios puede quedar compelida a la adopción de este acuerdo si las circunstancias concurrentes no son muy distintas de las que sirven al supuesto de hecho.

Se trata pues, de que el discapaci-

INTEGRACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID.
SECCIÓN 20.

SENTENCIA 200/2011
RECURSO DE APELACIÓN
599/2010

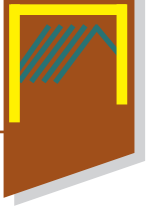
Ponente JUAN VICENTE
GUTIERREZ SANCHEZ.

Sentencia de 17 de octubre de 2011.

“TERCERO.- Por lo que se refiere al fondo del asunto, vistas las alegaciones formuladas por las personas que han intervenido en las actuaciones de primera instancia y documentación allí aportada, compartimos la decisión de la sentencia apelada, por entender que la misma es la que realmente procede adoptar en este juicio de equidad y que lo ha sido en cuenta las concretas circunstancias que concurren en el caso presente, una vez ponderados los derechos y deberes de los integrantes de la comunidad de propietarios a la luz de los principios inspiradores de este régimen especial de propiedad.

A la hora de efectuar esa ponderación propia del juicio de equidad, no puede prescindirse de que la finalidad perseguida por la parte instante de este procedimiento, es la plena integración y el disfrute de personas con discapacidad de los elementos comunes en régimen de propiedad horizontal; la situación de disminución física de varios residentes en el inmueble y la dificultad de acceso a dicha utilización ha quedado acreditada y ni siquiera se discute por los contradictores, por lo que su pretensión tiene perfecto encaje en la filosofía que preside la regulación especial de la propiedad horizontal....”

tado, la persona mayor, y el propietario que desea que su finca tenga las condiciones básicas de habitabilidad, no tenga que verse perjudicado por el voto en contra de una mayoría que impide el acuerdo por cuestiones dis-



SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

(21) AP de Barcelona, Secc. 14, Sentencia de 4 de febrero de 2010.

“Se pretende por la parte apelante que se interprete “restrictivamente” la repetida norma, alegando que el legislador sólo faculta a los propietarios y personas que con ellos convivan, siempre que adolezcan de minusvalía, que utilicen las viviendas como su hogar habitual, no aplicable, por tanto, a los propietarios de locales destinados a otros usos.

Tal interpretación no puede ser acogida, la finalidad o espíritu de la ley no puede conllevar a “discriminación” alguna en razón del destino de las unidades que componen el conjunto de las comunidades de propietarios. Todas las personas que se encuentren en situación de necesidad gozan del derecho que se regula en la citada norma, bastando la lectura del Preámbulo de la Ley en

sus apartados I y II, que expone la finalidad y principios de la misma.

En igual sentido, conforme al artículo 49 de la CE ha de estarse a la política de solidaridad que han de observar las normas para integrar a las personas con dificultades físicas o de cualquier otra índole, a los que han de unirse las personas de edad avanzada, para lo cual se han desarrollado normas específicas de protección, como la Ley 15/1995 de 30 de mayo sobre Límites de Dominio sobre Inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas.

En conclusión, el Sr. Juan Manuel se encuentra legitimado, sea cual sea la asiduidad en que acude al local de su propiedad para solicitar la supresión de la barrera arquitectónica que dificulta gravemente su movilidad.”

tintas y diferentes a las de la correcta habitabilidad del inmueble.

El supuesto jurisprudencial y la Sentencia de la AP de Madrid, sirven de

fundamento de derecho a la persistencia del propietario que tras la negativa comunitaria desea que sea el órgano judicial el que imponga a la Comunidad

la instalación del ascensor en la finca.

Joaquim Marti Marti
Abogado.

* Bono descuento 10%



DYSAR S.L.U.
Pavimentos e Impermeabilizaciones

TRABAJOS A NIVEL NACIONAL

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

* Durante el año de validez de nuestros presupuestos emitidos.

Teléfono gratuito: 900 102 760



Pavimentación de garajes

Impermeabilización

Piscinas

Azoteas

Fachadas

¿Qué hacer ante el incumplimiento de las normas de régimen interno en las comunidades?

El autor analiza la actuación de los menores y adultos que deterioran los elementos comunes con acciones determinadas que deberían de ser sancionables, por ir en contra de los intereses de la Comunidad de Propietarios, que con cada reparación de un elemento roto o deteriorado tiene que destinar ingentes cantidades a reparar, por parte de todos, el daño que han realizado solo unos pocos. El autor analiza estas y otras cuestiones en el presente artículo.

VICENTE MAGRO SERVET

Sabido es que la LPH distingue, en los arts. 5, y 6, el contenido del título constitutivo y las normas de régimen interior y lo describe. Así, en el art. 5, párrafo 3º, hace mención al título constitutivo en el que se pueden incluir reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino de edificios, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones. En estos casos, si se produce algún tipo de vulneración de las normas contenidas en el título constitutivo será posible el ejercicio de acciones destinadas a deshacer aquellas actuaciones que estén en contra de los estatutos incluidos en el título constitutivo, los cuales, además, tendrán acceso al registro de la propiedad, como lo permite el referido art. 5.3º LPH, ya que solo podrán ser eficaces, frente a terceros, las referencias contenidas en los estatutos si se ha producido el acceso al registro de la propiedad.

Sin embargo, en el art. 6 LPH se recogen las normas de régimen interno para regular detalles de convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, dentro de los límites de la ley y los estatutos. Este artículo faculta a los propietarios constituidos en junta de propietarios a fijar estas normas de régimen interior, señalando que “obligarán a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre administración”.

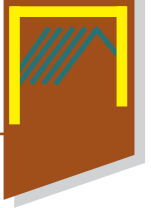


En primer lugar habrá que señalar que al no estar incluidas en el régimen de acuerdos especiales previsto en el art. 17.1 y 2 LPH, cierto es que se podrán aprobar estas normas de régimen interno por la vía del art. 17.4 LPH, es decir, por mayoría simple de presentes y que estas normas son de obligado cumplimiento, ya que así lo señala el propio artículo 6 LPH, y la escasa jurisprudencia que se ha pronunciado sobre esta cuestión, también lo reconoce. El problema que surge es el siguiente: De acuerdo, son obligatorios, pero ¿qué pasa si se incumplen?

Nótese que estamos hablando solo de regular los detalles de convivencia y utilización de servicios, por lo que incluso estas cuestiones no podrían tener cabida en los estatutos, como a continuación señalamos.

En primer lugar debemos señalar que la mayoría doctrinal aboga por la nula eficacia de estas normas contenidas en el art. 6 LPH, y que es más positivo que la junta ordinaria vaya resolviendo cada año los problemas que se suelen plantear en las comunidades de propietarios, más que incluir un listado de prohibiciones que deben cumplir los propietarios, ya que es esta relación la que da lugar a problemas y litigios. Lo curioso es que se mantiene la obligatoriedad de cumplir las normas que se incluyan pero nada surge de su incumplimiento, en principio aparentemente, como al final de estas líneas veremos.

No debemos confundir el contenido de los estatutos ex art. 5 LPH con las normas de régimen interno ex art. 6 LPH, ya que, como señala el párrafo 3º de este artículo, solo afectarán a



CONDUCTA INSOLIDARIA DE LOS PADRES

Así las cosas, la vía del art. 7.2 LPH se puede adoptar para los casos en los que los padres, por tratarse de conductas de menores, o aquellos mismos, no han atendido los requerimientos del administrador de fincas o el presidente, y se mantienen en una conducta insolidaria. Para ello podría aprovecharse una junta ordinaria para tratar estas conductas, incluyendo en el orden del día el debate sobre el posible ejercicio de acciones judiciales, una vez que con carácter previo se les hubiera requerido y se mantuvieran en su conducta negativa. Para el caso de que no se hubiere hecho todavía el requerimiento se podría aprovechar el turno de ruegos y preguntas para plantear este tema y que en la junta se hicieran constar esta situación, aunque sin constar en el acta, ya que solo deben constar en ella los acuerdos. En cualquier caso, si en la junta se señalan por los comuneros estas conductas incumplidoras de las normas de régimen interno por un miembro de la comunidad, se procedería a requerirle para que cese en ellas concediéndole un plazo, y en el caso de no atender este requerimiento se podría convocar junta para la adopción de la decisión de ejercitar la acción del art.7.2 LPH, ya que el presidente necesita el refrendo de la junta para ello, y más aún cuando el Tribunal Supremo ha fijado en sentencia de fecha 10 de Octubre de 2011, que el presidente de la comunidad necesita acuerdo de la junta en cualquier caso para ejercitar acciones judiciales.

Si tras la sentencia condenatoria al cese de ese incumplimiento de normas de régimen interno persistiera en su conducta, incluso podría constituir un delito de desobediencia a la autoridad judicial, y pese a ello podría instarse la petición por demanda de expulsión de la vivienda de persistir en su conducta, una vez que ha sido condenado a la cesación del incumplimiento. En consecuencia, como siempre ocurre en derecho... todo será una cuestión de prueba. Esto es lo que permitirá a la comunidad acudir al juez civil por la vía del art. 7.2 LPH y el alcance de la medida de cese o expulsión vendrá motivada por la aceptación del comunero de las ordenes que se le han dado y la conducta que despliega en la comunidad, que será graduada por el juez a la hora de adoptar una u otra medida.

detalles de convivencia y utilización de servicios. Por ejemplo, en muchos casos se adoptan estas normas para regular el uso de las piscinas, de otros elementos comunes referidos, -por

ejemplo, al gimnasio, pistas de tenis-, de la prohibición del uso de bicicletas dentro de los elementos comunes, basuras, uso de papeleras, etc., sin que este tipo de cuestiones tenga acceso

a los estatutos de la comunidad que se disciplinan en el art. 5 LPH, ya que para ello la LPH los ha separado en ambos preceptos y es importante no confundir las funciones de ambos instrumentos de contenido jurídico que constan en la LPH.

