

# Administración Rústica y Urbana

**Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas**  
**Nº 162 - octubre 2012**

**[www.cgcafe.es](http://www.cgcafe.es)**

**LAU: UNA NUEVA REFORMA  
PARA FOMENTAR LAS  
VIVIENDAS EN ALQUILER**

**LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS  
Y ACTIVIDAD PROFESIONAL**



**Miguel Á. Muñoz Flores**  
Presidente del Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas

**“Los colegios profesionales son los mayores  
garantes de los derechos de consumidores  
y usuarios”**



## 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](http://www.schindler.es)



**Schindler**

# Carta del Presidente

Queridos/as compañeros/as:

Esta es la última carta que, como Presidente del Consejo General, os escribo. Como ya sabéis el procedimiento para la elección del cargo de Presidente del Consejo está en marcha y las elecciones se celebrarán el próximo día 26 de octubre, a las que no concurre por norma estatutaria al establecer ésta un máximo de dos periodos consecutivos para poder ejercer este cargo.

Me gustaría que sirvieran estas líneas para reflexionar sobre tres o cuatro asuntos de importancia y no como despedida, porque de serlo tendría que ser una despedida con una gran carga emotiva por todo lo que han supuesto estos ocho años representando los intereses de los Administradores de Fincas de España.

En este emocionante recorrido profesional y personal, no han faltado momentos de incertidumbre por el futuro de la Profesión porque, como todos sabemos, está pendiente la aprobación de la Ley que establecería la liberalización de los servicios profesionales. Hemos luchado con todas las herramientas a nuestro alcance y, sin duda, se seguirá luchando por ello desde la próxima Junta de Gobierno y Pleno del Consejo General, para que nuestra actividad siga siendo colegiada y, además, con reserva de actividad. Dejo, por tanto, la Presidencia del Consejo General con la satisfacción de haber trabajado muy duro en este tema, y me queda la ilusión y la esperanza de que, en el futuro, podamos alcanzar este importante reto profesional.

Los estudios universitarios han sido otra de mis prioridades, y junto a ella, la Formación Continuada, porque considero que son los pilares básicos de la cualificación profesional y el modo más idóneo de garantizar los derechos de los consumidores y usuarios, nuestra prioridad profesional, sin duda alguna.

Los cuatro Congresos Nacionales –Málaga, Barcelona, Sanxenxo y Valencia– y los cuatro Encuentros Nacionales de Jóvenes Administradores –Huelva, Logroño, Oviedo y Segovia– que he presidido, junto a las Jornadas para miem-



bro de las Juntas de Gobierno de los Colegios, y el Plan de Formación Continuada que, desde el Gabinete de Estudios, hemos puesto a disposición de todos, son los activos corporativos que más satisfacciones me han otorgado. Animo a los Administradores de Fincas a que participen en todos los venideros y, por supuesto, a que traten de estar más presentes en todos los actos de la vida colegial, tanto de

sus respectivos Colegios como del Consejo General, porque articular el presente y futuro de la Profesión no es solo obligación de unos cuantos, sino de todos sin excepción.

Finalizo esta etapa con el sinsabor de no haber podido lograr todo aquello que me había marcado como objetivos. Entre ellos, no haber conseguido que, durante mi presidencia, se hayan aprobado los Estatutos, ardua tarea que sin duda alguna acometerá con la misma intensidad e ilusión el próximo Presidente y la nueva Junta de Gobierno del Consejo General, y espero que este objetivo pueda ser alcanzado en un futuro próximo.

Toda gestión genera motivos de crítica y apoyos por aquellos que tienen que enjuiciarla o valorarla, y mi labor al frente del Consejo General no va a ser inmune a ello, pero deseo decir que, sean cuáles hayan sido los resultados, con los errores cometidos y con los aciertos alcanzados, me condujo, exclusivamente, la máxima de lograr los mayores éxitos para nuestra Profesión, mi Profesión, y a ello me entregué con verdadera pasión, poniendo alma, corazón y vida en el empeño, y siempre desde la óptica de la colaboración con las instituciones públicas y privadas, estatales y de la Unión Europea, y, por supuesto, contando con el trabajo conjunto de todos, Administradores de Fincas, Colegios Territoriales, Juntas de Gobierno y Plenos del Consejo General.

**Gracias a todos, por todo. Ha sido un honor. ¡Hasta siempre!**

**Recibid, todos, un fuerte abrazo.**

**Miguel Ángel 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

Diseño e Imprime: Alfasur: C/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - Tfno: 91 692 28 88. Fax: 91 692 44 65. e-mail: alfasur.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".

# Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores de Fincas

octubre 2012

# Sumario

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



## REFORMA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Ana Pastor, Ministra de Fomento, ha presentado en el Congreso una nueva reforma para fomentar las viviendas en alquiler, con el objetivo, explicó, “de conseguir que la oferta de viviendas en alquiler sea mayor, y para ello, lo más razonable es aumentar el volumen de oferta para abaratar los pisos” Con esta premisa se inicia un nuevo camino de reforma de la LAU, pero no todos ven que con la misma se solucione el problema de la vivienda en alquiler, aunque sí coinciden los expertos en que la seguridad jurídica del propietario es fundamental para activar dicho mercado. **Pág. 22**

**3**

Carta del Presidente

**6**

Consejo General

**8**

Noticias Colegiales

**14**

Entrevista

MIGUEL Á. MUÑOZ FLORES  
Presidente del Consejo General.

**18**

Nos interesa

El mañana de nuestros colegios.

**28**

Informe

El presidente de la comunidad de propietarios y el otorgamiento del poder a procuradores.

**34**

Propiedad Horizontal

Obras no autorizadas por la comunidad de propietarios.

**38**

Arrendamientos Urbanos

La conversión del contrato de temporada en el de vivienda habitual.

**44**

Nos interesa

Ley de Protección de Datos y actividad profesional.

**48**

Jurisprudencia  
y Consultas

**52**

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

**56**

Actualidad-economía

## EL AGRADECIMIENTO DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

EL CONSEJO DE REDACCIÓN DE NUESTRA REVISTA, INTEGRADO POR MIGUEL Á. MUÑOZ, MARCIAL TARIN, REYES CABALLERO, PEPE GUTIÉRREZ Y CARLOS DOMINGUEZ, DAN LAS GRACIAS A TODOS LOS COLABORADORES POR SU INESTIMABLE APORTACIÓN PARA HACER POSIBLE UN MEDIO DE COMUNICACIÓN PROFESIONAL COMO ÉSTE. IGUALMENTE, AGRADECENA A LOS COLEGIOS TERRITORIALES LA COLABORACIÓN QUE SIEMPRE HAN PRESTADO PARA QUE ESTE PROYECTO VIERA LA LUZ, Y A TODOS LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS, EL EJE CENTRAL DE NUESTRO TRABAJO, ESPERANDO QUE HAYAN SENTIDO Y SIGAN SINTIENDO, COMO SU CASA, ESTAS PÁGINAS, ADEMÁS DE HABERLES SIDO DE GRAN UTILIDAD INFORMATIVA Y PROFESIONAL.

SI ESTÁ INTERESADO EN  
SOLICITAR LA AGENDA 2013,  
ENCONTRARÁ TODA LA INFORMACIÓN  
EN LA PÁGINA Nº 57.



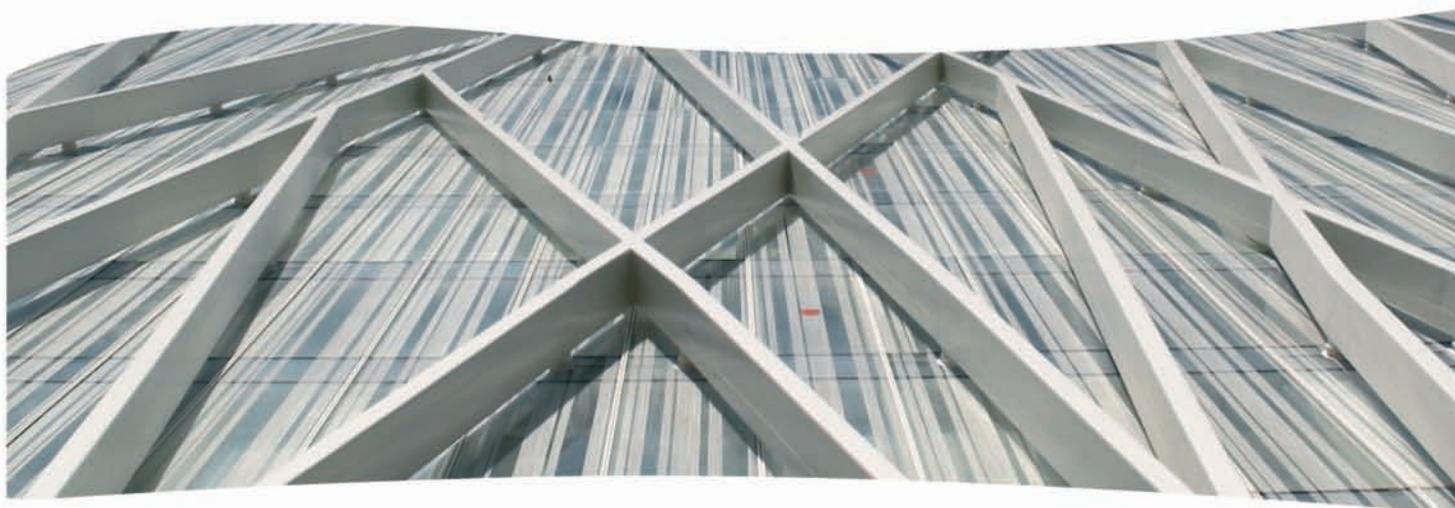
VISITE NUESTRA PÁGINA WEB,  
ENCONTRARÁ LO ÚLTIMO SOBRE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS: [www.cgcafe.es](http://www.cgcafe.es)

## 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](mailto:servicliente@thyssenkrupp.com)

Tel: 901 101 031

[www.thyssenkruppelevadores.com](http://www.thyssenkruppelevadores.com)

email: [comercial.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:comercial.tkees@thyssenkrupp.com)

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp



## MIGUEL Á. MUÑOZ FLORES

# Ocho años como presidente del Consejo General

Convocadas elecciones para el nombramiento de Presidente del Consejo General para el día 26 de octubre de 2012, Miguel Á. Muñoz no concurrirá a las mismas por norma estatutaria, al establecer ésta un máximo de dos periodos consecutivos para poder ejercer este cargo. Durante su gestión, Muñoz Flores ha tenido tres pilares esenciales programáticos: que la profesión de Administrador de Fincas siga siendo colegiada, la obtención de una titulación académica homologada de Grado Medio a nivel estatal, y el desarrollo de los Cursos de Formación continuada y permanente para los administradores de fincas. Como presidente del Consejo General y junto a la Junta de Gobierno que ha presidido, dejan sentadas las bases para que los nuevos cargos elegidos continúen esta labor con el máximo empeño y dedicación, porque de ello depende el futuro de la profesión.

Ha sido un profesional que ha trabajado con gran entusiasmo y dedicación para lograr que la administración de fincas se configure como uno de los pilares del sector inmobiliario, y para ello ha contado con la aportación de los miembros de dos Juntas de Gobierno y del Pleno del Consejo General.

En esta línea se contribuyó a que el INCUAL retirara de su proyecto la cualificación profesional para la Administración de Fincas de nivel tres, es decir, de Formación Profesional, lo que hubiera supuesto un duro revés para la consecución del objetivo que el Consejo General

se marcó de conseguir la homologación de los Títulos Propios de Grado Medio de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas.

Miguel Á. Muñoz ha presidido, desde 2004, todos los Congresos de Administradores de Fincas de España, que se celebran cada dos años, participando en las distintas Comisiones de Trabajo de organización de los mismos, donde se debatieron los más importantes asuntos relacionados con la profesión de Administrador de Fincas. Igualmente, promovió y participó, con la misma intensidad, en las Comisiones de Trabajo de los Encuentros Nacionales de Jóvenes Administradores de Fincas,



*«Muñoz Flores fue uno de los artífices de la redacción del Código Deontológico Europeo para los Profesionales Inmobiliarios, editado por el Consejo General que regula la Garantía Financiera y el Seguro de Responsabilidad Civil»*

que se celebran en los años alternos a los de los Congresos, abordando la problemática que afecta al profesional más novel en su actividad diaria.

Igualmente, ha estado presente en los trabajos de la Comisión Nacional para el Seguimiento de la Transición a la TDT, cuya finalidad era posibilitar la recepción de las emisiones de la TDT para el mayor número de usuarios. Asimismo participó en los Grupos de Trabajo que elaboraron, con el Ministerio de Vivienda anterior, los distintos Planes de Vivienda y formó parte, en 2007, del Observatorio Estatal de Vivienda en Alquiler (OEVA), participando en el Grupo de Análisis de Normativa y Legislación, Grupo de Análisis del Mercado del Alquiler, Grupo de Vivienda y Sociedad y Grupo de Arquitectura y Urbanismo. También, y siendo Ministra de Vivienda Carme Chacón, firmó el Convenio de Colaboración entre el Consejo General y el Ministerio de Vivienda, para informar y fomentar las medidas de promoción al alquiler en España.

Participó en la Feria Internacional de la Inversión Inmobiliaria Real East Expo en Budapest, impartiendo la ponencia "El Compromiso de los Administradores de Fincas en el desarrollo urbano sostenible. Ciudades Habitables", sobre el importante papel social de los administradores de fincas y su desarrollo profesional y académico.

Fruto del Convenio de Colaboración firmado con el Consejo General del Poder Judicial, fomentó la celebración de las dos Jornadas Formativas

patrocinadas y organizadas, conjuntamente, por el CGPJ y el Consejo General, donde se debatieron los temas "Aspectos prácticos de la LPH" y "Cuestiones prácticas en materia de la LAU y de la LPH".

Representante muy activo del Consejo General en CEPI-CEAB, Muñoz Flores fue uno de los artífices de la redacción del Código Deontológico Europeo para los Profesionales Inmobiliarios, editado por el Consejo General que regula la Garantía Financiera y el Seguro de Responsabilidad Civil Profesional. En las Asambleas Generales de CEAB y CEPI celebradas en Florencia en 2009, y en Viena en 2010, apoyó y fomentó el establecimiento, co-



mo objetivo prioritario, del reconocimiento de las titulaciones profesionales, impulsando, además, el plan estratégico para posibilitar la creación de un carnet profesional para la UE y poner en marcha nuevas iniciativas de formación continua.

Ha participado, como ponente, en diversos Congresos Iberoamericanos de Administradores de Propiedad Horizontal, celebrados en Brasil, Colombia, Guatemala, Paraguay, República Dominicana y Uruguay, así como en el I Fórum Special ANACI (Italia).

Uno de sus logros, como presidente del Consejo General, ha sido el ingreso del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España en Unión Profesional, habiendo participado, entre otros, en el "Seminario sobre relaciones institucionales y lobbying: Los Colegios Profesionales como grupo de presión".

En representación del Consejo General, Miguel Ángel Muñoz ha firmado importantes Convenios de Colaboración, entre ellos, el de la Universidad de Alcalá de Henares, que habilita para el ingreso directo en cualquier Colegio de Administradores de Fincas de España de los titulados en el Grado de Administración de Fincas; el de la Escuela de Prácticas Jurídicas de la Universidad Complutense de Madrid, para impartir cursos de especialización y actualización que posibiliten el más alto nivel profesional del Administrador de Fincas; el de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, formando parte del Comité de Honor del Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (M.D.I.); y con el Instituto para el Ahorro y la Diversificación de la Energía (IDAE), con el objetivo de fomentar el desarrollo de las energías renovables.

Miguel Á. Muñoz, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, seguirá formando parte de este Consejo General a través de su Pleno y de su Junta de Gobierno, desde otro cargo y con otras responsabilidades corporativas y sin duda alguna seguirá ejerciendo su labor con la misma intensidad, cariño y dedicación de siempre.

## El camino hacia la titulación universitaria

Con fecha de 13 de febrero de 2006, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas recibió un escrito del Instituto Nacional de las Cualificaciones (INCUAL) en el que se solicitaba celebrar una reunión para estudiar la posible colaboración del Consejo General en el proceso de elaboración del Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales, que se concretaría mediante la participación en el grupo de trabajo que se iba a constituir con objeto de diseñar la cualificación profesional relacionada con las competencias del Administrador de Fincas.

Tras la celebración de la reunión, quedó establecida nuestra colaboración a través de la propuesta de participación de dos profesionales de la administración de fincas en el grupo de trabajo: **Pepe Gutiérrez**, Administrador de Fincas, y **Carlos Domínguez García-Vidal**, Secretario Técnico del Consejo General, quienes participaron activamente, en calidad de expertos técnicos, en la elaboración de la cualificación profesional en el seno del citado grupo de trabajo. A ellos les debemos que la profesión de Administrador de Fincas no fuera reconocida de Grado 3, el equivalente a una Formación Profesional, y fuera retirada del Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales, dado que el objetivo es conseguir una Titulación Universitaria de Grado Medio oficial.

Al respecto, **Carlos Domínguez** manifiesta que "tanto **Pepe Gutiérrez** como yo nos sentimos, en las numerosas reuniones celebradas en el INCUAL, como en una especie de campo de minas, las cuales teníamos bien que ir esquivando, o bien desactivando. El INCUAL tenía muy claro que la profesión de Administrador de Fincas estaba desregulada, que existía una gran bolsa de empleo en el sector de la administración de fincas, y es a la que iban a atender con esta cualificación profesional, que debía tener un nivel 3. Con respecto a la primera cuestión, fue rebatida por activa y por pasiva, demostrando que no es cierto. Se hizo referencia a las normas que regulan el acceso a la profesión y que el alcance normativo de esta "regulación profesional" se concreta en la necesidad de incorporarse al Colegio Territorial para poder desempeñar esta actividad profesional"



*Carlos Domínguez.*

**Pepe Gutiérrez** recuerda que "fueron meses muy intensos, con reuniones maratónicas, donde intentamos demostrar, objetiva y lógicamente, en qué consistía nuestra actividad, su complejidad y la amplitud de sus conocimientos, y por ello, la necesidad de que nuestra profesión no fuera calificada dentro de un nivel formativo que no le correspondía. Esos meses de trabajo tuvieron una recompensa formativa personal muy grande en cuanto a conocer, internamente, nuestra profesión, y contribuir a desarrollarla lo más adecuadamente posible. Me siento orgulloso y recompensado, moralmente, también, desde el punto de vista corporativo, al haber contribuido, de manera directa, a alcanzar el objetivo que con tesón defendimos los miembros de aquella Comisión".



*Pepe Gutiérrez.*

Para **Domínguez**, el propio INCUAL reconoció que, ciertamente, había actividades del nivel 4 que no podían estar reflejadas en esta cualificación, por lo que, ante la falta de acuerdo entre los integrantes del Grupo de Trabajo, el proceso de desarrollo de la cualificación profesional quedó paralizado.



## NOTICIAS COLEGIALES

### BURGOS

## VI Promoción del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios Universidad de Burgos

El secretario General de la UBU, **José M<sup>a</sup> García**, el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, y el presidente del Consejo de Colegios de Castilla y León, **Salvador Díez**, presidieron la ceremonia de Graduación de la VI Promoción del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Burgos. El curso cuenta con 125 alumnos, que proceden de toda España, indicando que alrededor del 80% de quienes cursan estos estudios solicita su ingreso en el Colegio de Administradores de Fincas correspondiente.

Cuarenta y tres han sido los alumnos que se han graduado en esta promoción, que fue clausurada por **Alberto Pulido**, director del Área de Negocio Hipotecario del Banco de Santander, que impartió la ponencia "Sobre el presente y el futuro del mercado inmobiliario", manifestando, al respecto, que se está destinando demasiado tiempo a intentar que las cosas sean como antes y eso no va a ser así. Consideró importante que se dibuje entre el sector pu-



*Alumnos de la VI Promoción tras la entrega de diplomas.*

blico y el privado un camino a seguir en el que se tengan en cuenta los parámetros recogidos en la Constitución, que establecen el derecho de los españoles a acceder a una vivienda digna.

**Salvador Díez** enumeró algunas de las preocupaciones de los administradores de fincas, que pasan por el crecimiento en los procesos judiciales por impagos en las comunidades de vecinos, has-

ta la necesidad de fomentar la actividad de los colegios oficiales de administradores de fincas.

El acto finalizó con la entrega del Diploma de Experto Inmobiliario correspondiente a los alumnos en el Aula Magna de la Universidad de Burgos, que fueron entregados por los respectivos presidentes de los distintos colegios territoriales de administradores de fincas de origen de los graduados.

### CANTABRIA

## Convenio con el Banco Sabadell

Banco Sabadell y el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria, han renovado el acuerdo de colaboración financiera por el que la entidad bancaria seguirá ofreciendo, en condiciones preferentes, un amplio abanico de productos y de servicios, financieros y no financieros, tanto a los administradores de fincas como a las comunidades de propietarios gestionadas por estos, siempre que aparezca como autorizado en la gestión un colegiado perteneciente al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria.

Se trata de un nuevo convenio que sustituye al existente desde hace más de 9 años, en el que se intensificará la formación y el apoyo al colegiado, insistiendo en los productos específicos de este sector.

El convenio beneficia a un colectivo de 160 colegiados diseñado para cubrir sus necesidades financieras y a su vez, con ventajas para sus clientes, las comunidades de



*Alberto Ruíz-Capilla y Fernando Rioja, durante la firma del convenio.*

propietarios por ellos administradas, que se beneficiarán de las condiciones en cuanto a la exención de comisiones (0,00) por gestión de remesas y otras. Se trata de un convenio que apoyará a este sector en estos momentos de incertidumbre y con vistas a la implicación que conllevarán las futuras inspecciones técnicas de los edificios. Convenio que apuesta por trabajar unidos Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cantabria y Banco Sabadell para cada uno de sus colegia-

dos y de las comunidades de propietarios por ellos administradas, lo que supone una revolución en el sector vinculado a la propiedad horizontal.

El convenio ha sido firmado por el presidente del colegio, **Alberto Ruíz-Capillas**, y **Fernando Rioja**, responsable de la zona de Cantabria y Vizcaya de Banco Sabadell.



## EXTREMADURA

## Jornada sobre la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.)

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto 8/2011 que obliga a la inspección técnica de los edificios, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura ha desarrollado una Jornada Técnica sobre esta materia.

**Manuel Lozano**, director general de Arquitectura y Vivienda del Gobierno de Extremadura agradeció al Colegio la invitación y mostró su disposición para colaborar con nuestro colectivo procediendo, a continuación, a la inauguración de la Jornada. El presidente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cáceres, **José Luis Perlado**, informó sobre el R.D. 8/2011, así como del futuro desarrollo del mismo en Extremadura una vez que el Gobierno extremeño y los ayuntamientos afectados ultimaron el decreto y normas municipales respectivamente.

**Manuel J. Oliveros**, secretario técnico del COAAT de Sevilla, valoró el seguimiento de la I.T.E. en el municipio de Sevilla durante los diez años que esta norma lleva en vigor.

En una mesa redonda en la que intervinieron **Manuel Lozano**, director general de Vivienda y Arquitectura del Gobierno de Extremadura, **José Luis Perlado**, presidente del COAATIE de Cáceres y **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, se analizó la importancia socio-económica de la I.T.E., así como la implicación de técnicos y administradores de fincas.

**María Luz Charco**, magistrada-juez de 1ª Instancia e Instrucción número 3, de Cáceres, expuso, con gran brillantez, la responsabilidad de técnicos, contratistas, presidentes de comunidades de propietarios y administradores de fincas en materia de rehabilitación de edificios.

Durante la Jornada intervino el consejero de Fomento,



*Miguel Á. Muñoz, Elena Nevado, Reyes Caballero y Alfonso J. Pérez Calleja*

Ordenación del Territorio y Turismo del Gobierno de Extremadura, **Víctor Gerardo del Moral**, resaltando la conveniencia de la rehabilitación de los edificios tanto por la seguridad de los ciudadanos como por la reactivación económica que supondrá, y valoró muy positivamente la implicación de los administradores de fincas extremeños en esta materia y, así mismo, manifestó la disposición de la Consejería de Fomento para coordinar con el Colegio distintas actividades y colaborar en las materias que nos afectan.

La Jornada fue clausurada por la alcaldesa de Cáceres, **Elena Nevado**, que resaltó la necesidad de actuación en materia de rehabilitación y agradeció al Colegio Territorial de administradores de fincas de Extremadura la invitación para participar en la Jornada y haber elegido la ciudad de Cáceres para el desarrollo de la misma.

## Homenaje a Miguel Á. Muñoz

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura aprovechó la intervención de **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, en la Jornada Técnica desarrollada en Cáceres para rendirle un emotivo homenaje.

**Reyes Caballero**, presidente del Colegio, tras agradecer la ponencia en la Jornada de **Miguel Á. Muñoz**, informó que la Junta de Gobierno del Colegio acordó, por unanimidad, distinguirlo como reconocimiento a su dedicación e implicación en el Consejo General de Colegios de Adminis-



*Miguel Á. Muñoz y Reyes Caballero durante el homenaje.*

tradores de Fincas de España, así como a su especial preocupación por la formación de los profesionales y su disposición permanente para participar en los actos organizados por nuestro Colegio. **Reyes Caballero** también tuvo palabras de agradecimiento para **María del Carmen Pérez**, esposa de **Muñoz Flores**, por su complicidad en la labor desempeñada por él.

**Miguel Ángel Muñoz** agradeció el reconocimiento y manifestó sentirse muy a gusto en Extremadura por el trato dispensado por los colegiados en los distintos actos en los que ha participado.



## NOTICIAS COLEGIALES

### GRANADA

## Convenio de Colaboración

Con fecha 11 de septiembre, el presidente y secretario del Colegio, **Jesús Cañavate** y **Juan Luis del Moral**, se reunieron con **Isabel Niego**, concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, para tratar la importante cuestión de las inspecciones técnicas en los edificios (ITE). Tras este encuentro, ambas Corporaciones colaborarán para que las inspecciones se lleven a efecto correctamente, y los admi-



*Firma del Convenio de Colaboración.*

nistradores de Granada puedan solicitar las ayudas que se destinarán a financiar este informe por parte del Ayuntamiento granadino.

Igualmente el Colegio de Granada ha firmado un Convenio de Colaboración con el Banco Sanbadell, con el objetivo de impulsar las iniciativas profesionales, proteger sus intereses y proponer soluciones financieras adecuadas a las necesidades de los administradores de fincas.

Curso Superior

# ESTUDIOS INMOBILIARIOS

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

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

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

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

**DURACIÓN DEL CURSO:** 207 créditos divididos en 3 cursos académicos.  
**CALENDARIO:** Octubre-Junio.

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

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



MADRID

## Clausura de la 5ª Edición del Estudio de “Grado en Administración de Fincas”



*Alumnos tras la entrega de Diplomas de la Promoción de 2012*

El acto de clausura de la 5ª edición del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas” y la entrega de diplomas a los nuevos graduados de la promoción 2009/12, fue presidida por el secretario general de la Universidad de Alcalá de Henares, **Miguel Rodríguez Blanco**. Completaron la mesa presidencial **Miguel Ángel Muñoz Flores**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y del Colegio de Madrid; **Montserrat Guzmán Peces**, vicedecana de la Facultad de Derecho; **Tomás García Luis**, director del Estudio Propio; y **Pilar Morgado Freire**, coordinadora General de dicho Estudio.

En su intervención, **Muñoz Flores** apeló a la necesidad de formación multidisciplinar que tiene que tener el administrador de fincas, un profesional “clave” en el entramado socioeconómico y legal que rige el funcionamiento de las comunidades de propietarios. Es por ello que “la formación es la base para conseguir cualquier fin, que en nuestro caso se traduce en la mejora de los servicios que les prestamos a los ciudadanos, consumidores y usuarios de viviendas. Pero no a cualquier precio. Los efectos de las crisis han llevado a la proliferación de cursos formativos que en tres meses dicen que “posibilitan y capacitan” al alumnado para ejercer una profesión”. Pero “no nos llevemos a engaño”, porque “todo buen Curso que se precie como el que se imparte en esta Universidad necesita de un Plan de estudios actualizado y acorde a la realidad del sector”. Y la prueba más elocuente del esfuerzo, “sois vosotros, los estudiantes que hoy os graduáis y habéis tenido que superar, con no poca dedicación, los tres cursos académicos de

que consta este Estudio, más aún cuando el perfil del alumno es el de un adulto trabajador con cargas familiares”.

### El arbitraje y la mediación

**Juan Alberto Díez Ballesteros**, profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Alcalá, fue el encargado de impartir la conferencia magistral “El arbitraje y la mediación como alternativas a la resolución judicial de los conflictos: presente y futuro”. En la misma, explicó sucintamente en qué consisten los sistemas alternativos de resolución de conflictos, en concreto el arbitraje y la mediación, sus características y diferencias básicas, la nueva regulación de la mediación en asuntos civiles mercantiles, prevista inicialmente en el Real Decreto Ley 5/2012, de 5 de marzo, y actualmente en la Ley 5/2012, de 6 de julio.

### Padrino de la promoción

El padrino de la promoción, elegido por los nuevos graduados, fue **Tomás García Luis**, quien impuso a los nuevos graduados las becas que les reconocen como graduados de la Universidad alcalaína. En representación de los alumnos que se graduaban intervino la alumna **Beatriz Jimeno Toldos**.

La asistencia a este acto de clausura fue la más numerosa de todas las ediciones celebradas hasta el momento. Una promoción en la que se han graduado 65 alumnos.



MÁLAGA

## Día del Administrador de Fincas



*Daniel Camblo Mora,  
Jesús Luque Cantero,  
Marcelo Fco. Cambló Mora  
y Rosa M<sup>a</sup> Galán Muñoz.*

El Día del Administrador 2012 se ha hecho coincidir, como todos los años, con la Asamblea General de Colegiados, aunándose la labor por la profesión y el acuerdo de nuevos objetivos para el desarrollo de la misma, con el homenaje y la distensión.

En esta ocasión, la Asamblea General cumplía su cincuenta edición, cincuenta encuentros en los que el colectivo ha sabido demostrar su unión año tras año, al delegar gran cantidad de votos en la Junta de Gobierno que lo representaba en cada época de este Colegio. Esta armonía también se ha demostrado, en esta ocasión, con el hecho de que todos los puntos del Orden del Día fueron aprobados por los asistentes: el acta correspondiente a la pasada Asamblea General -la cuadragésimo novena Asamblea General Ordinaria-; el Informe de Presidencia; la Memoria de Secretaría y las Memorias de las Comisiones de Trabajo; el estado de cuentas del año 2011 y el presupuesto de ingresos y gastos para el año 2012. Asimismo, en esta ocasión se aprobaron las modificaciones a introducir en los Estatutos aprobados por Orden de 20 de diciembre de 2011, en cumplimiento de la Ley 10/2011 de 5 de diciembre, con entrada en vigor el 14 de enero de 2012.

### Homenaje a los veinticinco años de profesión

Los administradores de fincas del Colegio, una vez finalizada la Asamblea, se reunieron en un cóctel de hermandad con el que se conmemoraba la pertenencia a la profesión. El acto central de este evento fue el homenaje a todos los compañeros que habían cumplido veinticinco años en la profesión en 2012.

Se unieron a los colegiados en esta celebración numerosos miembros de diferentes instituciones de ámbito local: Ayuntamiento de Málaga, otros colegios profesionales de la

provincia, la Universidad de Málaga y empresas y entidades económicas de la ciudad. En esta ocasión no pudieron estar presentes **Miguel Á. Muñoz**, presidente del Consejo General, ni **Rafael Trujillo**, presidente del Consejo Andaluz, quienes manifestaron su proximidad con esta celebración e hicieron llegar su enhorabuena a todo el colectivo y, especialmente, a aquellos colegiados que cumplían veinticinco años trabajando como administradores de fincas.

Han sido sesenta y dos los colegiados que, en 2012, han cumplido veinticinco años de ejercicio profesional y, de ellos, veinte pudieron estar presentes en el homenaje en el que sus compañeros –de manos de la Junta de Gobierno, les hicieron entrega de una biznaga de plata con inscripción conmemorativa. En este acto, el presidente del Colegio, **Marcelo Fco. Cambló**, se dirigió a los homenajeados para agradecerles su pertenencia al Colegio durante más de dos décadas.

### La nube, Cloud Computing

El 20 de septiembre se desarrolló en el Colegio un encuentro formativo al objeto de exponer al colegiado las posibilidades que ofrece una herramienta conocida como “La Nube” o “Cloud Computing”. Esta conferencia fue coordinada por el Colegio, en colaboración con la empresa convenida MicroCad, patrocinadora del evento.

El responsable en soluciones Cloud y técnico especialista de Microsoft, **Guillermo Guerrero**, fue el encargado de impartir esta ponencia, que buscaba presentar las posibilidades que ésta nueva herramienta ofrece al administrador de fincas y a su despacho en numerosos ámbitos. Así se presentaron instrumentos que ofrecen nuevas soluciones en cuanto a la organización, la productividad y la relación con proveedores y clientes.