Si el legislador no hubiera añadido la mención del art. 6 LPH podríamos haber incluido el contenido de las normas de régimen interno (detalles de convivencia, utilización de servicios, etc) en los estatutos, pero la expresa literalidad de ambos preceptos excluye, abiertamente, esta posibilidad.

PROBLEMAS PARA LOS COMUNEROS

El problema que surge, en estos casos, es que el contenido de las materias que son objeto de estos reglamentos de régimen interno suelen plantear innumerables problemas entre los comuneros, ya que materias tales como limitar el uso de la piscina en verano hasta ciertas horas, que los propietarios no puedan sacar a pasear perros por las urbanizaciones, no uso de bicicletas, prohibición de uso de determinados objetos en las piscinas, como balones, flotadores, etc., en lugar de regular detalles de convivencia, lo que originan son "problemas de convivencia", ya que al ser acuerdos que se adoptan por mayoría simple de asistentes a la junta, los ausentes que no atiendan al orden del día de la junta en donde se van a adoptar acuerdos para incluirlos en las normas de régimen interno, no son



PERJOSA IMPERMEABILIZACIONE S.L.

GOTERAS

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

Utilizamos materiales innovadores

Telf/Fax: 91 7780425

Móvil: 606 441 183

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

conscientes del ámbito de prohibiciones que pueden incluirse en estos acuerdos. Más aún, contando con que las características de los comuneros son bien distintas, ya que atendiendo a que los propietarios asistentes a la junta tengan, o no, hijos, se adoptarán unos acuerdos limitadores de derechos u otros. Pero el problema no es este, sino ¿qué medidas tiene la comunidad para evitar el incumplimiento de los acuerdos por los comuneros? ¿Qué posibilidades tiene la comunidad para evitar que un propietario se bañe en la piscina a las 12,30 h, cuando existe una prohibición de utilizar este servicio a partir de las 12 h.? ¿Y si un comunero permite a su hijo que utilice la bicicleta dentro de la comunidad por los elementos comunes? ¿Le quitará la bicicleta el conserje o el presidente de la comunidad?

¡Las dudas son tantas! Hasta el punto de que determinadas actuaciones de los miembros de la junta rectora o conserjes podrían acabar en derivación de responsabilidades penales por un delito o falta de coacciones, lo que eleva más la duda de cuál es el alcance vinculante de las normas de régimen interno y los instrumentos para garantizar su eficacia, ya que este es un tema de indudable importancia y que suele plantear problemas a los administradores de fincas cuando en una junta se adoptan determinados acuerdos que se incluyen en estos reglamentos y más tarde se consulta al profesional sobre cuáles son las medidas que se pueden adoptar para exigir su incumplimiento y las consecuencias derivadas del incumplimiento.

LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO NO TIENEN ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

La LPH señala, expresamente, en el art. 5, párrafo 3º, que el título constitutivo es inscribible en el registro de la propiedad, pero ante el silencio legal en el art. 6, debe interpretarse acudiendo a la lógica, apreciando que el legislador, que ha modificado en varias ocasiones la LPH desde que se promulgó, y que estableció la diferencia entre estatutos y normas de régimen interno, declarando expresamen-

te que los estatutos eran inscribibles, no quiso que esa inscripción alcanzase a las normas de régimen interno, ya que siendo detallada la regulación de unos y otras la no previsión de la inscripción, en principio debe entenderse que equivalía a que esta se descartaba.

Así, señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha 9 de Septiembre de 2004, que la interpretación de los arts. 5 y 6, según el sentido propio de sus palabras, lleva a inadmitir la posibilidad de inscripción de las normas de régimen interno, recordando que la jurisprudencia

“La Audiencia Provincial de Barcelona admitió esta posibilidad legitimando a las comunidades a imponer multas, en estos casos, en sentencia de fecha 2 de Junio de 1987”

del Tribunal Supremo en las ocasiones en que ha examinado el contenido del art. 6, dados los términos en que se ha pronunciado, lleva a descartar que pueda interpretarse el silencio legal en el sentido de que sea admisible la inscripción en el registro de las normas de régimen interno.

La diferencia entre ambos preceptos es sustancial, ya que la referencia a las normas de régimen interno se significan respecto a detalles de convivencia y adecuada utilización de servicios y cosas comunes, pero el resto de cuestiones deben constar en el título constitutivo en orden al uso o destino del edificio, pisos o locales. Por ejemplo, la posibilidad de destinar un piso a actividad profesional, pero no tienen acceso al registro las normas de régimen interno, por lo que ni tan siquiera se resuelve, por ejemplo, el problema de los terceros adquirentes que entran en una comunidad y el vendedor no les ha dado traslado de estas normas, que no constan en la escritura de compraventa ni en el registro de la propiedad, prueba evidente de los problemas que existen respecto a la eficacia de las mismas.

¿ES POSIBLE QUE LA COMUNIDAD IMPONGA MULTAS PARA EL CASO DE QUE SE INCUMPLAN LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO?

Una solución que se ha planteado de forma reiterada para resolver el problema de los incumplimientos de las normas de régimen interno es la de que en junta de propietarios se adopte un acuerdo por mayoría simple, de forma que en caso de infracción de una de las normas de régimen interno, la comunidad, por medio de sus órganos rectores, le imponga una sanción o multa económica.

La Audiencia Provincial de Barcelona admitió esta posibilidad legitimando a las comunidades a imponer multas en estos casos en sentencia de fecha 2 de Junio de 1987, al señalar que:

“El acuerdo de que el propietario que no limpie la escalera en la forma y sistema indicados, deberá pagar la multa o sanción de 500 pesetas, no tiene el concepto de pena que se deduce del Código Penal para sancionar conductas tipificadas como delito o falta, sino el civil de una prestación para el caso de que el obligado no cumpla lo que le incumbe o que, al cumplirlo, lo contravenga, con una finalidad única de asegurar aquel cumplimiento y que, en el caso litigioso, tiene una función genuina y primordial, cual es, la coercitiva o de garantía, consistente en estimular al obligado (que son todos los propietarios del inmueble) el cumplimiento de la referida obligación de limpieza; semejante obrar se enmarca dentro de la licitud, no solo porque la obligación principal se encuadre a su vez, dentro de las normas de régimen interno pensadas para la buena administración y disfrute de las cosas comunes, sino porque por razón del número de asistentes a la Junta (trece de los diecisiete) a todos afectaba por igual y siendo así si el importe de la pena no puede merecer la consideración de excesivo o fuera de proporción, teniendo en cuenta cual era la naturaleza de la obligación principal, el acuerdo debe admitirse válido y ejecutable, y el demandado pagar la cantidad que aquí se reclama, toda vez que, por otra parte, no se procedió a la im-

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.*

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

Mutua de Propietarios, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra
entidad.



Teléfono de solución
de problemas referentes
a la contratación y gestión
de los seguros.



Especialista en el seguro de edificios



Mutua de
Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad.
Collaborabrand. Julio 2011.

pugnación en el tiempo y forma oportunos.”

María Teresa Fernández-Pacheco se muestra partidaria de esta posibilidad, pero duda de su eficacia al admitir que ello sería una fuente de conflictos y litigios, más que un medio disuasorio.

NO RECONOCIMIENTO SANCIONADOR A LAS COMUNIDADES

Sin embargo, esta no es una solución que sea admitida de forma pacífica, ya que no se reconoce a las comunidades las facultades sancionadoras, ni cuál es el órgano que puede imponer la sanción, ya que surgen muchos problemas para admitir esta opción. Así, ante una denuncia de un comunero por el incumplimiento de una norma por otro:

- * ¿Quién sería el competente para imponer la sanción, el administrador de fincas, el presidente, la junta de propietarios por mayoría simple?
- * ¿Existiría alguna posibilidad de que el comunero denunciado se defienda? ¿Existe, pues, la posibilidad de contradicción o ante la mera denuncia de un conserje se impondría una sanción a un comunero?
- * ¿Cabe algún régimen de recursos ante las sanciones que se impusieran? Y en ese caso ¿ante quien?
- * ¿Podría utilizarse la vía de la impugnación judicial del art. 18 LPH en el caso de que la sanción se imponga en junta de propietarios?

CUESTIONES A RESOLVER

Son varias las cuestiones que hay que resolver. Así, en primer lugar, de plantearse esta opción de que la comunidad tenga facultad sancionadora económica, este acuerdo se tiene que haber adoptado en una junta de propietarios, por lo que siempre cabría la posibilidad de impugnar este acuerdo al negar esta facultad a la comunidad. Pero en el caso de que no se haya impugnado, lo normal es que en el caso de imponerse la sanción, ésta se veri-

fique en la junta de propietarios, o que en el caso de imponerse directamente por el presidente el comunero no la abone y se la imputen en una junta ordinaria como si se tratara de impago de gastos de comunidad. En este caso, podría impugnarse el acuerdo de la junta por el que se declara la morosidad del comunero derivada del impago de la multa, accediendo al juzgado de primera instancia por la impugnación de este acuerdo de fijar una deuda líquida, vencida y exigible

“No podríamos acudir a la vía de las actividades prohibidas en estatutos, pero sí en los casos en los que del incumplimiento de las normas de régimen interior se deriven daños para la finca o que resulten molestas”

en base a una sanción económica, por dudar el comunero de esta capacidad de la comunidad.

¿CUÁL SERÍA LA VÍA A UTILIZAR JUDICIALMENTE EN CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO?