## MURCIA

## Jornada sobre Protocolo de Actuación ante Terremotos

La Asamblea Regional de la Comunidad Autónoma de Murcia aprobó el día 11 de Julio del año 2012, la Ley Reguladora de la Reedificación y Rehabilitación de inmuebles por imperativo forzoso derivado del Terremoto del 11 de Mayo del año 2011.

El Colegio de Administradores de Fincas de Murcia, a través de su presidente, **Felipe López Alarcón**, consideró oportuno gestionar, con carácter urgente, la celebración de una Jornada específica dedicada al análisis, génesis y aplicación de

la citada Ley. El Alcalde de Lorca, **Francisco Jódar**, inauguró este encuentro en el que participaron medio centenar de administradores de fincas de toda España, además de contar con la participación del diputado regional del PP proponente de la nueva ley, el lorquino **Fernando López Miras**, la concejal de Gestión y Recuperación tras los terremotos del Ayuntamiento de Lorca, **Saturnina Martínez**, el Consejero de Obras Públicas de la Comunidad Autónoma, **Antonio Sevilla**, y el presidente del Consejo General, **Miguel Á. Muñoz**, quienes analizaron, exhaustivamente, los diferentes puntos de la citada normativa.

**Francisco Jódar** explicó que "tras los terremotos de Lorca salió a la luz la carencia de un ordenamiento jurídico adaptado a situaciones de catástrofes como la que sufrieron los lorquinos. Afortunadamente, el nuevo Gobierno de España ha regulado la figura de SEPES como agente edificador y el Gobierno regional ha impulsado esta nueva



*Asistentes a la Jornada celebrada en Lorca*

que hemos puesto a su alcance para que nos ayudemos mutuamente, con el objetivo de que los lorquinos que perdieron sus casas el 11 de mayo de 2011 tengan su nuevo hogar en el menor tiempo posible. Ese es nuestro reto y en ello estamos trabajando, pero es tarea de todos y por ello queremos seguir yendo de la mano para solventar todas las trabas que puedan surgir en el camino".

La Jornada, que fue clausurada por el Consejero de Obras Públicas de la Comunidad Autónoma, **Antonio Sevilla**, sirvió para conocer una norma inspirada en la experiencia de los administradores de fincas de Murcia, que exigieron la aprobación de esta Ley para agilizar los trámites burocráticos, eliminar las trabas, unificar criterios y, en resumen, articular unos procedimientos ágiles, dinámicos y sencillos que hicieran posible dar solución a todos los problemas, aún existentes, como consecuencia de la tragedia del terremoto de Lorca.

ley ante el problema surgido por falta de acuerdo unánime que se requería en la legislación existente para reconstruir los edificios demolidos por los daños causados por los seísmos".

El primer edil destacó, igualmente, que "estas jornadas son una oportunidad para que los profesionales de la administración de fincas aprovechen los recursos

## PALENCIA

## En defensa de consumidores y usuarios

El Colegio de Palencia está realizando una serie de actuaciones profesionales encaminadas a un mayor reconocimiento social de la actividad profesional. Entre ellas, hay que destacar la divulgación permanente en un espacio semanal radiofónico, en "Hoy por Hoy" de la Cadena Ser, con intervención en directo, del presidente del Colegio, Felipe Blanco, atendiendo las consultas de los oyentes todos los miércoles, con un importante índice de audiencia.

Igualmente, se ha creado un Logotipo Profesional que, junto al Código GR, irá acompañando los documentos profesionales de los administradores de Palencia, y se ha elaborado, también, el Certificado de Título de Marca Comunitaria –registrado por el Consejo General-, que se facilitará, anualmente, a los colegiados ejercientes, todo ello con el objetivo de evitar el intrusismo y la competencia desleal, tanto para la defensa de la profesión como para garantizar

los derechos de nuestros clientes, que son los consumidores y usuarios.



*Felipe Blanco, en la Cadena SER.*



# Miguel Á. Muñoz Flores

**Presidente del Consejo General**

*«He tenido vivencias que han sido el mejor libro de aprendizaje profesional y humano»*

LA PALABRA SIEMPRE SERÁ EL ÚLTIMO Y MÁS SENSATO LEGADO PROFESIONAL DE QUIEN DURANTE OCHO AÑOS HA SIDO EL PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL. MIGUEL Á. MUÑOZ, DESDE LA REFLEXIÓN, ANALIZA LO CONSEGUIDO DURANTE ESTOS AÑOS, Y TAMBIÉN REALIZA UNA AUTOCRÍTICA SOBRE AQUELLOS OBJETIVOS NO LOGRADOS PESE A TODO EL TRABAJO Y ESFUERZO DESARROLLADO PARA INTENTAR ALCANZARLOS. DESDE LO PERSONAL Y LO PROFESIONAL AFRONTA, EN ESTA ENTREVISTA, AMBAS CARAS DE LA MONEDA, Y HACE UN RETRATO ÍNTIMO Y SINCERO SOBRE LO QUE HA SIGNIFICADO SU PRESIDENCIA EN EL CONSEJO GENERAL.

DOLORES LAGAR TRIGO

La última entrevista es siempre, para quién ha de contestarla, todo un reto. Porque a la emoción de dejar atrás tantos meses compartidos con compañeros, con momentos de máxima tensión ante los retos de futuro para la profesión desde un cargo de tanta responsabilidad, se une la racionalidad de explicar, a los administradores de fincas, que la prioridad de cada acto y acuerdo tomado por la Junta de Gobierno y Pleno del Consejo General, ha estado encaminada a conseguir garantizar el presente y futuro de la profesión, en un momento de cambios legislativos de la máxima trascendencia para los Colegios Profesionales. "Ocho años de presidencia te hacen vivir infinitas situaciones que dan un peso específico, que forman más y mejor en lo profesional, con conocimientos mucho más amplios de todos los aspectos y circunstancias que configuran nuestro día a día profesional. Se comienza con la máxima ilusión y se peca de cierto idealismo –matiza Miguel Á. Muñoz-, para finalizar ilusionado pero con bastante menos pasión, que se sustituye, inexorablemente, por la experiencia. He tenido, por lo tanto, vivencias que han sido el mejor libro de aprendizaje profesional y humano".

**Asumió importantes retos como presidente del Consejo General. De ellos, ¿cuál es el que más le satisface profesionalmente?**

Sin duda alguna, nuestra actuación frente al Instituto Nacio-



*«Me voy sin haber logrado tener, dentro del Plan General Contable Oficial, un Plan específico para las Comunidades de Propietarios»*

nal de Cualificaciones (INCUAL), que considero un objetivo alcanzado de la máxima importancia profesional. Explicaré las razones. En el año 2006, este Organismo solicitó la colaboración del Consejo General para analizar el proyecto que presentaban sobre las distintas cualificaciones de las profesiones en nuestro país, estableciendo, para la de Administrador de Fincas un Grado III, equivalente a una Formación Profesional. Se designó, para representarnos en el grupo de trabajo, a Pepe Gutiérrez, Administrador de Fincas, y a Carlos Domínguez García-Vidal, Secretario Técnico del Consejo General, quienes realizaron un excelente trabajo, dado que se logró que nuestra profesión fuera excluida de esa cualificación, un paso importantísimo para poder seguir caminando por la senda de la consecución de los estudios universitarios



de Grado Medio homologados en todo el territorio nacional, que ya imparten, como título propio, determinadas universidades españolas públicas y privadas”.

#### ¿Se ha dejado algo en el camino que le hubiera gustado conseguir?

Muchas cosas. La más importante, y que fue una propuesta de la campaña electoral que realicé para optar al cargo de presidente del Consejo General, era conseguir la aprobación de nuestros Estatutos por parte de los distintos Organismos Públicos implicados en la materia, y me voy sin que haya sido posible alcanzarlo, aunque sí están presentados y ya solo queda el último trámite de la aprobación –o eso espero–, por la autoridad competente. Hemos sido, en todo este proceso, partícipes involuntarios de una sempiterna pelea entre los distintos ministerios que habían de pronunciarse sobre la materia, y que no conseguían ponerse de acuerdo, entre ellos mismos, sobre distintos articulados de nuestros Estatutos. Espero que a partir de ahora, esto no vuelva a producirse.

Igualmente, me voy sin haber logrado tener, dentro del Plan General Contable Oficial, un Plan específico para las Comunidades de Propietarios. El que no estemos obligados a tenerlo no es más que un perjuicio para los copropietarios que administramos que, sin duda alguna, queda solventado, en los aspectos fiscales, por la profesionalidad del Administrador de Fincas, pero sin que ello signifique que se tenga la máxima protección legal de las comunidades de propietarios sin la exigencia de esta obligación contable, que sería una importante herramienta, además, de lucha contra el fraude fiscal. Considero que la no aprobación de esta petición es un tremendo error que han cometido las autoridades de la Hacienda Pública española”.

#### Estamos inmersos en unos momentos de crisis económica y de cambio profundo legislativo, que afecta y afectará, en un futuro, a las profesiones colegiadas. ¿Qué líneas de trabajo se ha marcado, durante su presidencia, el Consejo General para evitar, entre otras, que la profesión deje de ser colegiada?

El objetivo del Consejo General ha sido, y a ello se ha encaminado toda una estrategia de actuación corporativa, que la profesión siga siendo colegiada y con reserva de actividad. Para ello, en una primera etapa se contrató a una empresa externa, de lobbying, para intentar conseguir este objetivo mediante entrevistas y reuniones de trabajo con los responsables del Ministerio de Economía y Hacienda, el Gobierno y los distintos grupos parlamentarios a través de sus representantes en el Parlamento. El trabajo de fondo, el de las razones que conllevaban a la perentoria necesidad de mantenernos como profesión colegiada y con reserva de actividad con el objetivo prioritario de preservar los derechos de consumidores y usuarios, se realizó por los miembros del Consejo General, fundamentalmente, de su Junta de Gobierno y a través de las distintas Comisiones de Trabajo, aunque también contamos con el apoyo de otros informes técnicos y sociales externos de vital importancia. A todos ellos doy

las gracias por la gran labor desarrollada.

Con el cambio de Gobierno en las elecciones generales del mes de noviembre pasado, y sin que la anunciada Ley de Servicios Profesionales viera la luz con el Gobierno socialista, seguimos trabajando pero, a partir de aquí, sin el apoyo de ninguna entidad externa, en la misma línea y con idénticas prioridades. Es importante manifestar que, a través de Unión Profesional, donde estamos integrados, se está realizando un trabajo conjunto de todas las profesiones que forman parte de la misma para defender la necesidad de la existencia de profesiones colegiadas, entre ellas, la nuestra.

En estos momentos, que conocemos que el actual Gobierno tiene previsto aprobar la normativa que liberalizaría el sector profesional, combatirlo, sigue siendo la máxima prioridad de este Consejo General”.

«El objetivo del Consejo General ha sido, y a ello se ha encaminado toda una estrategia de actuación corporativa, que la profesión siga siendo colegiada y con reserva de actividad»

#### No ha tenido una presidencia fácil, dada la situación económica y cambios normativos tan profundos, y siempre es una gran responsabilidad marcar las líneas de actuación en pos del mejor futuro para los administradores de fincas. ¿Qué le diría a los administradores de fincas que han confiado en usted, para que sigan confiando en quiénes les representen en un futuro?

Efectivamente, no ha sido fácil. Digo a los administradores de fincas que sigan confiando en quienes les representen, en sus respectivos Colegios Profesionales y en el Consejo General, porque han sido y serán profesionales que pondrán lo máximo para lograr un mejor futuro para todos. De hecho, seguirán luchando por los intereses legítimos de los administradores de fincas a través de sus organizaciones colegiales, pero para ello necesitan el apoyo y el esfuerzo de los colegiados en el momento en que puedan solicitarles la colaboración a través de encuestas, opiniones y un largo etc. Es una labor que concierne a todos sin excepción.

Dicho esto, reiterar que la necesaria existencia de los colegios profesionales se fundamenta, básicamente, en el control para una actuación profesional ordenada, que garantice los derechos de consumidores y usuarios. Si no cumplimos con esto, no tiene sentido alguno su existencia. Después, podremos debatir sobre sí debieran o no existir treinta y ocho colegios profesionales, o tendría que haber uno por cada Comunidad Autónoma, o cualquier otro tipo de debate que pueda suscitarse y que



## ENTREVISTA

pueda conllevar una mayor eficacia colegial. Todos los debates son posibles y necesarios, y esto no mermaría, en ningún sentido, la esencia y valores que han de seguir fundamentando las instituciones colegiales”.

**- Los administradores de fincas no solo ejercen una importante profesión, sino que son una pieza fundamental en la interpretación y aplicación de las normativas que inciden en el sector inmobiliario. De ahí que también tengan una importante función social. ¿Qué transmitiría a los administradores de fincas y poderes públicos para que esa función social fuese cada día más valorada y con mejores resultados?**

En primer lugar, transmitir que no somos un club de amigos de la misma profesión, sensación que anida aún, lamentablemente, en una parte importante de la sociedad. Debemos saber transmitir que los colegios profesionales son los mayores garantes de los derechos de consumidores y usuarios, porque a través de ellos se garantiza la gestión de calidad con la máxima ética profesional de sus colegiados.

En segundo lugar, que el patrimonio económico y en un bien tan esencial cómo es la vivienda, no ha de quedar, bajo ningún concepto, desregulado, porque ello significaría que esta profesión podría ser ejercida por personas sin preparación o cualificación académica y profesional alguna, que conduciría, irremediablemente, a que se resintieran, en grado máximo, los derechos de los consumidores y usuarios, tanto en los aspectos económicos como en los de preservación de la buena calidad de sus edificios.

«Lo más importante es que me voy muy motivado por todo lo que he dado, y por todo lo que he recibido, de muchos colegiados de toda España»

**En estos momentos se está debatiendo en el Consejo General sobre la necesidad de reformar la LPH y la LAU. ¿Qué ha cambiado en estos años para que sea necesaria una nueva reforma de ambas leyes?**

Sin duda alguna, los cambios fundamentales se han producido en la forma de entender la convivencia entre los ciudadanos. Del mismo modo que en otras áreas profesionales y sociales se ha pasado de la solidaridad y de la comunicación más fluida entre todos, a una menor solidaridad y empatía con las ideas de los otros, lo que conlleva que en demasiadas ocasiones se intente hacer prevalecer, en las juntas de propietarios, los intereses privados sobre los intereses colectivos.

Mientras esto se producía, las distintas normativas aprobadas intentaban dar respuesta a las exigencias de los ciudadanos, extremo que no en todos los casos se ha logrado. Respecto al administrador de fincas, aún no se le ha dado el reconocimiento legal que toda su gestión conlleva, y considero que debería tener más claras sus competencias y responsabilidades en la gestión, lo que conllevaría, por ejemplo, que los distintos problemas que puedan surgir sean corregidos con mucha más rapidez de lo que ahora permiten las normativas vigentes.

**Comenzábamos esta entrevista con una pregunta sobre su vivencia profesional en estos años. Y quiero terminarla con otra pregunta muy relacionada con ésta: ¿Cuál ha sido su vivencia personal en estos años de intensa relación con los colegiados de toda España?**

Muy enriquecedora. Me llevo en el alma muchos afectos acumulados en estos ocho años. Lo más importante es que me voy muy motivado por todo lo que he dado, y por todo lo que he recibido, de muchos colegiados de toda España. Pero me voy con el sinsabor de ese 25% de administradores de fincas que no ha estado nunca en ningún tipo de actos organizado ni por el Consejo General, ni por sus colegios territoriales. No voy a entrar a debatir, en esta ocasión, sobre las razones que puedan llevarlos a no participar con la institución colegial; solo quiero recordarles que son, también, muy importantes para el futuro colegial, y que sus opiniones y colaboración mejorarían, sin duda alguna, nuestro proyecto.

No quiero dejar de dar las gracias a todos los miembros de las Juntas de Gobierno del Consejo General que presidí y de sus Plenos, porque, aún en las divergencias, muy saludables en toda organización profesional, nunca dejaron que los intereses personales o de sus respectivos colegios de origen, se antepusieran a los intereses colegiales de todos en el Consejo General, porque, a fin de cuentas, todos configuramos esta importante profesión, aunque a veces se tenga la sensación de que, en el ejercicio de una presidencia, se siente uno solo.

No sería justo si no diera las gracias y manifestara todo mi cariño por el personal del Consejo General, que ha realizado un excelente trabajo desde sus distintas competencias profesionales. A todos ellos, también, mi máximo reconocimiento y afecto.

**“Hoy somos necesarios, mañana seremos imprescindibles”. Este era el lema del Congreso de los administradores de fincas celebrado en San Sebastián en el año 2004. ¿Será así el futuro de la administración de fincas?**

Lo matizaría: “Hoy somos imprescindibles; mañana seremos profesionales respetados y reconocidos por la sociedad a la que servimos”.

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora y Periodista

# Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS



## Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

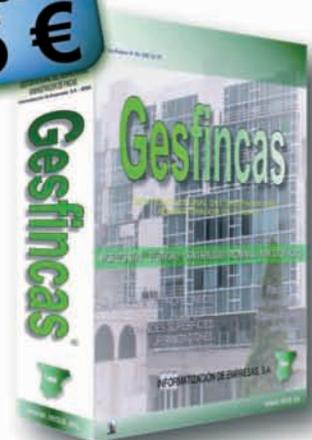
Cuando le ofrece sus servicios a sus clientes, no solo les proporciona su aval profesional y su experiencia, también aporta capacidad de trabajo, equipo o medios. Y es justo aquí donde GESFINCAS le puede ayudar:

- 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*.

## El valor de la experiencia

Ahora desde **475 €**



[iesa@iesa.es](mailto:iesa@iesa.es)  
[www.iesa.es](http://www.iesa.es)

Diseñado por: [www.aurumcreativos.com](http://www.aurumcreativos.com)



## El mañana de nuestros colegios

**Manuel Roberto, Presidente de Honor del Consejo General, realiza un exhaustivo análisis sobre el futuro de los Colegios Profesionales y la posibilidad de que sea suprimida la co-**

**legiación obligatoria en el presente artículo, haciendo un recorrido sobre las normativas recientemente aprobadas y de su incidencia sobre nuestra profesión.**

MANUEL ROBERTO ENGUÍDANOS

Subyace en los Colegios profesionales un temor motivado por la posible supresión de la colegiación obligatoria, temor justificado ante la actual legislación y la prevista en la Ley 25//2009, de 22 de diciembre, que modificó casi cincuenta normas legales, para adaptarlas a lo establecido en la Directiva, entre ellas la Ley de Colegios Profesionales, donde ya se establece que " será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones hallarse incorporado al Colegio profesional correspondiente cuando así lo establezca una ley estatal (art. 3.2)". Sigue pendiente de aprobación el proyecto de ley que debe determinar qué Colegios seguirán teniendo la colegiación obligatoria, para el que se establecía un plazo de doce meses a contar desde la publicación de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, sin que hasta la fecha se tenga noticia cierta de su trámite, pero que debe ser inminente a la vista del reciente informe del Presidente del Gobierno al Parlamento ( 11 de julio), en

*«Nuestros Colegios han sembrado el recorrido hasta hoy de esfuerzos, voluntad y trabajos, y actualmente nuestras corporaciones pueden competir con las demás, y aún diría que mejoramos a muchas de ellas»*

el que aludió a la Directiva de servicios, y a la supresión de barreras, especialmente en Colegios profesionales.



Ante ese futuro, los Colegios hacen las gestiones políticas a su alcance, para seguir manteniendo la colegiación obligatoria, labor que nuestro Consejo General y algunos Colegios también están realizando, aunque para ello debe salvar el muro que constituye la nueva redacción del art.3.2 de la LCP: que se la reconozca una ley estatal.

Para hablar del mañana, es necesario echar la vista atrás y ver el camino recorrido hasta el presente. Nuestros Colegios, sin estudios universitarios específicos para nuestra profesión han sembrado el recorrido, hasta hoy, de esfuerzos, voluntad y trabajos, y actualmente nuestras corporaciones pueden competir con las demás, y aún diría que mejoramos a muchas de ellas. No es una opinión personal, sino la de otros licenciados universitarios adscritos a su específico Colegio, que cuando accede al nuestro y comprueban la cantidad de

servicios, cursillos, charlas, congresos, revistas y asesorías, etc, reconocen que no recibían esos servicios en el otro Colegio.

### DIRECTIVA DE SERVICIOS

Hay una razón importante para que nuestros Colegios tengan el buen nivel actual, y la razón está muy próxima a la ley de la oferta y la demanda: quien tiene la colegiación obligatoria, tiene los mismos colegiados lo haga bien o lo haga mal; quien no la tiene, ha de esforzarse en la captación voluntaria, mediante la oferta de unos excelentes servicios. La prueba de lo anterior, la veremos el día que desaparezca la colegiación obligatoria: ¿seguirán inscritos en esos Colegios los mismos miembros, o más o menos?

Los Colegios que pierdan la colegiación obligatoria tendrán que adaptarse a la nueva situación; nosotros,



# 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

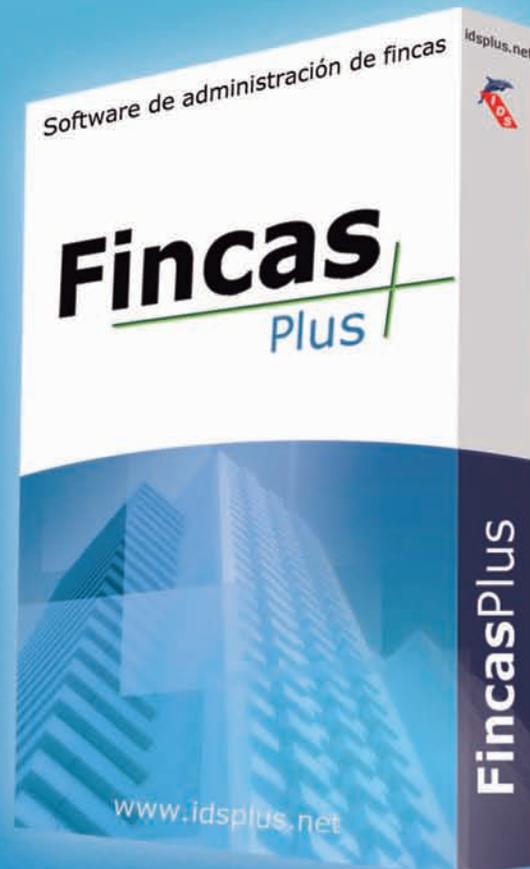
- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

### 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.idspius.net](http://www.idspius.net)  
C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA

**Monopuesto 150 €**

**Red 300 €**

Precio sin IVA incluidos



## NOS INTERESA

desde el principio, ya hemos superado la travesía del desierto con éxito, y si mantenemos y mejoramos nuestros actuales estándares, no tenemos ninguna razón para desconfiar de nuestro futuro

Hay que aludir a la Directiva de servicios, que nace con un principio fundamental: la no sujeción del establecimiento de servicios y su ejercicio a ninguna regla de autorización o licencia, excepto actividades de excepcional importancia (orden público, seguridad pública, sanidad pública, protección civil, protección de los derechos de los consumidores, su salud y seguridad). Sus fines se encaminan a la supresión de las barreras que impiden el libre establecimiento y su ejercicio, la simplificación de los trámites administrativos, el reforzamiento de la protección de los derechos de los consumidores y el fomento de la calidad en la prestación de los servicios junto a la creación de códigos de conducta.

### FINES DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

El futuro de los Colegios tiene que tener en cuenta los fines anteriores, y si los comparamos con la situación actual de los colegios de administradores de fincas, resulta:

- ◆ Supresión de las barreras: nosotros no obligamos a colegiar.
- ◆ Simplificación de trámites administrativos: hemos instalado la ventanilla única.
- ◆ Protección consumidores: cumplimos y cumpliremos las normas sobre ello.
- ◆ Calidad de los servicios: El Colegio de Valencia ya tiene aprobada la carta de calidad, con la colaboración de la Universidad de Valencia. Es aconsejable que los demás Colegios también tengan su referencial de calidad.
- ◆ Códigos de conducta: Tenemos nuestros Estatutos y en ellos el código de conducta y el régimen disciplinario.

O sea, que nuestros Colegios han ido por delante de la Directiva, excepto en la creación de cartas de calidad,

y por lo tanto podemos decir que ya estamos en el mañana.

### CALIDAD DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES

En el mundo real aparece la duda sobre el porvenir de los Colegios profesionales, aunque no se manifiestan las razones para ello. Por mucho que cambie el mundo que conocemos, las necesidades seguirán siendo las mismas o mayores, porque la vida no se simplifica, sino todo lo contrario, y siempre harán falta los profesionales y especialistas. En lo que no cambiará el mundo del futuro es en la ley de la selección de la especie, para lo que hay que estar preparados entre los mejores.

En ese mundo vamos a encontrarlos con competidores ajenos a nuestros colegios y frente a ellos no tenemos más armas que la calidad de nuestros colegios y la de sus colegiados, pero esa calidad hay que hacerla

*«Los Colegios que pierdan la colegiación obligatoria, tendrán que adaptarse a la nueva situación; nosotros, desde el principio, ya hemos superado la travesía del desierto con éxito, y si mantenemos y mejoramos nuestros actuales estándares, no tenemos ninguna razón para desconfiar de nuestro futuro»*

llegar al conocimiento de la sociedad y de nuestros clientes, y hacer patente la diferencia que hay entre un administrador colegiado y uno que no lo es.

Entre los derechos de los consumidores, el art. 22 de la Ley 17/2009 establece la obligatoriedad de informarles, con anterioridad a la firma del contrato o del inicio de la prestación del servicio, de los datos de identifica-

ción ordinarios de las partes, el colegio profesional o asociación a la que pertenece, las condiciones generales, el precio (incluidos impuestos), las garantías financieras, y los códigos de conducta aplicables.

Cuando opten por la gestión de un inmueble un administrador colegiado con uno que no lo es y el primero facilite la información anterior, pocas esperanzas le quedan al segundo para conseguir el cargo, máxime si, además, acompaña un certificado de su colegio, donde se detalla que el colegio es una Corporación de Derecho Público, amparada por la Ley y reconocida por el Estado; la inscripción del colegiado; que tiene establecidos los códigos deontológico y disciplinario; las garantías económicas y los servicios en beneficio de sus colegiados (jurídico, fiscal, laboral, arquitectónico), con independencia de las charlas, cursillos conferencias, para su permanente puesta al día profesional, y facilitando la dirección de la WEB colegial, para mayor información.

Los colegios deberían divulgar el cumplimiento de lo anterior, porque se trata de una obligación legal, que en caso de omisión incluso puede ser sancionado por la ley nacional de defensa de los consumidores, pero fundamentalmente porque es un arma excepcional contra los competidores ajenos al colegio. También sería conveniente la redacción de un contrato tipo de administración de comunidades.

Nuestro porvenir depende de cuanto hagan los colegios y los colegiados. Los primeros tienen que mantener un completo sistema de formación, información y puesta al día, salir ante la sociedad civil y las administraciones públicas, con propuestas y colaboraciones; los colegiados deben transmitir con su actuación la calidad de sus servicios.

Creo que ambas actuaciones ya se cumplen, y por eso también creo que nosotros ya estamos en el mañana.

**Manuel Roberto Enguíanos**  
**Presidente de Honor**  
**del Consejo General.**

# SERVICIO DE PROTECCION DE DATOS

## PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**“Las denuncias sobre protección de datos crecieron un 75% en 2009”**

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



### La ley de protección de datos es de obligado cumplimiento

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

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

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

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

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

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

#### Ventajas

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

#### Servicios

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

**Auditoria y Control**, además le ofrece los siguientes servicios:

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

[www.auditoria y control.com](http://www.auditoria y control.com)



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



## LAU: una nueva reforma para fomentar las viviendas en alquiler

**El Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, aprobado por el Consejo de Ministros el pasado 24 de agosto y remitido al Congreso de los Diputados el día 31 del mismo mes, se encuentra, actualmente, en la Comisión de Fomento. Comienza,**

**así, el debate parlamentario de una futura Ley que, en palabras de Ana Pastor, Ministra de Fomento, tiene como objetivo mejorar la flexibilidad, la seguridad jurídica de las partes y la agilización de los plazos y procedimientos judiciales en caso de desahucio.**

DOLORES LAGAR TRIGO

Según datos de EUROESTAT correspondientes al año 2009 –los últimos publicados por este Organismo Internacional–, el 83% de los ciudadanos españoles viven en un piso de su propiedad, frente al 17% que reside, fundamentalmente, en régimen de alquiler. A esto hay que añadir, en palabras de la Ministra de Fomento, que en España existen 3.000.000 de viviendas vacías, mientras que el total de viviendas en alquiler se cifra en 1.800.000 viviendas. Igualmente, y según el Comité Europeo por la Vivienda Social, España solo destina el 1% del parque de viviendas a alquiler social, junto con Letonia, frente a otros países Europeos cuyo parque oscila entre el 35% de Bélgica y el 6% de Alemania.

*«Lo que hay que conseguir es que la oferta de viviendas en alquiler sea mayor, y para ello, lo más lógico y razonable es aumentar el volumen de oferta para abaratar los precios»*

**Ana Pastor. Ministra de Fomento.**





Según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), en el año 2011, fueron desahuciadas de sus hogares en propiedad 58.241 familias, lo que supone un 22% más que en 2010, indicando que en los tres primeros meses de 2012, los desahucios producidos han sido de 24.792 familias. En total, desde que se inició la crisis financiera en julio de 2008, en España se han producido un total de 171.110 familias desahuciadas por impago de sus hipotecas.

Ante estos datos, el actual Gobierno pretende, con la futura normativa, que el sistema de alquileres en España aumente considerablemente, dado que hay viviendas suficientes cómo para que se pueda optar a ello sin ningún problema. Considera **Ana Pastor** que *“algo nos está pasando cuando tenemos menos vivienda en alquiler que otros países; cuando, si se observan los precios, estos son muy altos en muchos casos. Lo que hay que conseguir es que la oferta de viviendas en alquiler sea mayor, y para ello, lo más lógico y razonable es aumentar el volumen de oferta para abaratar, considerablemente, los precios”*.

### **PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO EXPRESS**

Para lograr el objetivo anterior, la Ministra de Fomento considera fundamental, entre otras, la modificación de la Ley de Arrendamientos actual reforzando *“la seguridad jurídica y mejorando la regulación del procedimiento de desahucio. Pretendemos mejorar la oferta del alquiler de viviendas en España para que haya una mayor movilidad, para que haya una mayor posibilidad de encontrar piso en alquiler, y además, a mejores precios, y todo ello para incentivar la oferta y, sobre todo, para lograr un equilibrio entre los derechos que asisten al dueño de la vivienda y los derechos que asisten a quien alquila una vivienda”*. Con esta premisa, se han elaborado las bases de la reforma de los arrendamientos urbanos, que priorizará la voluntad de las partes en el marco de la ley futura, flexibilizará la duración del contrato, establecerá la potestad de desistimiento del arrendatario, recogerá la potestad de recuperar la vivienda

por el propietario, reforzará la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y mejorará la regulación del procedimiento de desahucio, agilizando los plazos y procedimientos judiciales –LEC–, estableciendo, para ello, la habilitación de un plazo de 10 días para que el arrendatario pague la deuda, y si éste no paga o coparece, el Juez da por terminado el procedimiento a través de un auto judicial.

### **CRÍTICAS A UN PROYECTO**

Pero no todos ven así de positiva la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos como la panacea para aumentar el parque de viviendas en alquiler en nuestro país. Así, **Gonzalo Bernardos**, Vicerrector de la Universidad de Barcelona, considera que el *“Gobierno se equivoca, porque el problema actual no es de oferta, sino de demanda, ya que no hay suficientes personas que demanden viviendas de alquiler porque los inmigrantes vuelven a sus países, la gente que se cambia de ciudad por trabajo ha disminuido y los jóvenes que se independizan de sus padres también descienden. Por primera vez hay un exceso de oferta y por eso los precios están bajando mucho”*.

Para **Rafael Simancas**, Portavoz Socialista de Fomento, *“el Gobierno parte de un error de diagnóstico, porque el problema no está tanto en la oferta de viviendas para el alquiler como en la debilidad de la demanda. Es decir, no hay tanta falta de propietarios dispuestos a alquilar sus pisos como de inquilinos con posibilidad de hacer frente a la renta del alquiler. Nadie cuestiona que se aporte seguridad jurídica al propietario, pero ya se ha avanzado mucho en este sentido durante los últimos años. Si de verdad se quiere promover la oferta de viviendas para el alquiler, actúese sobre la fiscalidad, premiando el arrendamiento y penalizando la desocupación”*.

También se ha pronunciado, al respecto, **Ignacio Navas**, Coordinador General del Observatorio de la Vivienda del Consejo General del Notariado quién, aun siendo favorable a toda medida que de seguridad jurídica al arrendador, si es crítico con parte de la reforma porque considera que

se puede producir una situación de liberalización excesiva para el inquilino, por lo que sería *“partidario de que se deje libertad a las partes cuando sean dos particulares, pero no cuando el arrendador sea una sociedad”*.