En principio hay que apelar a la prudencia e insistir, primero, en vías de solución amistosa del conflicto, poniendo en conocimiento de los padres los hechos, si se trata de menores, o de los primeros si son ellos los incumplidores. Y solo es en defecto de una solución amistosa cuando podríamos acudir a vías legales. Pero ¿son estas la imposición de sanciones? No.

Así, ante los problemas derivados de la ausencia de vías legales en la LPH, solo podríamos acudir a las acciones del art. 7.2 LPH que se centran en la acción destinada a obtener una condena de cesación definitiva en la actividad incluida en el art. 7.2 LPH, hasta llegar a la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo determinado no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y los perjuicios ocasionados. Pero nótese que ya hemos seña-

lado que en el art. 7.2 LPH está hablando la LPH de supuestos tasados en este precepto, por lo que para que el incumplimiento de las normas de régimen interno permitan utilizar la vía del art. 7.2 LPH, con las acciones judiciales tendentes a obtener las finalidades antes vistas, debe tratarse de auténticos incumplimientos que puedan producir serias molestias y perjuicios a la comunidad, ya que la interpretación de las medidas del art. 7.2 LPH debe ser restrictiva al girar, en el segundo caso, sobre la privación del uso del inmueble y la primera respecto al cese de la actividad.

Ahora bien, en este último caso debe tratarse de auténticas actividades molestas que producen un claro perjuicio a algunos comuneros o a la comunidad en general, no alcanzando tanta importancia las cuestiones que suelen incluirse en las normas de régimen interno, tales como el respeto de los horarios de piscinas, gimnasios, uso de bicicletas, salida de basuras.

Pero todo se puede individualizar y no puede generalizarse nada, ya que si se demuestra, por la comunidad, que la actitud del comunero al incumplir las normas de régimen interno produce claros perjuicios a la comunidad, es viable el uso del art. 7.2 LPH, pero debemos recordar que las actividades prohibidas a las que se refiere el art. 7.2 LPH son las que están contenidas en estatutos, es decir, ex art. 5 LPH, añadiendo que no es posible incluir aquí las normas de régimen interno porque la LPH separa ambos conceptos en los arts. 5 y 6 LPH, por lo que, en este caso, no podríamos acudir a la vía de las actividades prohibidas en estatutos, pero sí en los casos en los que del incumplimiento de las normas de régimen interno se deriven daños para la finca o que resulten molestas, por lo que todo quedaría reducido, en este último caso, a una cuestión: demostrar la molestia a la comunidad o sus miembros de la actuación del comunero que incumple las normas de régimen interno y con ello causa molestias a la comunidad.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia
Provincial de Alicante.

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



Nulidad del nombramiento de un administrador de la comunidad de propietarios no cualificado



Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Barcelona y Lérida y vicepresidente primero del Consejo General, analiza, en el presente artículo, una sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria que resuelve la nulidad de un administrador no cualificado de la comunidad de propietarios. El autor considera de una gran trascendencia dicha sentencia porque resuelve una cuestión tantas veces planteada de cuáles son los profesionales que cuentan con la cualificación suficiente y legalmente reconocida para ejercer las funciones de Administrador, señalando el Tribunal que: “Por todo ello debe concluirse que, desde luego, cumplen esos requisitos los miembros de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, regulados esencialmente por el Decreto 693/1968 de 1 de abril”.

Los comentarios que vamos a realizar vienen al caso de la publicación de la citada Sentencia dictada por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria de 6 de octubre de 2010 (SP/SENT/634186). Dicha resolución se ha producido como consecuencia de la impugnación de un acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de una Comunidad de Propietarios designando administrador a una persona externa de la Comunidad que no se hallaba legalmente reconocida ni cualificada profesionalmente para ejercer esta actividad. Dicha resolución, al tiempo que admite la impugnación y consiguientemente declara la nulidad del acuerdo, descarta, como legalmente admisibles para el reconocimiento legal de dicha cualificación, la posesión de diplomas o cursos de gestión expedidos por centros universitarios como título propio (en este caso un

Instituto superior colaborador de la Universidad de Vic) que no son de carácter oficial, sin que la pertenencia acreditada a una asociación de gestores o similar le confiera más trascendencia jurídica de la que en realidad tiene, puesto que “ello no supone conferir reconocimiento legal alguno a aquella titulación”.

¿CUÁLES SON LOS PROFESIONALES QUE CUENTAN CON CUALIFICACIÓN SUFICIENTE?

Obviamente, la resolución es muy trascendente, no solo por lo expuesto que ya es mucho puesto que deslegitima múltiples pseudotítulos y asociaciones que pretenden auto-proclamarse para esta función con su propio reconocimiento al margen de la legalidad, sino además porque para emi-

tir dicho pronunciamiento, la ratio decidendi del razonamiento viene precedida y sustentada en otra conclusión tan fundamental como la anterior. Y es que ante la cuestión tantas veces planteada de cuáles son los profesionales que cuentan con la cualificación suficiente y legalmente reconocida para ejercer las funciones de administrador, señala que: “Por todo ello debe concluirse que, desde luego, cumplen esos requisitos los miembros de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, regulados esencialmente por el Decreto 693/1968 de 1 de abril”.

«Dicha resolución descarta, como legalmente admisibles para el reconocimiento legal de dicha cualificación, la posesión de diplomas o cursos de gestión expedidos por centros universitarios como título propio que no son de carácter oficial»

Esta polémica, viene propiciada por la redacción del vigente art. 13.6 LPH (redactado por la Ley 8/1999), que requiere “cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones” si el nombrado administrador no es propietario, es decir, en la abrumadora mayoría de los casos. Este poco riguroso precepto, que si bien supuso un notorio avance en relación con la situación precedente en aras a la protección de los intereses de los comuneros y para el reconocimiento de esta actividad profesional, es indudable que no reúne en sus actuales términos la necesaria precisión, como hubiera sido deseable, tal como se ha puesto de manifiesto por la doctrina científica y también por contradictoria jurisprudencia civil y contencioso-administrativa.

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y LA JURISPRUDENCIA

Ciertamente, además de la resolución que venimos a comentar, son muchos los pronunciamientos que no dudan en atribuir a los administradores de fincas colegiados la cualificación profesional y legalmente reconocida para ejercer las funciones del cargo, ya que lo cierto es que la única regulación normativa actualmente vigente con cobertura legal adecuada es la referida a los administradores de fincas colegiados (Decreto 693/1968, de 1 de abril, del Colegio de Administradores de Fincas, en relación con la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Colegios Profesionales 2/1974, de 13 de febrero), y coincidiendo en este punto con DANIEL LOSCERTALES y GONZÁLEZ CARRASCO, no existe ninguna otra disposición legal vigente que autorice más que a la de los administradores de fincas, lo cual ha sido también reiteradamente reconocido por la jurisprudencia más reciente y representativa.

Y aun cuando debe entenderse que la obligatoriedad de la colegiación (art. 2, Decreto 693/1968) continúa siendo válida al abrigo de dicha regulación y de acuerdo con la resolución del TC (STC 74/1994, SP/SENT/77310), la colegiación es un requisito cuyo cumplimiento corresponde al administrador y no a la Comunidad de Propietarios, puesto que el Texto Legal (art. 13.6 LPH) no consagró la

SUBCOMUNIDADES: SUPUESTOS

RESUMEN DE LA SENTENCIA DE LA AP Cantabria, Sec. 2.ª, 6-10-2010
SP/SENT/634186

En efecto, la Ley de Propiedad Horizontal da plena libertad a la Junta para designar administrador cuando este es elegido de entre los propios comuneros, pero cuando se trata de elegir a alguien externo a la comunidad, la Ley ha impuesto la exigencia de cualificación profesional bastante, en aras a proteger los intereses de todos los comuneros; el art. 13.6 LPH exige así que el administrador no propietario cuente con una “cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones”. Como pone de manifiesto toda la doctrina científica, los términos legales son indudablemente poco claros y precisos, pero es criterio mayoritario que el texto legal buscó precisamente no consagrar la exigencia de colegiación para el ejercicio del cargo; destacando que junto a la exigencia de una cualificación profesional suficiente está acompañada de la precisión de que debe estar legalmente reconocida. Por todo ello, debe concluirse que, desde luego, cumplen esos requisitos los miembros de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, regulados esencialmente por el Decreto 693/1968 de 1 de abril; pero no quedan excluidos otros profesionales cuya titulación legalmente reconocida pueda considerarse bastante a acreditar su cualificación profesional. En el presente caso, sin embargo, el administrador nombrado en el acuerdo impugnado no ostenta más título de cualificación profesional que un curso de gestión de fincas impartido por el Instituto Superior de Estudios como centro colaborador de la Universidad de Vic, cuyo certificado de aprovechamiento expedido el 11 de junio de 2007 expresamente indica que se trata de un título expedido al amparo del entonces vigente art. 34.3 de la Ley Orgánica 6/2001 de Universidades, que autorizaba a estas la expedición de diplomas y títulos propios, pero careciendo de los efectos que las disposiciones legales otorgan a los títulos de carácter oficial; y aunque acredita la pertenencia a una asociación de gestores, es claro que ello no supone conferir reconocimiento legal alguno a aquella titulación. En definitiva, asiste la razón a la parte actora, pues el nombramiento efectuado por la Junta recae en persona que no reúne las condiciones legales, y en este sentido el acuerdo infringe la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que el recurso debe ser estimado en este punto, sin que sea óbice a ello que el mismo administrador hubiera sido nombrado anterior-

«El nombramiento efectuado por la Junta recae en persona que no reúne las condiciones legales, y en este sentido el acuerdo infringe la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que el recurso debe ser estimado en este punto, sin que sea óbice a ello que el mismo administrador hubiera sido nombrado anteriormente»

exigencia de colegiación para el ejercicio del cargo, tal y como también nos recuerda la Sentencia comentada. Por consiguiente, dicho acuerdo de nombramiento solo se verá en verdad afectado por un vicio de ilegalidad si el administrador carece de la “cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida” y será por ello impugnado por los propietarios disidentes conforme a lo dispuesto en el art. 18 LPH por la redacción dada por la Ley 8/1999, quienes podrán solicitar la declaración de nulidad del acto de nombramiento y la condena a la Junta de Propietarios de nombrar a un sujeto con cualificación necesaria. Por consiguiente el bien jurídico protegido por la norma en su actual redacción es la cualificación profesional y reconocida legalmente del administrador, cuando este cargo se desempeña por un tercero no propietario de la propia Comunidad, lo cual resulta absolutamente necesario dado que lo que se pretende es proteger la buena administración del inmueble y los intereses económicos de los propietarios en cuanto consumidores y usuarios de los servicios profesionales que reciben.

EXIGENCIA DE COLEGIACIÓN

Parece, por lo tanto, que ha de admitirse que la falta de colegiación no es relevante a efectos de la validez del acuerdo de nombramiento del Administrador de la Comunidad, aun cuando, y esto no deja de ser un contrasentido, sin dicha colegiación obligatoria este no pueda ejercer la actividad profesional de administrador de fincas conforme a la normativa vigente, ni cuente por este motivo con las garantías y coberturas de solvencia y habilitación profesional que proporciona la colegiación. Sin em-

«La exigencia de la profesionalidad del administrador de fincas colegiado es la mejor garantía y la mayor protección de los derechos de los propios usuarios y de las comunidades de vecinos»

bargo, debe admitirse también que la exigencia de colegiación habrá de tener esencialmente consecuencias administrativas a través de los procedimientos sancionadores previstos en las leyes de Colegios Profesionales, de la Vivienda y de Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya que las divergencias existentes entre las Audiencias Provinciales en torno a la configuración del tipo penal previsto en el Código Penal vigente no permiten, hoy por hoy, afirmar que el ejercicio de esta profesión sin la titulación legal necesaria merezca protección penal.

La cuestión que más perturba a la seguridad jurídica de este planteamiento es que si tras admitirse que cumplen todos los requisitos los miembros de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, regulados esencialmente por el Decreto 693/1968, se añade a continuación que, sin embargo, no quedan excluidos otros profesionales cuya titulación legalmente reconocida pueda considerarse bastante para acreditar su cualificación profesional, ya que este planteamiento nos conduce a cuestionarnos a continuación cuáles habrían de ser estos si, como ya se ha dicho, no existe normativa legal alguna

EL NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LA JURISPRUDENCIA

El Art. 13.6 LPH en su redacción actual, requiere la exigencia de que el nombramiento del Administrador, cuando no sea un propietario, recaiga en “personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer estas funciones”.

Ciertamente la redacción del precepto con la reforma de 1999 recibió críticas porque podía y debía haber sido más precisa, pero en todo caso supuso un notorio avance en relación con la situación precedente en aras a la protección de los intereses de los comuneros y para el reconocimiento de la actividad profesional de Administrador de Fincas. No obstante, hay que reconocer que ha provocado interpretaciones contradictorias, como ya hemos visto, y como se ha puesto de manifiesto por la doctrina científica y también por contradictoria jurisprudencia civil y contencioso-administrativa.

¿Cuál es esa cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida? Y, ¿es válido un acuerdo por el que se nombra como Administrador de la Comunidad a quien no cumple con dichos requisitos de capacitación? Las respuestas a estas cuestiones son muy trascendentes para la profesión y para su futuro.

En primer lugar, debemos destacar del precepto que si bien requiere cualificación legal suficiente y legalmente reconocida, sin embargo, no precisa la colegiación obligatoria. Tampoco la exime, pero al respecto no debe sorprender la falta de referencia alguna de la norma sustantiva civil a este particular, puesto que la finalidad de esta disposición no es la regulación de una actividad profesional ni de un colectivo colegiado.

Entonces, ¿cuál es la cualificación profesional y legal que debe reunir el Administrador de una Comunidad?

Es irrefutable que la única regulación normativa actualmente vigente con cobertura legal adecuada es la referida a los administradores de fincas colegiales, y coincidiendo en este punto con múltiples autores (Daniel Loscertales y González Carrasco), no existe ninguna otra disposición legal vigente que autorice más que a la de los administradores de fincas, lo cual ha sido también reiteradamente reconocido por la jurisprudencia más reciente y representativa.

Por consiguiente, fuera ya de toda duda, debe concluirse que, desde luego, cumplen todos los requisitos del Art. 13.6 LPH los miembros de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, regulados esencialmente por el Decreto 693/1968 de 1 de abril. En este sentido, existe múltiple jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, entre ellas, la SAP Cantabria de 6/10/2010 y STS de 14/10/2002

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

al margen de la ya citada, que reconozca legalmente otra titulación para ejercer esta actividad profesional, que la propia de los administradores de fincas.

Respecto a la colegiación, conviene también recordar la importante Sentencia de la Sección 3.ª del TS de 1 de diciembre de 1998 (SP/SENT/16048). Efectivamente, esta resolución anuló un acuerdo de la Junta de Gobierno de un Colegio de Abogados declarando que sus colegiados como abogados, podrían también administrar las propiedades de sus clientes, incluyendo las fincas urbanas, sin necesidad de ser administradores de fincas ni colegiarse como tales. El Tribunal Supremo, confirmando la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, ratificó que “los Abogados en ejercicio no resultan habilitados para el desempeño profesional, con habitualidad, en la función de Administradores de Fincas, rústicas y urbanas, cuando no figuran inscritos en el respectivo Colegio de Administradores, pues la incorporación al de Abogados no habilita per se para aquella actuación profesional (...)”. La conclusión alcanzada por el Alto Tribunal, se sustentaba en sus Fundamentos en las Sentencias del TC 74/1994 (SP/SENT/77310) (ya señalada con anterioridad) y 194/1998 (SP/SENT/317260), las cuales, además de dejar sentado que la pertenencia a un Colegio no es por sí misma contraria a los arts. 22 y 28 de la CE, declaraban que la cobertura normativa del Colegio de Administradores de Fincas “posee el rango adecuado, no ya reglamentario, sino plenamente legal”.

COMPLETA TRANSFORMACIÓN DE LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR

Al margen de razonamientos jurídicos como los apuntados, y sin olvidar ciertamente otros pronunciamientos no siempre

coherentes, pero contradictorios, nadie puede negar que en estos últimos 50 años, desde que fue reconocido el órgano con la LPH de 1960, hemos asistido a una completa transformación de la figura del Administrador que no tiene paralelo ni equivalente con el resto de los órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios, que ha actuado incluso en detrimento de las funciones encomendadas al Presidente y al Secretario las cuales progresivamente, se van desdibujando a favor de las del Administrador, como por otro lado resulta lógico dada la mayor preparación y la asunción de nuevas responsabilidades por parte de este cargo. La realidad social no se asemeja en absoluto a la de entonces ni tampoco tiene parangón la evolución de la realidad inmobiliaria, progresivamente más compleja y exigente en sus condiciones constructivas, de habitabilidad, de accesibilidad, ambientales y de seguridad, de lo que lo era entonces.

Por consiguiente, como lo hace la Sentencia comentada, hemos de aplaudir cualquier decisión judicial que conduzca al reconocimiento de una realidad y necesidad social manifiesta, a la que el legislador se ha venido manifestando en ocasiones incomprensiblemente cicatero: la exigencia de la profesionalidad del Administrador de Fincas colegiado, por ser quien está por su dedicación y preparación profesional en las mejores condiciones para desarrollar estas funciones, y ello porque es la mejor garantía y la mayor protección de los derechos de los propios usuarios y de las Comunidades de Vecinos. Probablemente ha llegado el momento de que la seguridad jurídica de unos y otros justifique que la norma legal lo declare abierta y expresamente.

Enrique Vendrell Santiveri
Presidente del Colegio de Barcelona-Lleida
Vicepresidente 1º del Consejo General

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 darte 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



Seguro de Comunidades MAPFRE

Tu tranquilidad y también la de tus vecinos

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



 **MAPFRE**
Personas que cuidan de personas

El arbitraje como sistema alternativo a la jurisdicción civil para resolver conflictos sobre el impago de rentas y desahucio en arrendamientos urbanos de viviendas

En los últimos años parece haber surgido un interés hacia el uso del arbitraje en materia de arrendamientos urbanos, presentándolo como el mejor método de solución de conflictos por impago de rentas y desahucio del arrendatario, publicitándose como una “garantía” de éxito, celeridad y ahorro de costes pero, ¿es viable y en su caso, recomendable?

IAGO PÁSARO MÉNDEZ

Adelanto que la cuestión no es pacífica. En un artículo escrito hace años, apuntaba la posibilidad de utilizar el arbitraje en arrendamientos urbanos, siempre y cuando se respetase la ley, la moral y el orden público, afirmación que sigo manteniendo. Ahora bien, no debemos olvidar que el arbitraje nunca debe ser un método para favorecer a una parte frente a la otra. Debe ser entre iguales, respetando los derechos y garantías así como las reglas del juego.