Pese a todas las críticas, la Ministra de Fomento considera que con las propuestas de Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no solo se fomentará el mercado del alquiler en general, sino que ayudará a las personas más jóvenes que opten por el alquiler. Así, manifiesta que *“con la me-*

*«Si de verdad se quiere promover la oferta de viviendas para el alquiler, actúese sobre la fiscalidad, premiando el arrendamiento y penalizando la desocupación »*

**Rafael Simancas. Portavoz Socialista de Fomento.**

*“dida que se introduce para que el arrendatario pueda desistir del contrato de arrendamiento, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes, esto es muy importante porque, como saben, en un momento determinado puedes perder las condiciones que hacen que puedas pagar el alquiler de una vivienda. Esto también es algo reclamado, especialmente por la gente joven, y sobre todo con contratos, en muchos casos, que no son de la duración que a todos nos gustaría: duración indefinida”*.

### **SEGURIDAD DEL ARRENDADOR**

**Enrique Vendrell**, miembro de la Comisión de Estudio sobre la Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Arrendamientos Urbanos del Consejo General, manifestó, en una de sus comparecencias ante la Comisión de Vivienda del Congreso,



## PRIMERA PLANA

que "hoy en día, una de las cosas que más estima un propietario que se decide a alquilar una vivienda es la estabilidad del contrato, y no solo su rentabilidad, por otro lado lógica y normal por ceder el uso y disfrute de su propiedad. Cada vez que una vivienda se desocupa supone para el propietario, necesariamente, tener que asumir unos gastos para volver a ponerla en condiciones, pues en la mayor parte de los casos ésta ha sufrido un notable deterioro por los ocupantes, que no puede compensar con la insuficiente fianza legal. Y además, también supone la pérdida de unas semanas o meses de alquiler hasta concertar una nueva relación con el arrendatario idóneo. El proceso de desahucio por falta de pago de un inquilino es un trauma para el propietario". Por todo ello

*«Una de las cosas que más estima un propietario que se decide a alquilar una vivienda es la estabilidad del contrato, y no solo su rentabilidad por ceder el uso y disfrute de su propiedad»*

**Enrique Vendrell**  
**Miembro de la Comisión de**  
**Reforma de la**  
**Ley de Arrendamientos**  
**Urbanos del Consejo**  
**General**

considera que, sean las que fueren las medidas que se adopten, habrán de venir dadas por la vía del fomento y no de la coerción ni la sanción, y que cualquiera que sea ésta, está abocada al fracaso si no se corrige la inseguridad económica y jurídica que para el arrendador provoca la actual legislación arrendaticia y también la procesal respecto a esta materia. "Es imprescindible para fomentar el arrendamiento –matiza **Vendrell**–, la seguridad del arrendador y, por lo tanto, cualquier reforma en materia arrendaticia procesal que se precie, debe equilibrar los derechos del arrendador, tanto sustantivos como procesales".

**Dolores Lagar Trigo**  
**Administradora y Periodista.**

\* Bono  
 descuento 10%



**DYSAR S.L.U.**  
 Pavimentos e Impermeabilizaciones  
**TRABAJOS A NIVEL NACIONAL**

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

\* Durante el año de validez de nuestros presupuestos emitidos.

Teléfono gratuito: **900 102 760**



Pavimentación de garajes  
 Impermeabilización  
 Piscinas  
 Azoteas  
 Fachadas





## PRIMERA PLANA

# LAU: Resumen del Anteproyecto de Ley

### Anteproyecto de Ley: Medidas

#### Flexibilización del mercado del alquiler (I)

**Priorización de la voluntad de las partes** en el marco de la Ley (aplicable a contratos futuros)

##### Situación actual

- Actualización de la renta con el Índice del Precios de Consumo
- Derecho irrenunciable de adquisición preferente por el arrendatario en contratos de duración inferior a 5 años

##### Medidas

- Las partes podrán pactar expresamente la actualización de la renta
- Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En ausencia de pacto, sigue vigente el derecho
- Se podrá aplicar al pago de la renta las mejoras o reformas acordadas y realizadas por el inquilino.

### Anteproyecto de Ley: Medidas

#### Flexibilización del mercado del alquiler (III)

#### Potestad de desistimiento del arrendatario

##### Situación actual

- En los contratos de duración pactada superior a 5 años, el inquilino puede desistir **cuando hayan pasado 5 años** y lo comunique con **2 meses** de antelación
- En los contratos de duración inferior a 5 años, el inquilino puede desistir pagando la indemnización pactada

##### Medidas

- **El arrendatario** podrá **desistir del contrato de arrendamiento** siempre que lo **comunique** al arrendador **con una antelación mínima de un mes**

### Anteproyecto de Ley: Medidas

#### Reforzamiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario

##### Situación actual

- **En los contratos de duración inferior a 5 años:** el comprador está obligado a mantener al inquilino hasta los 5 años (esté o no esté inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad)
- **En los contratos de duración superior a 5 años:**
  - ✓ Si **no están inscritos**, el comprador debe mantener al inquilino hasta los 5 años
  - ✓ Si **está inscrito**, el comprador debe mantener al inquilino por la totalidad del plazo del contrato

##### Medidas

- El comprador de una vivienda arrendada sólo estará obligado a mantener al inquilino en los **arrendamientos inscritos** en el Registro de la Propiedad (Continúa sin ser obligatoria la inscripción registral)
- El comprador de una vivienda con contrato de alquiler no estará obligado a mantener al inquilino si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad

### Anteproyecto de Ley: Medidas

#### Flexibilización del mercado del alquiler (II)

#### Flexibilización de la duración del contrato

##### Situación actual

- Plazo de prórroga forzosa de los contratos: **5 años**
- Plazo de prórroga tácita de los contratos: **3 años**

##### Medidas

- Reducción del plazo de prórroga forzosa de los contratos a: **3 años**
- Reducción del plazo de prórroga tácita de los contratos a: **1 año**
- La actualización de las fianzas se ajusta al nuevo plazo de **3 años**

### Anteproyecto de Ley: Medidas

#### Flexibilización del mercado del alquiler (IV)

#### Potestad de recuperar la vivienda por el propietario

##### Situación actual

- El dueño **sólo** puede recuperar la vivienda para residencia habitual (siempre que sea para él, familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o cónyuge en caso de divorcio) cuando se haya **pactado en el contrato**.

##### Medidas

- **El dueño podrá recuperar la vivienda para residencia habitual** si comunica la necesidad de la vivienda como permanente para sí, familiares de primer grado o cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad. Preaviso de 2 meses.

### Anteproyecto de Ley: Medidas

#### Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio

##### Situación actual

- Es necesario acudir a la vía jurisdiccional y obtener una sentencia declarativa para que el impago de la renta pueda dar lugar a la resolución del arrendamiento (desahucio)
- El abono de las rentas debidas es posible hasta el último momento, impidiendo el desahucio

##### Medidas

Se agilizan los plazos y procedimientos judiciales, modificando la Ley de Enjuiciamiento Civil:

- Se habilita un plazo de 10 días para que el arrendatario pague la deuda
- Se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado (si no paga o comparece, el Juez da por terminado el procedimiento)
- La finalización del proceso será mediante auto del Juez (en lugar de decreto del Secretario Judicial)

Fuente: Ministerio de Fomento.

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**

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

[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)

## El presidente de la comunidad de propietarios y el otorgamiento del poder a procuradores



**Dispone el artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal que la principal función del presidente de la comunidad de propietarios es la de ostentar, legalmente la representación de la comunidad en todos los asuntos que le afecten. Como se sabe, la comunidad no es un ente que pueda por sí actuar como lo haría una sociedad o una asociación, puesto que carece de personalidad jurídica.**

Así es, ya que se trata de un colectivo basado en intereses comunes, pero es jurídicamente imposible atribuirle personalidad propia distinta de la de sus miembros. Constituye ésta un paso intermedio entre la mera comunidad de bienes y los entes autónomos, y por ello, se perfila la voluntad de los miembros como un elemento que incorpora al campo del Derecho un algo tangible que, encarnado en el acuerdo de la Junta, se proyecta en la vida jurídica a través de la viabilidad que dentro de la misma ejerce con plena legalidad su órgano rector o presidente, si no es que se quiere hacer tabla rasa de lo dispuesto en el art. 13.1 de la LPH. Es decir, si la Ley no le atribuye específica condición de persona jurídica, no puede, sin ofender la letra y espíritu de la Ley, negar la posibilidad de contraer derechos y obligaciones; ello sería incurrir en el absurdo de negar a las comunidades existentes la posibilidad de obtener servicios, contratar modificaciones, adecentar los elementos comunes deteriorados por el uso cotidiano, etc. De ahí que se aluda a los "actos de conjunto", que son la pura y exclusiva expresión de la relación de los copropietarios respecto de terceros que ha de verificarse a través de la

*«Si el presidente representa en juicio a la comunidad, ha de entenderse que la representa en las actuaciones procesales a todos los efectos, tanto en la etapa de cognición como en la de ejecución, y también para pedir las medidas cautelares o de ejecución, de las cuales un ejemplo es el embargo en favor de la comunidad»*

presidencia de la comunidad (y de la junta de propietarios), sin perjuicio de las relaciones internas entre aquéllos.

La actuación representativa del presidente, colocada por su naturaleza en una zona intermedia entre la representación orgánica y la meramente voluntaria, lleva implícita la de todos los titulares en juicio y fuera de él y en este sentido no ostenta una representación en sentido técni-

co, sino que actúa como un órgano del ente comunitario, sustituyendo con su voluntad individual la social común, con la posibilidad de considerar lo realizado por el presidente no como hecho en nombre de la comunidad, sino como si esta misma lo hubiese realizado, sin perjuicio de la relación interna entre dicho presidente y la junta de propietarios, a quien deberá responder de su gestión. Cuando el presidente emite su voluntad no lo hace en nombre propio como representante del ente comunitario, sino que se limita a sustituir la verdadera voluntad de éste.

*«El apoderamiento otorgado por un presidente no se extingue por el hecho de que posteriormente cese en tal cargo y no lo ejerza ya al presentarse la demanda, por lo que puede ser eficazmente utilizado para actuar en nombre de la comunidad por presidente distinto del que le otorgó»*

Entre las atribuciones que la ley confiere al presidente está la de representar a la comunidad: la representación se proyecta "en juicio o fuera de él". En todo caso será el presidente quien represente a la comunidad; ningún comunero puede atribuirse una facultad de representación que legalmente no le corresponde y que no le ha sido conferida. De especial importancia resulta la última parte del precepto citado, y según el cual el presidente ostenta la representación de la comunidad "en todos los asuntos que la afecten"; incluyendo la representación y defensa de los intereses comunes de la comunidad, así como a la defensa de las cuestiones que afectan a propietarios individuales.

#### **LA REPRESENTACIÓN EN JUICIO Y LA FACULTAD DE OTORGAR PODERES A PROCURADORES.**

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 6, al regular la capacidad para ser parte, dispone en su apartado 1 que tendrá tal consideración: "Las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte", concretando, en su art. 7, en cuanto a la comparecencia en juicio y representación en el mismo que: "Las entidades sin personalidad a que se refiere el número 5º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades". En el caso de las comunidades de propietarios sujetas a la LPH, dichas personas no son sino el presidente y en su caso, el administrador.

Al presidente, además, se le han extendido sus facultades a la defensa de los intereses afectantes a los elementos privativos cuando los propietarios le autoricen; e igualmente se ha reiterado que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a la comunidad para defenderlos, en cuyo caso la sentencia dictada aprovechará a todos los cotitulares, sin perjudicarles la desfavorable.

### **PODERES VÁLIDOS OTORGADOS POR EL ANTERIOR PRESIDENTE**

Ya la praxis judicial previa a la Ley 8/1999 de 6 de abril, ponía de manifiesto que el poder es válido aunque la persona del presidente cambiara con posterioridad, doctrina que se manifestaba en las siguientes resoluciones:

- Sentencia de la AP de Madrid, sec. 20ª, de 20 de julio de 1999. Según esta: "...estos poderes serán válidos aunque la persona del presidente cambie con posterioridad, al igual que serán válidas las actuaciones procesales aunque durante el curso del proceso cambie el presidente, lo que nos lleva a que en el presente juicio podía actuar el presidente que lo fuese al tiempo de interposición de la demanda incluso haciendo uso del poder a favor de procuradores otorgado el... por quien entonces, y desde el..., ostentaba tal cargo, esto es, pero no quien, invocando la condición de Presidente, no tenía este carácter al tiempo de presentarse la demanda, debiendo actuar quien realmente lo era..."

- Sentencia de la AP de Cantabria de 13 de julio de 1999: "...la excepción de falta de personalidad en el actor no puede prosperar. La poderdante, era en la fecha en la que se interpone la demanda (octubre de 1996) presidenta de la comunidad, como se desprende del libro de Actas cuyo testimonio obra en autos. El hecho de que viva o no en el inmueble carece de toda relevancia sustantiva basta con que sea propietaria (artículo 12 LPH), y eso nadie se lo ha discutido. Respecto de la exigencia de autorización a la presidenta para ejercitar acciones judiciales contra el demandado, en el caso de autos aquella disponía de esa autorización, tal y como se lee en las Actas de las Juntas celebradas, en la que la comunidad decide proceder contra el demandado por impago de los recibos de los bajos y en la que se autoriza a la presidenta expresamente para otorgar poderes e iniciar los trámites oportunos contra los hoy demandados. La excepción de falta de personalidad en el procurador por falta de poder tampoco, porque el procurador recibe los poderes de quien es la presidenta de la comunidad en aquel momento..."

- Sentencia de la AP de Alicante, sec. 5ª, de 18 de diciembre de 1998: "...la sustitución del presidente no afecta a la legitimación procesal de la comunidad en cuanto esta es la titular de la acción ejercitada la cual se hace valer en el proceso por la intervención del procurador designado por quien ejerciendo el cargo de presidente estaba facultada para ello. La validez del poder se determinaba por la fecha en que se otorga y la facultad de intervenir en el proceso por quien fue designado para representar procesalmente a la comunidad subsiste mientras el mandato no sea revocado..."

- Sentencia de la AP de Barcelona, sec. 15ª, de 15 de noviembre de 1996: "...es reiterada la doctrina sobre la eficacia del poder para pleitos otorgado en nombre y representación de la comunidad por quien al tiempo del otorgamiento ostentaba su presidencia y no la ostenta ya al interponerse la demanda por dicha comunidad..."

## ¿ES NECESARIA LA REVOCACIÓN EXPRESA DEL MANDATO?

Cabe destacar el Auto de la AP Málaga de 14 de febrero de 2003, que haciéndose eco de la doctrina del Tribunal Supremo, declara lo siguiente: "...la cuestión radica en determinar si es válido el poder a procuradores otorgado por el presidente de una comunidad cuando ostentaba tal cargo, poder que es usado una vez ha cesado aquel en su mandato. ¿Es necesaria la revocación expresa del mandato? En caso contrario, se podría considerar que la parte carece de las cualidades para comparecer en juicio. (...)

(...)...en consecuencia -sigue declarando esta resolución-, el procurador apoderado continúa con personalidad bastante aunque cambien los directivos de la entidad, siempre que el poder no le haya sido revocado, circunstancia no producida en el presente caso, dado que el mandato sólo se acaba, por su revocación, por renuncia del mandatario y por muerte, quiebra o insolvencia del mandante o del mandatario, según preceptúa el artículo 1732 del Código Civil, habiendo quedado suprimida por Ley de 31 de marzo de 1984 la anterior referencia del precepto a la pena de interdicción civil. Y claro es que a causa de la actividad representativa del presidente de la comunidad conferida por el artículo 12 de la LPH, el poder otorgado por el Presidente a efectos de actividad judicial de la comunidad jurídicamente ha sido conferido por ésta, entidad o persona jurídica que, asentada en una ficción, ha de valerse de personas físicas que actúen y operen en su nombre y representación en el tráfico jurídico"). Y en el mismo sentido la STS nº 3027/1996 (Sala de lo Civil) de 14 marzo 2002) ("Tercero.- Como quiera que la tesis latente en todo el recurso consiste en que al cesar el poderdante en su cargo de administrador único de la sociedad anónima se habrían extinguido todas las facultades del apoderado, configurándose por tanto a éste como un delegado o "subapoderado" del verdadero apoderado general de la sociedad que sería exclusivamente su administrador único, bueno será puntualizar, ya de entrada, que la jurisprudencia de esta Sala, recogida tanto en las sentencias

que atinadamente cita la resolución impugnada como en otras posteriores a su fecha, distingue nítidamente entre la representación orgánica que por imperio de la ley corresponde al administrador o administradores de la sociedad y la representación voluntaria otorgada a otras personas por los órganos de administración mediante apoderamientos parciales o generales.