Sin entrar en un estudio a fondo sobre la posición jurídica que podría ostentar un inquilino ante un intermediario en las transacciones arrendaticias, ni tampoco en el de la posibilidad de que las personas jurídicas puedan ostentar la posición de consumidoras, es habitual y cada vez más extendido que los contratos de arrendamiento de vivienda se formalicen entre iguales, personas físicas entre sí o personas jurídicas entre sí. Como tal, tienen la posibilidad de pactar las condiciones que consideren oportunas y por lo tanto, la sumisión al arbitraje para resolver posibles conflictos podría ser aceptada. En estos supuestos, considero totalmente viable el empleo del arbitraje en derecho para resolver los conflictos derivados de las acciones estudiadas

pero su recomendación o no dependerá de cada caso concreto.

EMPRESAS DEDICADAS AL ALQUILER DE VIVIENDA

Un porcentaje muy elevado de las transacciones arrendaticias son gestionadas a través y por empresas propietarias de los inmuebles. En estos casos el arrendatario puede encuadrarse en la condición de consumidor según la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de Mejora de la Protección de los Consumidores y Usuarios al establecer como consumidor a “aquella persona, física o jurídica, que adquiere bienes o productos para su utilización y consumo personal, sin que esos bienes se integren en procesos de producción o de comercialización”, es decir, como destinatario final del bien y sin que vuelva a salir al mercado, no teniendo tal consideración quienes adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios, con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros.

CONCEPTO GENERAL DE CONSUMIDOR Y USUARIO

Con la aprobación del Real Decreto Legislativo 1/2007 se define un



“nuevo” concepto general de consumidor y de usuario como “la persona física o jurídica que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.” Tal y como expresa la Exposición de Motivos, es consumidor el que interviene en las relaciones de consumo con fines privados, contratando bienes y servicios como destinatario final, sin incorporarlos, ni directa, ni indirectamente, en procesos de producción, comercialización o prestación a terceros. En consecuencia, puede ostentar la condición de consumidor la persona que alquila una vivienda para su uso, ya que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Siendo esto así, considero que no resulta recomendable incluir el arbitraje privado en el contrato de arrendamiento con un consumidor como medio para solucionar los conflictos que se puedan derivar por impago de rentas y especialmente el desahucio.

Tal y como establece el artículo 31.4 de la Ley 44/2006 de la LGDCU: “Los convenios arbitrales con los consumidores distintos del arbitraje de consumo previsto en

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

El valor de la experiencia

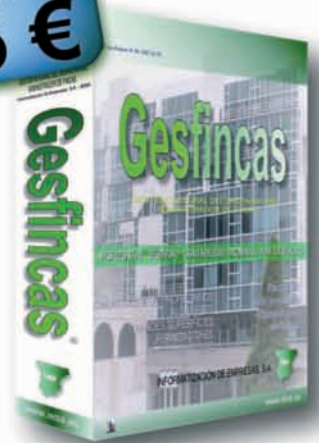
Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

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

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

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

Ahora desde
475 €



ISO 9001



Certificado N° 6937



iesa@iesa.es
www.iesa.es

este artículo, sólo podrán pactarse una vez surgido el conflicto material o controversia entre las partes del contrato salvo que se trate de la sumisión a órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales o reglamentarias para un sector o un supuesto específico. Los convenios arbitrales pactados contraviniendo lo dispuesto en el párrafo precedente serán nulos.” Esta regla se completa con la determinación de la nulidad de los pactos suscritos contraviniéndola, en aplicación de las previsiones de la propia Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios sobre la imposibilidad de renunciar a los derechos reconocidos por la ley al consumidor.

A nadie se le escapa que si surge un conflicto por impago de rentas y/o desahucio, el inquilino que tenga la condición de consumidor, si se asesora, jamás aceptaría el arbitraje privado y menos si la celebración de un futuro procedimiento arbitral se pacta en un

domicilio distinto al de la vivienda.

ARBITRAJE EN LUGAR AJENO A LA VIVIENDA

Sobre el particular, existen discrepancias sobre si es posible o no que el arbitraje tenga lugar en sitio distinto al de la vivienda pero considero que si estamos en una relación jurídica en que una de las partes es un consumidor, no es procedente ni aconsejable que se celebre el proceso arbitral en lugar distinto al de la vivienda, ya que tal y como establece el artículo 90 del Real Decreto Legislativo 1/2007 en relación a los bienes inmuebles, arbitraje y cláusulas abusivas: “Son, asimismo, abusivas las cláusulas que establezcan: 1. La sumisión a arbitrajes distintos del arbitraje de consumo, salvo que se trate de órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales para un sector o un supuesto específico. 2. La previsión de pactos de sumi-

sión expresa a Juez o Tribunal distinto del que corresponda al domicilio del consumidor y usuario, al lugar del cumplimiento de la obligación o aquél en que se encuentre el bien si éste fuera inmueble.”

Por lo tanto, puede ostentar la condición de consumidor la persona que alquila una vivienda para su uso, ya que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Siendo esto así, considero que no resulta recomendable incluir el arbitraje privado en el contrato de arrendamiento con un consumidor como medio para solucionar los conflictos que se puedan derivar por impago de rentas y especialmente el desahucio.

CLAÚSULA DE SUMISIÓN AL ARBITRAJE PRIVADO

Asimismo, teniendo en cuenta la existencia de procesos especiales para estos supuestos en la Ley de



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



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

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

www.dpcon.es / dpcon@dpcon.es

902 103 263



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

Enjuiciamiento Civil, considero que no resulta recomendable ni tampoco “eficaz, ágil y barato” introducir la figura del arbitraje privado en todos los contratos de arrendamiento, ya que en el desarrollo del proceso arbitral se podrían vulnerar normas de carácter imperativo, requisitos procedimentales, derechos de defensa y garantías del arrendatario, especialmente la posibilidad de enervación.

Pongámonos en los supuestos de arbitrajes privados que hayan respetado todas las garantías, condenando al inquilino a pagar rentas debidas y desalojar la vivienda pero que incumple el laudo y continúa en el piso. El arrendador no tiene otra salida que solicitar la ejecución del laudo ante el Juzgado. La mayor parte de los laudos sobre arrendamientos que se dictan en España conocen de su ejecución los Juzgados y Tribunales de Madrid y la mayoría admiten las ejecuciones, no sin antes comprobar que se ha respetado el derecho de defensa de las partes y la tutela “arbitral” efectiva, pero no

es menos cierto que han sido dictadas resoluciones judiciales que inadmiten a trámite la ejecución, con las consecuencias perjudiciales que derivan de tales decisiones, tanto en tiempo, costes e inconvenientes, impidiendo al legítimo propietario recuperar la posesión de su vivienda y obligándole a iniciar de nuevo el proceso, esta vez, vía judicial. La inseguridad jurídica es evidente, existiendo ejemplos de arbitrajes privados que resultan más lentos y costosos que la justicia ordinaria.

INCUMPLIMIENTO DE LA LEY Y GARANTÍAS


En definitiva, el incluir una cláusula de sumisión al arbitraje privado puede conllevar a que una vez surgido el conflicto e iniciado en procedimiento arbitral, el arrendatario excepcione no solo su condición de consumidor - si tuviese tal condición -, sino también el incumplimiento de la ley y garantías, pudiendo decaer las pretensiones del arrendador, to-

talmente defendibles, para que el inquilino abone las rentas impagadas o desaloje la vivienda si ha incumplido con sus obligaciones.

Si bien a día de hoy existen voces que siguen manteniendo la vía arbitral como el método más idóneo para solucionar los conflictos derivados de impago de rentas y recuperación de la posesión del bien, y aún siendo consciente de que los plazos en vía jurisdiccional pueden alargarse más de la cuenta hasta recuperar la posesión del inmueble, lo cierto es que las nuevas modificaciones legislativas de la ley de Enjuiciamiento Civil demuestran, en mi opinión, que la vía jurisdiccional es más eficaz que la arbitral.

Sin perjuicio del asunto aquí tratado, seguiré manteniendo y apoyando el arbitraje como un método eficaz para resolver conflictos, siempre que no sea impuesto por una de las partes, existan garantías y la relación jurídica concreta así lo aconseje.

Iago Pásaro Méndez
Abogado



MEGAFINCAS

FRANQUICIA CREADA POR Y PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

¿Quieres externalizar algunos de los servicios de tu despacho?

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

www.megafincas.com

¡¡¡ 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

XXI Curso Francisco Liñán

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

Un encuentro con la profesión,
un encuentro con otra cultura

**Del 1 al 4 de noviembre -
Hotel Husa Solazur / Business & Spa
Av. Mohammed VI - Tánger / Marruecos**

XXI Curso Francisco Liñán - Colegio de AA.FF. de Málaga Ponencias:

/ El Contrato del Administrador de Fincas. Aspectos jurídico-prácticos

D. Jesús Flores Rodríguez / Doctor en Derecho - Profesor Titular
de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid

/ Responsabilidad de las comunidades de propietarios en el ámbito social

D. Francisco José Trujillo Calvo / Magistrado del Juzgado de lo
Social nº 13 de Málaga - Doctor en Derecho

/ Pymes y Redes Sociales

D. Nacho Rockdriguez / Especializado en Comunicación y Turismo - Experto
en asesoría de TICs y gestión de Redes Sociales

**/ Las Entidades Urbanísticas de conservación: constitución y funcionamiento,
con especial referencia a las comunidades de propietarios que las integran**

D. Francisco González Palma / Abogado - Asesor Jurídico del
Colegio de AA.FF. de Málaga

Más información en: www.cafmalaga.es



www.sepin.es

EL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPIN ANALIZA DETERMINADAS SENTENCIAS Y RESPONDE A LAS CONSULTAS DE LOS PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

SENTENCIAS

Falta de legitimación del Presidente para formular demanda contra obras de cerramiento al no constar acuerdo válidamente adoptado que le autorice expresamente ni estar legitimado por los Estatutos.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 204/2012, de 27 de marzo
Recurso 1642/2009. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS.
SP/SENT/668762**

"... En definitiva, con carácter general, se requiere previo acuerdo de la comunidad de propietarios que legitime al presidente para instar acciones judiciales en nombre y defensa de esta, lo que no obsta para que aquel no resulte necesario en los casos en los que los estatutos de la comunidad expresamente prevean lo contrario o en el supuesto en que el presidente ejercite acciones judiciales no en calidad de tal sino individualmente como copropietario.

B) Por lo expuesto, se reitera como doctrina jurisprudencial la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, salvo que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario.

C) La aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso examinado exige su estimación. En el presente supuesto ha constituido

do un hecho indubitado la inexistencia de acuerdo, que adoptado válidamente por la comunidad de propietarios recurrida, legitimara al presidente para ejercitar acciones judiciales frente al copropietario, parte recurrente, en cuanto a la ilegalidad de las obras litigiosas ejecutadas en el ático de su propiedad. Partiendo de tal hecho incontestable, la sentencia recurrida concluye, en clara contradicción con la doctrina jurisprudencial reseñada, que el presidente, -el cual ha actuado única y exclusivamente en calidad de tal y no como copropietario-, pese a que no haya existido acuerdo que le autorizase a ejercitar las acciones objeto de este procedimiento se encuentra legitimado activamente para actuar en defensa de la comunidad solicitando la declaración de que las obras realizadas son indebidas e ilegales. Pues bien dicha conclusión no se ajusta a la línea jurisprudencial expuesta por la cual el presidente para ejercitar acciones en defensa de la comunidad tendrá que estar autorizado por acuerdo válidamente adoptado en junta de propietarios, salvo que actúe como copropietario o los estatutos expresamente le legitimen, supuestos no concurrentes en el presente litigio, por lo que ante la constancia en autos de la falta de acuerdo que sustente la actuación del presidente la conclusión ha de ser la de falta de legitimación activa de este para formular la demanda interpuesta en defensa de la comunidad de propietarios. ..."

CONSULTAS

Exigencia de daños y perjuicios por la instalación del ascensor

SP/CONS/81302

No es necesario "salvar el voto" para impugnar, pues basta con votar en contra tanto los asistentes como los ausentes. Así lo indica la jurisprudencia; como ejemplo, están las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2008 (SP/SENT/441811) y de la Audiencia Provincial A Coruña de 23 de septiembre de 2011 (SP/SENT/650228).

Nuestro criterio, en relación con un acuerdo de la Junta de Propietarios, por las obras necesarias y que afectan a un local, es que no se trata de impugnar si la decisión se ha tomado con el "quorum" que señala la Ley, lo que tiene que hacer es, previa valoración de los perjuicios y daños que le ocasiona tal instalación en el local, acompañando dictamen técnico al respecto, exigir a la Comunidad el pago correspondiente, con requerimiento al efecto, con base en el art. 9.1 c) de la Ley de Propiedad Horizontal, dando un plazo a tal fin, pasado el cual sin resultado satisfactorio, habrá que acudir por vía judicial.

Nuevas derramas para hacer frente a deudas de la Comunidad derivadas de la morosidad

SP/CONS/81609

Hay que partir de una base, y es que el acuerdo por mayoría

que adopte la Comunidad, en principio, será válido y ejecutivo sea cual fuere su contenido, sin perjuicio de que algún propietario pueda impugnar, al mismo tiempo que tiene que pagar o consignar judicialmente, a tenor del art. 18 de la misma Ley de Propiedad Horizontal.

Dicho esto, hemos de indicar que, según nuestro criterio, teniendo en cuenta que los fondos se dedicarán a pagar deudas del complejo, y especialmente de los bloques de viviendas (ascensores, escaleras, etc.), habría que hacer una previa liquidación de la deuda global, como si fueran ya gastos ejecutados, de tal manera que los saldos resultantes de cada uno serían la cuota a pasar, considerando que, al final, las repercusiones deben tener ese reparto, pues no tiene lógica que un chalé tenga que pagar el ascensor de un bloque, por poner un ejemplo.

No obstante, en cualquier caso, repetimos, si la Junta de la Comunidad general adopta otra decisión diferente (por ejemplo, aplicar el coeficiente, sin tener en cuenta el gasto a pagar) para deudas en "general", en principio, el acuerdo será válido y ejecutivo, a expensas de la posible impugnación. Reiteramos, asimismo, la postura de SEPIN, en el sentido de que nadie tiene que pagar por servicios de los que está exonerado, es decir, que, para hacer frente a la deuda, se debe tener el mismo criterio que para los pagos normales.

verisure Comunidades

Tranquilo se vive mucho mejor

Ayude a las Comunidades que usted administra a protegerse con un Kit de Videovigilancia Verisure



Incremente su seguridad

Controle los accesos al portal, garaje, trasteros, zonas comunes, etc.



Ahorre en mantenimiento

Nuestro sistema de seguridad es un potente elemento de disuasión que evita el vandalismo dentro de su comunidad.



Evite robos en el garaje

Gracias a la visión nocturna protejemos también el interior, evitando de esta manera, robos y destrozos en los vehículos.



Protección a los vecinos

Nuestro sistema incorpora un pulsador SOS que permite a los vecinos recibir ayuda a través de nuestra Central de Alarmas.



Kit Protección Portal

Cámara Verisure Megapixel Advance
Pulsador SOS Emergencias
Carteles Disuasorios con aviso de grabación de imágenes
Router 3G
Instalación Homologada



Cámara Verisure Megapixel Advance



solicite información y presupuesto sin compromiso:

902 386 386



EL DERECHO

Propiedad Horizontal y
Derechos Reales

EL DERECHO RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

¡PLANTEA TUS DUDAS!

¿Puede colocarse información sobre fincas deudoras en el tablón de anuncios de la comunidad?

Una comunidad de propietarios coloca en los tabloneros de anuncios de la misma, el listado de las fincas deudoras. Un propietario se queja, argumentando que se vulnera la ley de protección de datos al poner en el tablón la información en cuestión. El propietario, ¿está en lo cierto?

No debe colocarse información alguna relativa a ningún piso o local, aunque no lleve nombre y apellidos, si no es en cumplimiento de alguna de las obligaciones que se imponen en la Ley.

Es legal colocar la relación de propietarios morosos en el tablón de anuncios cuando esta relación acompaña a la convocatoria, tal y como exigen los arts. 15 y 16 LPH. En tales casos, en la medida en que se trata del cumplimiento de una obligación impuesta en la Ley, dicha publicación o colocación no es ilegal.

Por tanto, la relación de propietarios morosos no se puede poner tal cual en el tablón pues eso sería contrario a la ley, sino sólo cuando se hace la convocatoria. En efecto, la publicación en el tablón de avisos de la comunidad de una relación de propietarios que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas implica una cesión de datos de carácter personal, definida por el art. 3 letra i) LOPD, como toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado.

En relación con la cesión, el art. 11.2 a) LOPD, dispone que los datos de carácter personal objeto de tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado, si bien será posible la cesión inconsentida de los datos en caso de que la misma se encuentre fundamentada en lo establecido por una norma con rango de ley (art. 11.2 a) LOPD).

En este sentido, entre las obligaciones impuestas por la LPH –en los términos previstos tras su reforma, operada por Ley 8/1999, de 6 de abril–, en su objetivo de lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeuden los copropietarios integrantes de las mismas, se encuentra la de dar publicidad a través de la convocatoria de la junta de propietarios de aquellos que no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad. Así, el art.16.2 LPH, respecto a la convocatoria de la junta establece: "la convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y adver-

tirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el art.15.2 LPH", lo que conlleva, necesariamente, el conocimiento de aquellos propietarios deudores, sin necesidad de recabar el consentimiento de los mismos.

En consecuencia, solo si la publicación obedece al hecho de que la convocatoria de la Junta, en la que deben figurar los datos a los que se refiere el art.16.2 LPH, no ha podido ser notificada a alguno de los propietarios por el procedimiento que la LPH indica, la cesión que implica la publicación de la convocatoria en el tablón de anuncios, se encuentra amparada por el art. 11.2 a) LOPD, al estar fundamentada en una norma con rango de ley.

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)

Letrado 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



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**



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. Encontrará en un solo volumen, 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 -lo que sucede muy frecuentemente, atendidas las fechas de la reforma de que se trate-, 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).

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.

URBANISMO. EDIFICACIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Coordinador: J.C. Martínez, 2012

p.v.p. (con IVA) 69,68 € 372 páginas



Si existe una materia jurídica en expansión, el Urbanismo y la propiedad horizontal, de la que se ocupa este III volumen de la colección "La Oficina Notarial". En las Notarías, la actividad inmobiliaria asume un especial protagonismo por su casuística, frecuencia e innegable transcendencia económica. El presente volumen aborda de forma pormenorizada y separada cada una de las operaciones registrales e hipotecarias que tratan sobre la obra nueva, la edificación y otras diversas actuaciones (segregación, agrupación, agrupación, constitución de servidumbres, expediente de dominio, etc.). Profundiza en una de las Leyes más importantes de nuestra reciente historia: la Ley de Propiedad Horizontal con profusión de jurisprudencia reciente relativa a la actuación notarial al respecto.

LA LEY 37/2011 Y LA NUEVA METODOLOGÍA PARA CONSEGUIR LA AGILIZACIÓN DEL JUICIO DE DESAHUCIO. CASUÍSTICA PRÁCTICA

Vicente Magro Servet, 2012

p.v.p. (con IVA) 22,00 € 208 páginas

El autor, desarrolla en esta obra, un detallado estudio de las recientes modificaciones legislativas que ha experimentado el juicio de desahucio en las dos reformas llevadas a cabo por la Ley 19/2009, de medidas de fomento del alquiler y, sobre todo, la más reciente Ley 37/2011, de medidas de agilización procesal, que ha articulado una serie de modificaciones legales para «monitorizar» la tramitación del juicio de desahucio.