Consecuencia de dicha distinción es que mientras la representación orgánica se rige por la normativa correspondiente al tipo de sociedad de que se trate, la representación voluntaria para actos externos, admitida tanto por el artículo 77 de la LSA de 1951 como por el artículo 141.1 del TR de 1989, se rige por las normas del Código Civil sobre el mandato y por los artículos 281 y siguientes del Código de Comercio sobre el mandato mercantil. Y consecuencia de esto última, a su vez, es que subsisten las facultades del apoderado, pese a los cambios personales en el órgano de administración, mientras éste no revoque el poder válidamente otorgado en su día.

De ahí que la tesis central del recurso, configurando al administrador único de la sociedad vendedora como un apoderado general y al apoderado voluntario como un "subapoderado" de aquél, no pueda ser acogida por cuanto confunde o identifica la representación orgánica y la voluntaria, confusión que daría lugar, por ejemplo, a que un cambio de personas en el órgano de administración de la sociedad supusiera la automática revocación de los poderes para pleitos otorgados a favor de los procuradores que estuvieran representando en ese momento a la sociedad ante los tribunales, consecuencia drásticamente rechazada por la sentencia de esta Sala de 3 de junio de 1988 en un caso de relevo del presidente de una comunidad de propietarios").

La consecuencia es pues que procede estimar el recurso formulado, pues no hay defecto de poder alguno y sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir los profesionales intervinientes si lo estuvieran haciendo contraviniendo las instrucciones del mandante, la comunidad de propietarios...".

*«El otorgamiento del poder a procuradores realizado por un presidente no propietario -al igual que el resto de las actuaciones procesales que desempeñe- no devendrá nulo de pleno derecho en tanto no lo sea su nombramiento»*

Si el presidente representa en juicio a la comunidad en los asuntos que la afecten, ha de entenderse que la representa en las actuaciones procesales a todos los efectos, tanto en la etapa de cognición como en la de ejecución y, naturalmente, también para pedir y obtener en esa cualidad de presidente y en favor de la comunidad, las medidas cautelares o de ejecución, de las cuales un ejemplo es el embargo en favor de la comunidad.

Pues bien, como consecuencia del ejercicio de las acciones judiciales, también se le reconoce al presidente la facultad de otorgar poder a procuradores. Señala, a este respecto, **María Jesús López Frías**: "al tratarse de

una facultad legal, ya que, para representar a la comunidad en los asuntos que la afecten, tiene que hacer uso de los medios necesarios para cumplir el fin, la doctrina ha entendido que es innecesario ese previo acuerdo comunitario, de manera que el Presidente será el encargado, por sí mismo, de decidir qué procuradores actuarán en el caso de que se trate, alcanzando sus facultades a la designación del abogado que dirigirá al procurador".

Así lo ha puesto de relieve de forma unánime la doctrina de las Audiencias Provinciales, entre cuyas resoluciones se pueden destacar la SAP de Segovia de 21 de abril de 1982, según la cual: "...el presidente... tiene facultades para otorgar poderes..."; o la sentencia de la AP de Lleida, sec. 2ª, de 22 de febrero de 1993 que razonó lo siguiente: "...al estar el presidente de la comunidad de propietarios legitimado para actuar por la comunidad, aquél tiene legitimación procesal suficiente para el otorgamiento de poder a procurador, siendo como es que la excepción planteada en el caso de autos -falta de legitimación "ad processum" del presidente actor- sólo podría prosperar en relación con el art. 533.2 LEC, si no se acreditare la condición de presidente del demandante al

## INFORME ANTONIO ALBERTO PÉREZ UREÑA

momento del otorgamiento, circunstancia que ha de descartarse no sólo por las menciones al respecto recogidas en la escritura de poder en cuestión, sino que, además, resulta acreditada del examen del libro de actas de las reuniones de la junta de propietarios, sin que tampoco haya sido negada por la demandada...". Y es que, como expuso, acertadamente, la sentencia de la AP de Madrid, sec. 20ª, de 20 de julio de 1999, no podía ser de otra forma. Según esta: "...la LPH para evitar cuestiones de legitimación, arbitró la fórmula de otorgar al presidente de la comunidad, carente de personalidad jurídica, su representación en juicio y fuera de él; es el presidente quien tiene que otorgar poderes a los procuradores..."

### ¿ES VÁLIDO Y EFICAZ EL PODER A PROCURADORES OTORGADO POR EL PRESIDENTE ANTERIOR?

Cabe preguntarse si el cambio de la persona que ocupa el cargo de presidente de la comunidad de propietarios (bien por cese o remoción anticipada en el mismo en virtud de lo dispuesto en el art. 13.7,II de la LPH, bien por el nombramiento de una nueva persona para el desempeño de dicha labor), invalida el poder otorgado en su día por su antecesor o si, por el contrario, seguirá siendo válido y eficaz en juicio.

*«La sentencia del TS de 18 de enero de 2007 insiste en que por ley, a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal la representa en juicio y fuera de él su presidente; y que, por ley, es éste quien debe otorgar los poderes a procuradores»*

Es esta una cuestión sobre la que se ha escrito mucho. Entre los autores que se pronunciaron en este tema, destaca la conclusión a la que llegó **Manuel Navarro Hernán**, para el que: "...el poder para litigar otorgado por el presidente de la comunidad de propietarios al procurador seguirá siendo válido pese al cambio o sustitución de aquél; y no sólo por el obligado acatamiento de esta doctrina y la fuerza legal de la misma (art. 1.6º CC) sino además porque como es bien sabido cobra cada día más vigor dentro de la doctrina científica la idea de aproximar la comunidad de propietarios a una persona jurídica..."

Aunque suscribimos la primera parte de la expuesta conclusión (y lo cierto es que hay cierta inercia práctica a apoyar la última de las afirmaciones que realiza el citado autor), en lo que respecta a la praxis judicial se puede decir que no resulta totalmente pacífica la cuestión relativa a la validez del poder conferido por el presidente precedente. Pasamos a exponer las dos principales posiciones al respecto:

a) La tesis negativa que postula la invalidez de dicho poder, puesto que la comunidad de propietarios no se tra-

ta de un ente que pueda por sí actuar como una persona jurídica y no puede subsistir la validez del poder otorgado «sine die» por el que fuera su representante legal aunque haya cesado en el cargo, pues necesita que actúe siempre una cabeza visible que legalmente la representa, conforme al art. 12 LPH, al momento de interponerse la acción 6.

b) La segunda de las tesis -mayoritaria-, admite como válido dicho otorgamiento: el poder otorgado por un presidente no se extingue por el hecho de que posteriormente cese en tal cargo y no lo ejerza ya al presentarse la demanda o deje de ejercerlo en el curso del proceso, subsistiendo sus efectos en tanto no sea revocado, por lo que puede ser eficazmente utilizado para actuar en nombre de la comunidad por Presidente distinto del que lo otorgó (SAP de Pontevedra de 26 de abril de 2000), no pudiendo prosperar, por tanto, la excepción de falta de personalidad.

Más recientemente, la sentencia del TS de 18 de enero de 2007 insiste -citando las de 16 de junio de 1990 y de 9 de diciembre de 1996- en que por Ley, a la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal la representa en juicio y fuera de él su presidente; y que, por ley, pues, es éste quien debe otorgar los poderes a procuradores "y los poderes serán válidos aunque la persona del presidente cambie con posterioridad. Como también serán válidas las actuaciones procesales aunque durante el proceso cambie el presidente, sin que ello provoque crisis procesal subjetiva. En cualquier caso, quien ha de representar a la comunidad en cada momento ha de ser quien ostente la cualidad de presidente..."

A modo de conclusión: el apoderamiento otorgado por un presidente no se extingue por el hecho de que posteriormente cese en tal cargo y no lo ejerza ya al presentarse la demanda, subsistiendo sus efectos en tanto no sea revocado, por lo que puede ser eficazmente utilizado para actuar en nombre de la comunidad por presidente distinto del que le otorgó aun cuando se produzca el cambio de presidente en el curso del proceso.

### ¿QUÉ SUCEDE EN EL SUPUESTO DE QUE EL PODER SEA OTORGADO POR UN PRESIDENTE NO PROPIETARIO?

Esta es otra cuestión práctica de interés. A decir de cierto sector doctrinal, éste devendría nulo de pleno derecho en cuanto se atribuye una condición de la que carece, puesto que este cargo solamente puede ser desempeñado por un propietario -condición indispensable, a decir de la SAP de Huesca de 9 de noviembre de 1985-. La citada resolución destacó lo siguiente: "...es forzoso admitir que el poder otorgado por... en su condición de presidente de la comunidad de propietarios, a favor del procurador de la parte actora, entre otros, es nulo de pleno derecho en cuanto se atribuye esta condición que ya no podía tener en la fecha del repetido otorgamiento, ya que, además de no tener la cualidad de propietario de alguno de los pisos que integran la comunidad, esta condición de propietario para ser designado presidente es absolutamente indispensable..."

Por el contrario para otro sector, mayoritario, pese al tenor del art. 13.2 de la LPH (que dispone que: "El presidente será nombrado, entre los propietarios..."), prefiere dotar de mayor flexibilidad al precepto en determinados casos, atendiendo a la especial naturaleza de estas comunidades, frecuentemente dirigidas y gobernadas sin el menor

## INFORME ANTONIO ALBERTO PÉREZ UREÑA

*«Es relativamente frecuente que el usufructuario de una vivienda sea nombrado presidente, considerándolo apto para desempeñar dicho cargo»*

rigor técnico-jurídico. En este sentido, la sentencia del TS de 28 de octubre de 1974 admitió la actuación como presidente de una comunidad a un "no propietario", con el argumento de que dicha elección no era nula "ipso iure", sino anulable a través de la vía de impugnación prevista en el art. 17 de la LPH, cosa que no hicieron los disidentes. En otras ocasiones concretas se ha aceptado que pueda ser nombrado presidente el hijo del titular registral de la finca, dadas las especiales circunstancias del caso, ignorándose si el piso es propiedad exclusiva de la madre o si el hijo tiene algún derecho dominical sobre el mismo, por si o derivado de título hereditario (piénsese en el supuesto normal de piso ganancial, del que sigue disfrutando en exclusiva el cónyuge sobreviviente, pero del que son copropietarios los hijos en la mitad ganancial, tras el fallecimiento del padre).

Es relativamente frecuente que el usufructuario de una vivienda sea nombrado presidente, considerándolo apto para desempeñar dicho cargo por interpretación extensiva de dicho precepto (sentencia de la AP de Madrid de 25 de septiembre de 1993). En algún caso se ha admitido el nombramiento como presidente de un no propietario en atención a no perjudicar el devenir de la comunidad, cuando no media impugnación de dicha decisión y palpable era la oposición de los copropietarios a ostentar dicho cargo; pero en estos casos el acuerdo ¿sería nulo o anulable? La sentencia de la AP de Santa Cruz de Tenerife, sec. 1ª, de 5 de mayo de 1998 entendió que el acuerdo de los comuneros contrario a lo dispuesto en la LPH, designando como presidente a un no propietario, no puede estimarse que sea radicalmente nulo, sino simplemente impugnabile a través de lo dispuesto en art. 18, subsanándose los defectos en caso de no impugnación. Es decir, salvo impugnación judicial del acuerdo por parte de los disidentes, el nombramiento de un presidente no propietario será válido (sentencia de la AP de Burgos de 30 de noviembre de 1998).

Siguiendo esta doctrina, se puede concluir diciendo que el otorgamiento del poder a procuradores realizado por un presidente no propietario -al igual que el resto de las actuaciones procesales que desempeñe- no devendrá nulo de pleno derecho en tanto no lo sea su nombramiento.

**Antonio Alberto Pérez Ureña**  
Abogado



# SIEMPRE A SU SERVICIO





## 365 DÍAS AL AÑO

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

Rolltore Portis cuenta con la mayor red de centros propios a nivel nacional dentro del sector de las puertas automáticas, lo que nos permite una atención rápida y eficaz. Consulte nuestra red comercial en [WWW.PORTIS.ES](http://WWW.PORTIS.ES)

**Información General**  
**M.** [portis@portis.com](mailto:portis@portis.com)  
**Defensor del cliente**  
**T.** 900 101 385  
**M.** [rolltore-portis.defensa@otis.com](mailto:rolltore-portis.defensa@otis.com)  
**[www.portis.es](http://www.portis.es)**



# 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](http://iberacustica.com)





## Obras no autorizadas por la comunidad de propietarios

**¿Qué hacer en los casos de condenas a comuneros por obras inconsentidas y acuerdos posteriores de no ejecución de la sentencia? En el derecho de la Propiedad Horizontal centrado no solo en normas jurídicas, sino también en las consecuencias que se derivan de las relaciones de vecindad, surgen cuestiones y temas de**

**los más complicados de analizar a la hora de trasvasar estos temas al mundo del derecho. Así, uno de los que se dan en ocasiones es el relativo a la “lucha” de las comunidades por preservar el buen orden en la comunidad en torno a la evitación de las obras no autorizadas por la misma.**

VICENTE MAGRO SERVET

Estos límites y estas exigencias se encuentran contemplados tanto en el art. 7.1 y 12 LPH como en el art. 553.36 Ley 5/2006, para Cataluña, en sus tres apartados, en cuanto se disciplina en ambos un régimen de prohibición de la realización de obras en elementos privativos, salvo autorización de la comunidad de forma expresa o tácita, que se entiende por el transcurso de seis años sin que la comunidad haya manifestado nada en contra de la obra, aunque se trate de un elemento privativo, entendiéndose que la obra es inconsentida cuando no es autorizada por la comunidad y cumple alguno de los siguientes requisitos:

*«Si estas obras se hacen y no tienen el consentimiento expreso de la comunidad, o no han pasado seis años desde que se “terminaron” y sin que la comunidad haya manifestado su expreso deseo en contra, se entiende que son obras inconsentidas y la comunidad podrá actuar contra ellos»*





- 1.- Menoscaba la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración, composición o estado exterior.
- 2.- Perjudica los derechos de otro propietario.

Si estas obras se hacen y no tienen el consentimiento expreso de la comunidad, o no han pasado seis años desde que se “terminaron” y sin que la comunidad haya manifestado su expreso deseo en contra, se entiende que son obras inconscientes y la comunidad podrá actuar contra ellos.

### **ACUERDO EN JUNTA DE PROPIETARIOS**

Para ello se adoptará un acuerdo en junta de autorizar al presidente para el ejercicio de acciones contra el comunero infractor, tras un estudio detallado y serio de la afectación de la obra a los requisitos contemplados en los arts. 7.1 y 12 LPH y 553.36 Ley 5/2006 para Cataluña. Quiere esto decir que cuando la comunidad ha optado por acudir a juicio es porque ya ha agotado las vías previas de solución extrajudicial del conflicto mediante intentos amistosos con el titular de la obra, o también con el inquilino, y en este caso también con el propietario, de que cese en su obra o la retire al afectar a los requisitos antes expuestos.

No se trata, pues, de que la decisión de la comunidad es una decisión precipitada, sino meditada, en tanto en cuanto con carácter previo se ha dirigido al comunero o inquilino para que detenga la obra, o la retire en el caso de que ya esté ejecutada. Además, se habrá debatido en junta y se habrá aprobado la autorización para que el presidente de la comunidad ejercite acciones civiles contra el infractor.

Llegado a este punto la comunidad habrá demandado a este y se habrá celebrado un juicio con la aportación de pruebas y alegaciones de cada parte, concluyendo en una sentencia condenatoria en el caso de aceptar el juez los argumentos de la comunidad.

### **EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA**

Llegados a este punto del dictado de la sentencia, queda la segunda parte o última del proceso judicial el de la ejecución, que en estos casos requiere de la presentación de una demanda de ejecución por la comunidad para que se proceda a la ejecución de la obligación de hacer, ya que este tipo de demandas son las del art. 709 LEC, por las que si el demandado no las ejecuta personalmente la parte ejecutante las podrá ejecutar a costa del ejecutado-comunero, encargándole a un tercero (empresa) que proceda a la demolición de lo construido con oposición de la comunidad, sirviendo el auto del juez ordenando la ejecución de título bastante incluso para entrar en el inmueble para proceder en él a la ejecución de lo mal hecho.

*«Para iniciar este proceso de ejecución hace falta la presentación de una demanda de ejecución por la comunidad, ya que es el título en que se basa la acción ejecutiva del art. 517 LEC»*

### **¿Y SI NO SE EJECUTA LA SENTENCIA?**

Ahora bien, para iniciar este proceso de ejecución hace falta la presentación de una demanda de ejecución por la comunidad, ya que es el título en que se basa la acción ejecutiva del art. 517 LEC, puesto que la sentencia firme dictada condenando a la demolición es el título que habilita a la comunidad para instar la ejecución, y para ello la comunidad deberá presentar una demanda ejecutiva por la vía del art.