Sin embargo, va más allá de estas modificaciones puntuales y elabora un denso y detallado índice de esta materia tan casuística, analizando todos los aspectos que son de interés para el profesional del derecho que trabaja y estudia la temática arrendaticia. Este desglose del índice que se incluye en la obra permite al lector localizar con detalle el aspecto concreto de la materia que desea analizar el lector, dado que la casuística que rodea a la tramitación de estos procedimientos de desahucio nos presenta en la práctica de nuestros tribunales muchas dudas sobre cómo enfocar cada uno de los múltiples problemas que surgen en la judicialización del impago de rentas y las circunstancias accesorias que esta judicialización lleva consigo. Muchas de ellas no previstas por el legislador y que el Poder Judicial debe ir interpretando y resolviendo conforme surgen en la praxis del foro.

FISCALIDAD DE LAS RETRIBUCIONES DE LOS SOCIOS PROFESIONALES

CISS, 2012

p.v.p. (con IVA) 62,40 € 367 páginas

La obra ofrece una visión técnica y práctica de las situaciones que pueden encontrarse los socios y las consecuencias tributarias en el complicado ámbito de la calificación fiscal de las prestaciones de servicios realizadas por los socios profesionales a sus sociedades, interpretando la novedosa doctrina de la Agencia Tributaria al respecto.

Hay que recordar que esta clasificación o integración de las retribuciones de los socios no es libre, pues se trata de una calificación tributaria, es decir, que la normativa fiscal exige que se coloquen los rendimientos donde jurídicamente deben de estar.

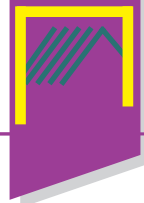
TEORÍA Y PRÁCTICA DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

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.



MANUAL DE LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y PRIMERA UTILIZACIÓN: COMENTARIOS, LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y FORMULARIOS

Antonio Cano Murcia, 2012
p.v.p. (con IVA) 87,50 € 828 páginas



Las licencias de primera ocupación o utilización (LPO) mantienen un importante nivel de presencia en la actividad urbanística, adquiriendo carta de naturaleza independiente del resto de las licencias urbanísticas.

Actualmente las LPO son protagonistas de forma antagónica. De un lado porque se aumenta su presencia en el ámbito urbanístico, atribuyéndole un papel primordial en el control de los actos sujetos a licencia, como es el caso de la CA de

Andalucía, y por otro porque ha empezado un movimiento legislativo (CC.AA. de Canarias y Cataluña) en virtud del cual se sustituye la misma por una comunicación previa.

La presente obra pretende colmar un importante vacío editorial tratando de forma monográfica la LPO desde una perspectiva teórica y práctica, dando información y respuesta a las numerosas preguntas que se presentan. Los destinatarios de la obra, secretarios de ayuntamientos, asesores jurídicos y técnicos, notarios y registradores de la propiedad, encontrarán a lo largo de los capítulos que la integran información amplia sobre una materia que sin lugar a dudas se ha convertido en una de las principales protagonistas del urbanismo actual.

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? En la Facultad de Derecho tan importantes cuestiones no se estudian. Tampoco existen manuales que las expliquen de una forma práctica. Los abogados interesados en dominar estas materias deben remitirse a la experiencia diaria, probando y rectificando en cada juicio que celebran, no obteniendo a menudo los resultados deseados ni la seguridad de resultar eficaces.

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. El abogado eficaz no es un simple manual de oratoria o comunicación; no pretende sólo enseñar a hablar en el foro, sino que su cometido es otro mucho más ambicioso. Dividido en tres partes, en la primera parte, el abogado descubrirá cuál es la actitud más eficaz para potenciar sus habilidades en un juicio. En la segunda, adquirirá las mejores herramientas de comunicación y, en la tercera parte, conocerá cómo aplicarlas para dominar las técnicas procesales de interrogatorio de testigos y de informe final.

COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

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



Esta obra le ofrece un completo abanico de respuestas a las dudas que suscita la práctica cotidiana, ofreciendo una panorámica que abarca la realidad viva de las comunidades de vecinos. A través de más de 400 respuestas, este libro compendia una selección de las más interesantes cuestiones. Un índice analítico permite la búsqueda de las consultas por temas y un anexo legislativo ofrece la normativa esencial que regula las comunidades

de propietarios.

CÓDIGO CIVIL COMENTADO Y CON JURISPRUDENCIA

Xavier O'Callaghan Muñoz, 7ª edición 2012
p.v.p. (con IVA) 180,00€ 2200 páginas

Este Código Civil comentado y con jurisprudencia y concordancias es una obra con una importante base teórica y con gran utilidad práctica.

El Código Civil, como tal texto legal, está perfectamente al día, incluso con las últimas reformas habidas, tales como la Ley Concursal y las del matrimonio de julio del año 2005; así como la Ley de adopción internacional, de diciembre de 2007 y la nueva redacción del artículo 30 por la ley de Registro civil, disposición final 3ª, de 21 julio 2011. Tras cada artículo viene un comentario del mismo, breve, que expone e interpreta el texto legal, de forma clara y práctica. Muchos artículos lo necesitan especialmente ya que contienen expresiones técnicamente incorrectas, o imprecisiones, o incluso normas vacías de contenido. El interés que puede tener este código es pragmático y dogmático. Junto con el comentario, de interés teórico y práctico, la jurisprudencia será muy útil al investigador y al jurista práctico que, conectado a la realidad social, debe aplicar la rica normativa del código, que no siempre es tan clara como debería ser. Las concordancias son, por último, completas, con la utilidad práctica que tienen todas las concordancias hechas correctamente.



CONTROL INFORMÁTICO, VIDEOVIGILANCIA Y PROTECCIÓN DE DATOS EN EL TRABAJO

Aurelio Desdentado Bonete y Ana Belén Muñoz Ruiz, 2012
p.v.p. (con IVA) 58,00 € páginas

Las nuevas tecnologías han irrumpido en el trabajo, revolucionando los sistemas de producción y el estatuto profesional de los trabajadores. Pero también han alterado de forma muy significativa los mecanismos de control empresarial. Por una parte, se han ampliado notablemente los instrumentos de supervisión de la ejecución de la prestación de trabajo con la aplicación de los medios de reproducción de la imagen y del sonido, el control a distancia, las etiquetas de identificación y la expansión de los controles biométricos. Por otro lado, la utilización en los procesos de trabajo de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación supone un desafío para las facultades empresariales en la medida en que los medios tradicionales de supervisión se convierten en obsoletos, mientras que las nuevas formas de vigilancia se cuestionan por sus repercusiones en derechos fundamentales como el de la intimidad, la propia imagen, el secreto de las comunicaciones y la protección de datos. Todo ello tiene repercusiones sustantivas, pero muy especialmente procesales, con el debate sobre el alcance de la licitud de la prueba por la vulneración de estos derechos fundamentales. Además, el debate afecta a las relaciones colectivas con el uso sindical de los sistemas informáticos de la empresa.



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.



PROCESO CIVIL PRÁCTICO

Fernando Toribios Fuentes, 2012

p.v.p. (con IVA) 80,00 € 606 páginas



Con la finalidad de proporcionar una sencilla herramienta para abordar el estudio del modelo de proceso diseñado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, este libro ofrece una aproximación al régimen procesal civil en términos que aúnan teoría y práctica de una manera rigurosa pero asequible, pensando especialmente en los profesionales del derecho y orillando disquisiciones sin provecho práctico inmediato, para centrarse en un enfoque que reporte la máxima utilidad a quienes desempeñan los papeles protagonistas del proceso: fundamentalmente Jueces, Abogados, Secretarios y Procuradores. Es por ello que cada una de las lecciones se completa con esquemas y formularios cumplimentables en el CD-ROM que acompaña a esta obra.

La obra está adaptada a las innumerables reformas introducidas en esta materia por la Ley 37/2011; por el Real Decreto-ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, y por el recientemente promulgado Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios.

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.



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–.



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.



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
Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º 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%. El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

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

**ELEVAMOS LA
CALIDAD DE
SU SERVICIO**



**Y EL AHORRO
DE SUS
CLIENTES**

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



www.eninter.es

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

ATENCIÓN AL CLIENTE 24h - 902 252 209

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



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

IBERACUSTICA

El ruido en las edificaciones

La tendencia en la legislación sobre condiciones acústicas de la edificación, es no delegar en justificaciones teóricas, la responsabilidad de las realidades medioambientales. Las nuevas edificaciones tendrán que asegurar y demostrar, mediante la realización de ensayos in situ, que se cumple con las calidades acústicas mínimas requeridas, garantizando así que no se ponga en peligro la salud y la intimidad de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

El confort acústico, además de un requisito legal, es el valor añadido que diferencia una edificación mediocre de una vivienda de calidad. El comprador sabe que a la hora de invertir una gran cantidad de dinero, las calidades finales no pueden defraudar las expectativas creadas, siendo los problemas acústicos una de las reclamaciones más comunes realizadas por el comprador

La ubicación del edificio próxima a fuentes de ruido (carreteras, vías de tren), las instalaciones y servicios internos (ascensores, grupos de presión, aire acondicionado, calderas) o la escucha perfecta entre distintos vecinos son algunos de los problemas que se presentan en el mundo de la construcción. Problemas que tienen solución.

NORMATIVA. PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

La entrada en vigor del CTE y Ley del ruido afecta, entre otros aspectos, a las condiciones acústicas de los edificios, mejorando por un lado, las exigencias anteriores y garantizando, por otro, un confort acústico de las personas.

La caracterización y cuantificación de las exigencias acústicas del CTE y Ley del ruido hacen casi necesaria la incorporación del consultor acústico al equipo de la dirección facultativa, asesorando en todo el proceso de la obra:

FASE DE PROYECTO: Diseño y dimensionado de las soluciones constructivas

FASE DE CONSTRUCCIÓN: Recepción de materiales y control de ejecución.

FASE DE VERIFICACIÓN FINAL: Ensayos "in situ" de las condiciones acústicas del edificio

MEDICIONES Y PERITACIONES

A la hora de presentar el informe de un ensayo solicitado por la administración pública (Estado, Comunidades autó-



nomas, Ayuntamientos...) es muy importante que los resultados estén avalados por una acreditación oficial. La acreditación da valor y veracidad al informe, certificando que un laboratorio competente ha seguido una normativa internacional de ensayo, utilizando instrumentación homologada y calibrada por laboratorios independientes.

Actualmente el laboratorio de ensayos de Iberacústica tiene implantado un sistema de Calidad conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17025 "Requisitos generales relativos a la competencia de los laboratorios de ensayo y calibración" Este sistema de calidad interno ha sido evaluado y acreditado por ENAC para la realización de ensayos "in-situ" en la edificación y el medio ambiente, según el alcance de acreditación nº 458 / LE 972. De esta manera se garantiza la solvencia técnica en la realización de ensayos acústicos

RUIDO DE INSTALACIONES EN LA EDIFICACIÓN

Las instalaciones en edificios presentan habitualmente problemas de ruido, derivados en la mayoría de las situaciones, de una transmisión estructural de vibraciones. Estas fuentes de ruido están localizadas en las siguientes instalaciones: Fontanería - Sistemas de climatización - Sistemas de ventilación -Sistemas de calefacción - Ascensores - Garajes - Centros de Transformación - Actividades.

Cada vez son más las personas que se dan cuenta que el ruido y las vibraciones procedentes de las instalaciones de los edificios, no tiene por qué formar parte de su familia. Quien vive encima de la puerta de garaje no tiene que escuchar el paso de todos los coches que entran y salen. Lo mismo les ocurre a los que se encuentran cerca de los cuartos de maquinaria del ascensor, grupo de presión, climatización, etc.

Hoy en día existe normativa que vigila estos problemas de ruido, que junto con los avances tecnológicos de aislamiento acústico y de vibraciones, hace posible que ningún vecino padezca de niveles de ruido o vibraciones molestos producidos por cualquier instalación comunitaria.

Existe un procedimiento de actuación en la resolución de los problemas de ruido ocasionado por cualquiera de las instalaciones de un edificio. Éste se divide en la evaluación de los niveles sonoros, identificación de la transmisión de vibraciones y la implantación de medidas correctoras que amortigüen los sonidos. Prácticamente todas las casuísticas tienen solución técnica.



MULTINTEGRA

La mejor defensa contra la morosidad



Las circunstancias actuales de la economía de nuestro entorno está provocando el auge de un ramo asegurador quizá hasta hace poco prácticamente desconocido: el seguro de protección de pagos. Se trata de una modalidad aseguradora de caución, ligada al pago recurrente de una renta, sea por el concepto que sea, que garantiza la asunción de pago por parte de la compañía aseguradora siempre que se produzca el evento incluido en el riesgo asegurado. Este tipo de seguros comenzó a comercializarse a través de las entidades financieras ligado directamente a la concesión de créditos bancarios, bajo el argumento comercial de buscar la tranquilidad del prestatario al saber que si durante cualquier momento de la vigencia del préstamo se pasara por un mal momento económico, el seguro pagaría las cuotas en su lugar, mientras durara la situación inestable.

Con la situación de crisis económica global que nos envuelve, este modelo inicial de cobertura se ha extendido a cualquier aspecto de la actividad económica y de consumo que se encuentre directamente relacionado con el desembolso de una cantidad monetaria recurrente: préstamos al consumo, arrendamientos, tarjetas de crédito, suministros de agua, luz, gas... y como no podría ser menos, al mundo de las comunidades de propietarios, en donde existe una modalidad concreta de Protección de gastos comunitarios.

La protección de pagos ligada al pago mensual recurrente de los gastos comunitarios, cubre hasta el 100% de las cuotas comunitarias que paga cada vecino en caso de desempleo involuntario, incapacidad temporal por accidente y enfermedad, y hospitalización. En estos supuestos, la entidad aseguradora abonará mensualmente al beneficiario (vecino titular de la vivienda) el importe de la cuota de la comunidad de propietarios correspondiente al propietario asegurado sobre el que ocurrió el siniestro, por cada mes completo que haya permanecido en esa situación, hasta el 100% de la cuota comunitaria o el límite máximo establecido.

De momento solo una compañía que trabaja el multi-riesgo del ramo de comunidades ofrece como opción este tipo de cobertura, si bien se espera que a lo largo de los próximos meses la mayor parte del arco asegurador la vaya incorporando. Igualmente, compañías aseguradoras específicas del ramo de caución ya han desarrollado un producto ad hoc actualmente a disposición de las principales corredurías de seguro.

Desde el punto de vista del Administrador de Fincas nos encontramos ante una interesante cobertura aseguradora que aporta valor a sus clientes y además supone una fácil venta, toda vez que las primas que ofrece el mercado son de momento competitivas y, a demás, supone un importante alivio a las ya deterioradas cuentas de resultado de las comunidades de propietarios como consecuencia de los actuales índices de morosidad.



*Miguel Ángel García. director técnico de Multicorreduría
(Grupo Multiasistencia)*

SCHINDLER

Schindler ofrece la mejor financiación para la modernización de ascensores

El programa de Financiación Integral de Schindler está dirigido a comunidades de vecinos que pretenden adaptar sus ascensores a las nuevas necesidades detectadas por los usuarios.

Para adaptarlos a las nuevas normativas de seguridad, para satisfacer nuevas necesidades de confort, por razones estéticas, para reducir el consumo energético y proteger el medio ambiente... éstas son solo algunas de las razones por las que puede ser necesario modernizar un ascensor. En todos estos casos, Schindler ofrece a los propietarios la opción de financiar hasta un máximo de cinco años estos servicios en condiciones especiales.

El Programa de Financiación Integral de Schindler está dirigido exclusivamente a comunidades de propietarios. Está basado en un crédito que concede una entidad bancaria de reconocido prestigio que reúne unas condiciones especiales solo por ser cliente de Schindler.

En un mundo en el que las normas de seguridad y de respeto al medio ambiente cada día son más exigentes, la multinacional suiza favorece de este modo los trabajos de modernización, así como de sustitución, de ascensores en edificios que necesiten una puesta a punto. En consonancia con la filosofía de Schindler de "llave en mano", servicio que garantiza el más profesional asesoramiento por parte de la empresa, los expertos de Schindler facilitan la tramitación del crédito evitando traslados y papeleos de los propietarios.

Liderazgo en servicios de modernización, sustitución y rehabilitación

Actualmente, ascensores o escaleras mecánicas no son ya artículos de lujo, sino de primera necesidad. En un contexto de envejecimiento de la población y donde las ciudades se construyen "hacia arriba", los elementos de transporte vertical forman parte imprescindible de los planes ar-



quitectónicos, tanto de nueva construcción, como de rehabilitación de edificios antiguos.

En la línea de compromiso con la creación de ciudades accesibles, Schindler ofrece un servicio de rehabilitación de edificios que recoge soluciones a comunidades de propietarios que no cuenten con ningún sistema de transporte vertical. Pero hoy por hoy, la presencia de un ascensor en una comunidad de propietarios no es tan solo un elemento de comodidad, sino que ofrece mayor seguridad a los pasajeros a la vez que revaloriza la finca. Gracias a su servicio "llave en mano", Schindler se encarga de todos los trámites y decisiones necesarias para dar la respuesta más adecuada para cada situación.

En un mercado inmobiliario cambiante, donde la construcción se ha frenado bruscamente, las empresas de transporte vertical vuelcan su actividad en los servicios de modernización, sustitución y rehabilitación de edificios. En esta actividad, Schindler se mantiene como empresa líder en el sector.

El equivalente de toda la población mundial viaja todas las semanas en alguno de los sistemas de transporte vertical de Schindler. La confianza de estos más de 1.000 millones de personas convierten a Schindler en una empresa líder la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores, escaleras mecánicas y andenes móviles.

Las facilidades de financiación que ofrece Schindler a la hora de modernizar o sustituir un ascensor supone una ventaja muy competitiva puesto que la comunidad de propietarios no necesitará gestionar el crédito necesario para llevar a cabo estos trabajos, sino que la misma empresa que realizará las mejoras en el edificio, será la encargada de conseguir los mejores condiciones financieras para los propietarios.

Características del crédito

Objeto de la financiación	Modernizaciones y sustituciones Schindler	Vencimiento cuota	día 5 del mes
Entrega inicial mínima	10% presupuesto total con IVA	Comisión de apertura	1,5% (financiado en la cuota)
Cantidad máxima a financiar	90% presupuesto total con IVA	Comisión estudio	0%
Importe mínimo	1.500 €	Cometaje	0%
Plazo	Hasta 60 meses	Comisión de cancelación	3%
Tipo de interés	A consultar en el momento de la solicitud	Domiciliación	En cualquier entidad bancaria
Amortización	Pagos mensuales iguales	Contrato	Modelo de Ley de venta a plazos



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 minutos.
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