549 LEC sin necesidad de aportar nada, ya que el art. 549.2 LEC prevé que en estos casos solo hay que presentar un escrito instando que se ejecute la sentencia indicando de cuál se trata.

Por otro lado, sin embargo, hay que tener en cuenta que el art. 518 LEC prevé un plazo de caducidad para el caso de que transcurran cinco años sin que la comunidad haya instado la ejecución, quedando sin efecto la sentencia.

Ahora bien, el problema que surge es si la comunidad llega hasta casi el final, obtiene la sentencia condenatoria pero no insta la ejecución por los motivos que fueran, cuando, sin embargo, puede haber comuneros que se preguntan, y lo hacen, al presidente o administrador de fincas, acerca de por qué sigue la obra inconsciente firme y sin demoler, pese al dictado de una sentencia condenatoria, porque se entiende que cuando la comunidad ha dado su autorización al presidente para ejercitar las acciones, lo ha sido para que complete todo su proceso. La cuestión, sin embargo, es que el proceso lo insta el procurador de la comunidad mediante un escrito redactado por el letrado de la misma por orden del presidente.

Llegados a este punto puede resultar que, incluso, la comunidad adopte un acuerdo por mayoría simple acerca de no ejecutar la sentencia y no presentar escrito instando la ejecución, pero en este tema hay que precisar que nos encontraríamos con comuneros disidentes a este acuerdo que pueden ver “burlados” sus derechos, ya que cuando se adoptó el acuerdo de instar acciones judiciales para ordenar la demolición de lo mal hecho por un comunero, ello lo fue con todas sus consecuencias; es decir, obteniendo una sentencia e instando su ejecución. Esto es lo que se acordó y se aprobó y que de repente se revoca por otro acuerdo en virtud del cual se paraliza la ejecución de lo resuelto cuando la comunidad no es que haya desistido, sino que ha llegado hasta el final y ha obtenido una sentencia de la que depende, no obstante, su ejecución.



## PROPIEDAD HORIZONTAL

### PROPIETARIOS LEGITIMADOS PARA DEFENDER INTERESES COMUNES

Así pues, el comunero que esté en contra de este acuerdo de la comunidad que decide su paralización puede, en primer lugar, impugnar el acuerdo por la vía del art. 18 LPH, ya que si no han variado las circunstancias y el comunero que hizo la obra no la ha retirado o adaptado a lo que la comunidad acordó en junta, supone un fraude de ley y un abuso de derecho la posición de la comunidad de suspender la ejecución, al no concurrir causa que la legitime para ello, y así lo prevé el art. 18.1. a) LPH, ya que supondría un acuerdo el de suspender la ejecución lesivo para los intereses de la comunidad y en beneficio de un comunero, que es el que ha sido condenado y que ante la pasividad de la comunidad se encuentra con que no se derriba lo mal construido. En el mismo sentido, en la Ley 5/2006 para Cataluña lo prevé el art. 553.31.1, b).

Bajo este prisma, de ejercitarse la acción de impugnación del acuerdo, a buen seguro la sentencia sería estimatoria si no han variado las circunstancias que se tuvieron en cuenta a la hora de adoptar el acuerdo de ejercitar acciones contra el comunero y mantenerse hasta el final obteniendo sentencia favorable, ya que salvo que el comunero hubiera rectificado lo mal construido, la comunidad no puede, unilateralmente, echarse atrás ahora y no ejecutar lo mal hecho y sobre lo que se obtuvo un expreso acuerdo, adoptando un nuevo acuerdo desdiciéndose del anterior y sin motivo concreto que suponga un beneficio para la comunidad y, en este caso, de ser así, un claro perjuicio para muchos comuneros que comprueban cómo una obra incontestada puede permanecer activa por la decisión de un presidente de no ejecutar la sentencia, o de la mayoría que opta por cambiar de criterio en un tema, que, no lo olvidemos, hay un hecho probado en una sentencia que declara que en esa comunidad hay una obra incontestada. Por ello,

*«El comunero no puede instar la ejecución porque no es parte en el litigio pero sí podría, si no ha impugnado el acuerdo, instar él una nueva demanda de demolición de la obra aportando las pruebas que tuviere»*

salvo que hayan cambiado las circunstancias, la demanda de impugnación prosperaría a buen seguro.

En el caso de que se le haya pasado el plazo al comunero que quiera que se ejecute la sentencia de impugnar ese acuerdo, resulta que éste no tiene legitimación para instar la ejecución de la sentencia porque no es parte actora, no promovió el litigio y no puede hacerlo por ello. Cuestión distinta es que hubiera sido el actor, ya que tiene legitimación para ello.

### DESIDIA DE LA COMUNIDAD PARA EJECUTAR LA SENTENCIA

Y es que recordemos que cualquier comunero puede ejercitar acciones de defensa de su propiedad como de los elementos comunes. Al respecto, la jurisprudencia ha reconocido a cada propietario legitimación para actuar en defensa de los intereses comunes (sentencias del Tribunal Supremo de 9 de Febrero y 20 de Abril de 1991), sin necesidad del previo acuerdo de la junta (sentencia del Tribunal Supremo de 15 de Julio de 1992). Incluso, en la sentencia del TS de 10/12/1.994, establece que "la anexión de un elemento común en la propiedad horizontal, por uno de los copropietarios, no exige un concreto perjuicio a determinado propietario, sino que aquellos han de ser respetados por todos y cualquiera de ellos carece de título para su disfrute exclusivo, salvo que le sean concedidos en legal forma".

También, como señala la Audiencia Provincial de La Rioja, Sentencia de 19 Mar. 2003, rec. 419/2002, "es clara la legitimación cuando se actúa en beneficio de la comunidad, pero incluso y con mayor razón cuando los actos contrarios a un elemento común afectan directamente a los intereses y derechos legítimos de un concreto comunero, el mismo se encuentra plenamente legitimado para atacar judicialmente, esos actos contrarios afectantes al elemento común".

Ahora bien, llegado el caso de que esto ocurriera, el comunero no puede instar la ejecución porque no es parte en el litigio pero sí podría, si no ha impugnado el acuerdo, instar él una nueva demanda de demolición de la obra aportando las pruebas que tuviere y sobre todo destacando que no ha sido posible la ejecución de la sentencia por la desidia de la comunidad y la paralización de la ejecución de la sentencia por acto contrario a lo que fue el sentir de la comunidad, no habiéndose modificado las circunstancias iniciales que, sí que es cierto, podrían haber habilitado la suspensión de la ejecución, pero que si no es el caso no concurriría excepción de cosa juzgada, ya que ésta es inaceptable por la no ejecución de lo resuelto, ya que la institución de la cosa juzgada no se aplica cuando dictada sentencia se dan circunstancias como las que aquí concurren, en la que es inviable la ejecución por desidia de la actora, y sobre todo en los supuestos de propiedad horizontal en los que los comuneros, por un lado, tienen legitimación para actuar en defensa de la comunidad, pero más si les perjudica personalmente la obra incontestada. Mal podría aceptarse la cosa juzgada cuando la ejecución de lo resuelto no es posible cuando el ejecutante es el único legitimado para proceder a la ejecución de la sentencia y no lo lleva a cabo, dejando libre el camino, por ello, a cualquier comunero que no quiera mantener el estatus de irregularidad de la obra ilegal.

**Vicente Magro Servet**  
**Presidente de la Audiencia**  
**Provincial de Alicante**



# 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.
- FÁCIL 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](mailto: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

[www.gomezcontadores.com](http://www.gomezcontadores.com)



## La conversión del contrato de temporada en el de vivienda habitual

**Resulta interesante la doctrina de la Sentencia de Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 4 de abril de 2011, rec. 1932/2007. De ésta Sentencia puede extraerse la doctrina relativa a si un contrato de temporada puede convertirse en contrato de vivienda habitual ante la falta de respuesta del arrendador ante la persistencia del arrendatario en la posesión de la vivienda, una vez finaliza la temporada.**

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

El supuesto de hecho de la Sentencia no es éste. El supuesto en juicio versa sobre un retracto arrendaticio instado por los arrendatarios de una vivienda cuyo arrendamiento es calificado como de temporada y por ello se les excluye esta posibilidad por parte del Tribunal Supremo.

Establecida esta salvedad, el Tribunal Supremo, en esta Sentencia, nos ofrece la doctrina jurisprudencial relativa a establecer los requisitos para que un contrato de temporada quede novado y se convierta en contrato de vivienda habitual.

Los efectos son evidentes y conocidos por todos. En cuanto al plazo de arriendo, el contrato de temporada no tiene plazo mínimo de arriendo y a su finalización no se prorroga potestativamente para el arrendatario y obligatoriamente para el arrendador hasta el plazo de cinco años que fija el artº 9 de la LAU.

Por ello, la cuestión que se plantea es la de si el arrendatario no abandona la vivienda arrendada por temporada ¿convierte el contrato en vivienda habitual?. Es decir, si el arrendatario convierte el destino de la vivienda que deja de servir para la temporada y la convierte en vivienda habitual ¿convierte el contrato en uno de vivienda habitual sometido a los efectos del artº 9 de la LAU en cuanto a plazo?

### **DE VIVIENDA DE TEMPORADA, A VIVIENDA HABITUAL**

Si la respuesta fuera positiva, el destino del contrato y sus efectos



quedarían al albur de la voluntad única del arrendatario y de su interés en la vivienda arrendada. Todo arrendatario podría convertir el destino de su alquiler de temporada en vivienda habitual si él o su familia se encuentran a gusto en la vivienda alquilada y deciden renovar su

período de estancia y pasar de una temporada (estival o invernal) a una estancia más permanente (potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador).

Por ello, a criterio de este autor, el Tribunal Supremo aprovecha la Sentencia de 4 de abril de 2011, en



# ASCENSORES ENINTER ES EL MEJOR ALIADO DEL ADMINISTRADOR

**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

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



**ATENCIÓN AL CLIENTE 24h - 902 252 209**

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



## ARRENDAMIENTOS URBANOS

un supuesto de retracto arrendaticio en una ejecución hipotecaria, para evitar esta posibilidad.

Para el Alto Tribunal, para que exista novación objetiva del contrato, es decir para que exista la conversión de un contrato de temporada en un contrato de vivienda habitual, es preciso que el *ánimus novandi* (volunta de novar) sea expresado por las partes de forma inequívoca. Se excluye, pues, a nuestro entender, la posibilidad de que la aquiescencia del propietario, o la permisividad de éste, puedan ser consideradas como voluntad inequívoca de la propiedad a que el contrato pase de ser de temporada a vivienda habitual.

Para el TS el concepto de novación, que es objeto de interpretación restrictiva por la doctrina del Alto Tribunal, nunca se presume, de tal manera que no puede declararse en virtud sólo de presunciones, por muy razonables que se presenten éstas.

### EXIGENCIA DE PACTO ESCRITO

Así pues, parece que el Tribunal Supremo exige la preeminencia del pacto escrito para que se produzca esta novación y la conversión de un contrato de temporada en uno de vivienda habitual. Así pues, parece quedar expresamente excluida la posibilidad de que la permisividad o falta de acción del arrendador ante el no abandono de la vivienda arren-

### La voluntad de renovar ha de ser expresado de forma inequívoca por las partes

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 4 Abr. 2011, rec. 1932/2007

Jurisprudencia en relación con la novación del contrato.

- A) La jurisprudencia de esta Sala ha entendido que, para que exista novación objetiva del contrato, es preciso que el *ánimus novandi* (voluntad de novar) sea expresado por las partes de forma inequívoca. Así, la STS de 18 de marzo de 1992 establece que "la institución de la novación representa en términos generales un cambio en la relación negocial obligatoria, que cuando es esencial y de manera muy primordial, porque así expresamente se recoja en el nuevo convenio el "*ánimus novandi*" [voluntad de novar] de las partes interesadas que lo introducen, tiene consideración de extintiva ( artículos 1203, 1204 y 1207 del Código Civil) la que en todo caso han de declarar expresamente los otorgantes como condición indispensable para que tal novación sea operativa conforme establece el artículo 1.204 del Código Civil . Teniéndose en cuenta que el concepto de novación es objeto de interpretación restrictiva por la doctrina de esta Sala y nunca se presume, de tal manera que no puede declararse en virtud de sólo presunciones por muy razonables que se presenten éstas (sentencias de 24 de febrero de 1964 , 11 de febrero de 1965 , 2 de junio de 1968 y 25 de enero de 1991)" . Esta doctrina ha sido recogida y aplicada más recientemente en las SSTs de 29 de abril de 2005 (RC nº. 4129/1998), de 11 de julio de 2007 (RC nº. 1980/2000) de 22 de mayo de 2009 (RC nº. 425/2004).
- B) La exteriorización del referido *ánimus novandi* (voluntad de novar) no ha de ser necesariamente de forma expresa, pudiendo ser expuesto de forma tácita, como refiere la sentencia de 19 de noviembre de 1993 , que, tras exponer la doctrina general sobre la necesidad de que exista constancia de la voluntad de novar, establece que la novación nunca puede presumirse ni puede inferirse de meras deducciones o conjeturas, para, en el caso de autos -transformación de un local de negocio en almacén- considerar probada la novación verbal consentida por las partes a través de unos hechos que "destacan por su expresividad y contundencia" .



**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](mailto:perjosaimper@gmail.com)

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



## Así funciona

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



Nueva tubería dentro de la antigua  
Tubería de desagüe

1

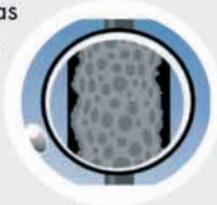


Desmontamos los inodoros y registros necesarios de la toda la vivienda. A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa. Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni

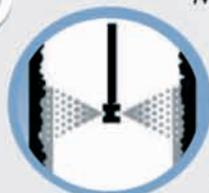
siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

2

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



3



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

## Ventajas

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

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

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

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

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



## ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

dada, a la finalización de la temporada, pueda ser considerada como consentimiento a esta novación de los efectos del contrato.

Ahora bien, el propio Tribunal Supremo deja la puerta abierta a las posibilidades de la interpretación del sentido contrario, cuando establece en la propia Sentencia que la exteriorización del referido *ánimus novandi* no ha de ser necesariamente de forma expresa, pudiendo ser expuesto de forma tácita. Ahora bien, esta forma tácita ha de provenir, según palabras del propio TS, de unos hechos que destaquen "por su expresividad y contundencia".

En definitiva, la norma general es la relativa a que la novación contractual en estos supuestos debe provenir del pacto expreso, preferentemente escrito, ya sea a través de un anexo al primitivo contrato de arrendamiento de temporada, o ya sea a través de un nuevo contrato de arrendamiento suscrito en base a las cláusulas propias de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

Si no se produce este pacto expreso, tan sólo podrían considerarse como actos expresos y contundentes, los del cobro de la renta durante muchos meses posteriores a la finalización de la temporada sin manifestación alguna en sentido contrario.

Pero bastaría la mera comunicación por escrito, por parte del arrendador, de la voluntad de impedir la novación del contrato (por burofax, por ejemplo) para evitar que el cobro de la renta pudiera considerarse como acto expreso a favor de esa novación.

Recordemos que el arrendador tiene el derecho al cobro de las rentas a pesar de la finalización del plazo del arriendo, y ello por cuanto ésta es la mejor forma de que a la propiedad se le indemnice por la imposibilidad de la recuperación de la posesión de su propiedad, al término pactado. En definitiva, la mejor fórmula para la indemnización por parte del arrendatario del contrato pactado.

Ahora bien, el arrendador podría (y debería) instar demanda judicial de desahucio por fin de contrato, desde el momento en que el arrendatario no abandona la vivienda arrendada y finalizada la temporada contractual, todo ello con independencia de que el arrendador siga percibiendo las rentas por un arriendo vencido en su término, y el arrendatario no podría alegar novación contractual y conversión en un contrato de vivienda habitual.

Ello es así, y no ofrece duda, por cuanto el Tribunal Supremo ha fijado como doctrina jurisprudencial que para que pueda entenderse novado un contrato de arrendamiento de vivienda y pase a convertirse en un contrato de arrendamiento de temporada, es precisa la acreditación inequívoca de una voluntad de novar de ambas partes contratantes.

**Joaquín Martí Martí**  
**Abogado.**

**Profesor colaborador Derecho Civil. Universidad de Barcelona**

**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](http://www.megafincas.com)**

**¡¡¡LLÁMANOS!!!**

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



Queremos  
ser tu banco

# PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

 **Santander**

EL VALOR DE LAS IDEAS

[bancosantander.es](http://bancosantander.es)



## Ley de Protección de Datos y actividad profesional

**En el año 1999 se aprobaba la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal –LOPD–, y en el transcurso de estos años, hemos asistido a cambios sustanciales en los sistemas de comunicación personal, profesional y social, a un ritmo vertiginoso. Pretendemos analizar, aquí, cómo ha respondido la LOPD a los retos planteados en estas últimas décadas, fundamentalmente, en aquello que concierne a la actividad profesional del Administrador de Fincas.**

DOLORES LAGAR TRIGO

Para **Javier García Bernal**, Asesor Jurídico del CGCAFE, el Administrador de Fincas ha de cumplir con la mencionada Ley 15/1999, y como órgano de gobierno de algunas Comunidades de Propietarios, “es el responsable de que las mismas cumplan también con la Ley. En este sentido, los ficheros que deben de ser objeto de llevanza son aquellos que guarden relación con la actividad profesional del Administrador y con los relativos a los de las respectivas comunidades de propietarios antes mencionadas”.

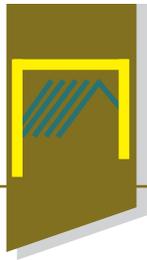
La Agencia de Protección de Datos establece, sobre esta cuestión, que la finalidad perseguida por el mantenimiento de estos ficheros será la de asegurar el correcto desenvolvimiento de la comunidad, de

*«En el caso de que el encargado del tratamiento destine los datos a otra finalidad, los comunique o los utilice incumpliendo las estipulaciones del contrato, será considerado, también, responsable del tratamiento, respondiendo de las infracciones en que hubiera incurrido personalmente»*



donde se desprende que la condición de responsable del fichero recaerá sobre la propia Comunidad de Propietarios “que es quién, a través de sus Órganos de Gobierno y, en su caso, de la Junta, resolverá sobre las cuestiones relacionadas

con la misma, siendo así que, de lo establecido en el artículo 13 de la Ley se desprende que el Secretario y el Administrador, cuando actúen en el ejercicio de las funciones relacionadas con una determinada comunidad, no son sino órganos inte-



grados en la misma, independientemente de la posibilidad de que una misma persona desempeñe funciones de secretario y/o administrador en varias comunidades de propietarios”.

Por tanto, las actividades que el Administrador de una determinada comunidad de propietarios desarrolle como tal no serán sino las derivadas de su propia integración, como órgano de gobierno, en la citada comunidad, sin que el mismo pueda utilizar la información de que tenga conocimiento como consecuencia del ejercicio de su función para un fin distinto del derivado de la gestión que le haya sido encomendada, en el ámbito de las funciones que al Administrador atribuye el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. “En consecuencia, la condición de responsable de los ficheros creados para la adecuada gestión y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios de un inmueble objeto de división horizontal –continúa la Resolución de la APD– corresponderá a la propia Comunidad, siendo el Administrador, en cuanto tal y con relación a ese determinado inmueble, un mero usuario del fichero, en virtud de su condición de órgano de gobierno de la comunidad. Dicho esto, será necesario que la actuación desempeñada por el Administrador (como responsable de la oficina donde se ubica el fichero) se someta al régimen contenido en el artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999”.

#### **ACCESO A LOS DATOS POR CUENTA DE TERCEROS**

El Artículo 12 de la Ley Orgánica 15/1999 establece, respecto al acceso a los datos por cuenta de terceros, lo siguiente:

1. No se considerará comunicación de datos el acceso de un tercero a los datos cuando dicho acceso sea necesario para la prestación de un servicio al responsable del tratamiento.
2. La realización de tratamientos por cuenta de terceros deberá estar regulada en un contrato que deberá constar por escrito

## ¿Se puede exponer en el tablón de anuncios de la comunidad la relación de los vecinos morosos?

La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 16.2, prevé por otra parte que la convocatoria de la Junta contenga la relación de vecinos morosos que estén privados del voto, siendo una buena práctica la notificación de la convocatoria individual por correo, inclusión en cajetín, intranet con clave y contraseña, evitándose cualquier medio que pueda suponer el acceso por terceros ( Internet).

El “tablón de anuncios” de la Comunidad habrá de ser cerrado con llave de la que debe ser depositario el Presidente y/o Administrador o persona designada al efecto, exclusivamente. No es legal, desde la óptica de protección de datos, exponer la lista de vecinos deudores a la vista de terceros.

No obstante la difusión de la lista un vecino deudor podrá publicarse de forma accesible a terceros únicamente en el supuesto recogido en el artículo 9 de la LPH, apartado h) párrafo segundo, “ Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto...”

Para proceder de esta forma deberán poderse acreditar los intentos de notificación.

*«Existe la posibilidad de difundir la convocatoria y la lista de morosos en el “Tablón de Anuncios” de la Comunidad de Propietarios únicamente en el caso de que esté en un lugar sin acceso por terceros»*

o en alguna otra forma que permita acreditar su celebración y contenido, estableciéndose expresamente que el encargado del tratamiento únicamente tratará los datos conforme a las instrucciones del responsable del tratamiento, que no los aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en dicho contrato, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas. En el contrato se estipularán, asimismo, las medidas de seguridad a que se refiere el artículo 9 de esta Ley que el en-

cargado del tratamiento está obligado a implementar.

3. Una vez cumplida la prestación contractual, los datos de carácter personal deberán ser destruidos o devueltos al responsable del tratamiento, al igual que cualquier soporte o documentos en que conste algún dato de carácter personal objeto del tratamiento.
4. En el caso de que el encargado del tratamiento destine los datos a otra finalidad, los comunique o los utilice incumpliendo las estipulaciones del contrato,



## ¿Y sobre la instalación de cámaras de videovigilancia, q

El consentimiento para la instalación de videocámaras en zonas comunes se otorgará por la Comunidad de Propietarios mediante acuerdo de la Junta de Propietarios recogido en el correspondiente libro de actas según los términos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal por acuerdo de 3/5. La junta no puede autorizar a un vecino a que instale una cámara enfocando zonas comunes que visualiza desde su domicilio.

Hasta la entrada en vigor de Ley 25/2009, el 27 de diciembre (conocida como ley ómnibus), sólo era conforme a la legislación de protección de datos personales la utilización de dispositivos de video vigilancia si se había contratado con empresas de seguridad privada, debidamente autorizadas por el Ministerio del Interior.

La Ley citada reforma la Ley de Seguridad Privada, liberalizando esta actividad determinando que la venta, entrega, instalación o mantenimiento de estos sistemas podrá llevarse a cabo por particulares y empresas distintas de las de seguridad privada siempre que la instalación no implique una conexión con centrales de alarma.

Tal y como marca la Instrucción, las imágenes se consideran un dato de carácter personal, en virtud de lo establecido en el artículo 3 de la Ley Orgánica 15/1999 y el artículo 5 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que considera como dato de carácter personal la información gráfica o fotográfica.

Se excluyen el tratamiento de imágenes en el ámbito personal y doméstico, entendiéndose por tal el realizado por una persona física en el marco de una actividad exclusivamente privada o familiar (como la propia vivienda o la propia plaza de garaje, únicamente si no se captan otros espacios circundantes).

Aunque nos hallemos ante un supuesto en que existan datos de carácter personal, será necesario que dichos datos se encuentren incorporados a un fichero,

definido como "todo conjunto organizado de datos de carácter personal, cualquiera que fuere la forma o modalidad de su creación, almacenamiento, organización y acceso", por el artículo 3 b) de la Ley. Ello supone que en el supuesto en que las imágenes no sean objeto de una organización sistemática, con arreglo a criterios que permitan la búsqueda de las mismas a partir de los datos personales de una determinada persona, el archivo en que se contuvieran no será considerado fichero a los efectos de la Ley. A estos efectos, no se considerará fichero el tratamiento consistente exclusivamente en la reproducción o emisión de imágenes en tiempo real.

La creación de un fichero de videovigilancia exige su previa notificación a la Agencia Española de Protección de Datos, para la inscripción en su Registro General.

La Instrucción 1/2006 se aplica al tratamiento de datos personales de imágenes de personas físicas identificadas o identificables, con fines de vigilancia a través de sistemas de cámaras y videocámaras. El tratamiento comprende la grabación, captación, transmisión, conservación, y almacenamiento de imágenes, incluida su reproducción o emisión en tiempo real, así como el tratamiento que resulte de los datos personales relacionados con aquéllas.

Se considerará identificable una persona cuando su identidad pueda determinarse mediante los tratamientos a los que se refiere la Instrucción 1/2006 sin que ello requiera plazos o actividades desproporcionados. Las referencias a videocámaras y cámaras se entenderán hechas también a cualquier medio técnico análogo y, en general, a cualquier sistema que permita los tratamientos previstos en la misma.

Los responsables que cuenten con sistemas de videovigilancia deberán cumplir con el deber de informa-

será considerado, también, responsable del tratamiento, respondiendo de las infracciones en que hubiera incurrido personalmente.

Para **Juan Carlos Álvarez**, Administrador de Fincas, unos de los pasos más importantes es conocer el Reglamento de Medidas de Seguridad establecidos en los RD 994/1999 de 11 de junio y 195/200 de 11 de Febrero, donde se establecen las medidas de seguridad internas de la organización, "que

deben de elaborarse y recogerse documento de obligado cumplimiento para todo el personal con acceso a la información llamado documento de seguridad, que ha de regular todas las actuaciones desde tres ámbitos: jurídico, organizativo y técnico y que agrupará todas las medidas, procedimientos y reglas que variarán su complejidad en función de la clasificación de los ficheros en tres niveles, según la sensibilidad del contenido: básico, medio y alto".

*«Las infracciones se clasifican en: leves, graves y muy graves y llevan aparejadas sanciones que van desde los 600 euros a 60.000 euros en las leves, y hasta los 600.000 euros en las más graves»*



## qué establece la Agencia de Protección de Datos?

*«Las cámaras y videocámaras instaladas en espacios privados no podrán obtener imágenes de espacios públicos salvo que resulte imprescindible para la finalidad de vigilancia que se pretende»*

ción previsto en el artículo 5 de La Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre. A tal fin deberán:

a) Colocar, en las zonas videovigiladas, al menos un distintivo informativo ubicado en lugar suficientemente visible, tanto en espacios abiertos como cerrados deberá de incluir una referencia a la «LEY ORGÁNICA 15/1999, DE PROTECCIÓN DE DATOS», incluirá una mención a la finalidad para la que se tratan los datos («ZONA VIDEOVIGILADA»), y una mención expresa a la identificación del responsable ante quien puedan ejercitarse los derechos a los que se refieren los artículos 15 y siguientes de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal.

b) Tener a disposición de los/las interesados/as impresos en los que se detalle la información prevista en el artículo 5.1 de la Ley Orgánica 15/1999.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, las imágenes sólo serán tratadas cuando sean adecuadas, pertinentes y no excesivas en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, legítimas y explícitas, que hayan justificado la instalación de las cámaras o videocámaras.

Sólo se considerará admisible la instalación de cámaras o videocámaras cuando la finalidad de vigilan-

cia no pueda obtenerse mediante otros medios que, sin exigir esfuerzos desproporcionados, resulten menos intrusivos para la intimidad de las personas y para su derecho a la protección de datos de carácter personal.

Las cámaras y videocámaras instaladas en espacios privados no podrán obtener imágenes de espacios públicos salvo que resulte imprescindible para la finalidad de vigilancia que se pretende, o resulte imposible evitarlo por razón de la ubicación de aquéllas. En todo caso deberá evitarse cualquier tratamiento de datos innecesario para la finalidad perseguida.

Los datos serán cancelados (mediante bloqueo) en el plazo máximo de un mes desde su captación.

El responsable deberá adoptar las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. Asimismo cualquier persona que por razón del ejercicio de sus funciones tenga acceso a los datos deberá de observar la debida reserva, confidencialidad y sigilo en relación con las mismas. El responsable deberá informar del deber de secreto a las personas con acceso a los datos.

La video vigilancia en la vía pública está reservada a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad. Indicarle que la normativa de aplicación con respecto a los sistemas de video vigilancia, incluida la capacidad para instalar las cámaras, esta contenida básicamente en:

- LEY ORGÁNICA 4/1997 de 4-8-1997, que regula la utilización de videocámaras por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en lugares públicos.
- LEY 23/1992 de 30-7-1992 que regula la Seguridad Privada.
- REAL DECRETO 2364/1994 de 9-12-1994, que desarrolla la Ley de SEGURIDAD PRIVADA.

### RÉGIMEN SANCIONADOR

Una vez conocidas las obligaciones, si estas se soslayan, existe un régimen sancionador que es el más severo de la UE, lo que demuestra la importancia que ha dado el legislador a la protección de la intimidad a través de la tutela de los datos personales.

Las infracciones se clasifican en: leves, graves y muy graves y llevan aparejadas sanciones que van desde los 600 euros a 60.000 euros en las leves, y hasta los 600.000 euros en las más graves.

Para cualquier autónomo, empresario, PYME o profesional de la administración de fincas, una sanción por incumplimiento de estos requisitos puede conllevar, en algunos casos, una repercusión económica muy negativa que dificulte el futuro de la empresa o de la actividad profesional, lo cual puede evitarse mediante la aplicación de las medidas de seguridad correspondientes, bien ejecutado por los recursos asignados por la propia empresa, o acudiendo a empresas especializadas que practicarán todo ello por un coste que, en ningún ca-

so, será gravoso para el resultado económico anual de una actividad económica en funcionamiento.

Para **Juan Carlos Álvarez**, "será muy importante para el prestigio de nuestro colectivo profesional, concienciarnos de estas obligaciones y sensibilizarnos sobre que la dedicación de recursos a la seguridad de la información debemos considerarla una inversión y no un gasto, evitando sanciones e incrementando nuestra buena imagen ante nuestros clientes".

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora y Periodista



## LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA



www.sepin.es sepin

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

### SENTENCIAS

**Validez de la cláusula de reserva establecida en el Título que atribuye el uso de los desvanes o trasteros a los propietarios**

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 316/2012, de 28 de mayo de 2012 Recurso 1354/2008. Ponente: ROMAN GARCIA VARELA. SP/SENT/674462**

"... En el caso debatido, en el Título Constitutivo, después de la descripción del inmueble y su sometimiento al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, se hace la asignación de cuotas y, entre otras disposiciones, se recoge la de reservar a los propietarios «el uso de los desvanes pudiendo cederlos a terceros».

Esta Sala tiene declarado que «las reglas contenidas en el Título de Constitución de la Propiedad Horizontal pueden abarcar aspectos relacionados con el uso o destino del edificio y sus diferentes pisos o locales, instalaciones, servicios, gastos, administración, gobierno, entre otros ( artículo 5 III LPH EDL. 1960/55), y su modificación está sujeta a los mismos requisitos para su constitución (artículo 5 III LPH EDL. 1960/55)» ( STS de 19 de mayo de 2006 ), cuya posición es aplicable para la resolución del caso debatido.

Aunque los desvanes se consideren elementos comunes es factible conferirles un uso privativo y, en este caso, el Título Constitutivo, instaurado por el único dueño del edificio, concede la reserva antes indicada a los propietarios, conforme a los límites y las reglas establecidas en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal , cuyo precepto no fue vulnerado, ya que se verificó por quien estaba legitimado para ello, concretamente el titular exclusivo del edificio antes de la venta de pisos o locales.

Esta Sala manifiesta que, como la cláusula de reserva concerniente al uso privativo de los desvanes es válida y no atenta contra precepto alguno de los mencionados en el motivo como conculcados, ya que las normas de la repetida Ley, aunque imperativas, han de respetar el contenido del artículo 1255 del Código Civil. Doña Elisa carecía del dominio sobre los trasteros, pues el Título Constitutivo no menciona anexo alguno asignado a ella, y las escrituras de 9 de diciembre de 1975 y 12 de diciembre de 1979 no desvirtúan la condición de elementos comunes de las piezas mencionadas, aunque esta temática ya no tiene trascendencia por mor de que la recurrida limitó las peticiones de la reconvencción, al suplicar en la casación sólo la estimación de su derecho de usar y disfrutar de los trasteros o desvanes con carácter privativo, sin limitación temporal alguna. TERCERO.- En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , cuando el recurso de casación sea de los previstos en el número 3º del apartado 2 del artículo 477 de esta Ley , si la sentencia considera fundado el recurso, casará la resolución impugnada y resolverá sobre el caso, declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de jurisprudencia.

En este supuesto, la sentencia de apelación ha infringido la doctrina jurisprudencial reseñada en el párrafo primero del fundamento de derecho precedente y ha de casarse, con la desestimación de la demanda y el acogimiento de la reconvencción en los términos antes apuntados del uso y disfrute de los trasteros o desvanes con carácter privativo sin limitación temporal alguna. ..."

**El hecho de que la Comunidad no haya accionado con la misma celeridad para exigir la retirada de otras obras de cerramiento de terraza realizadas con anterioridad y sin consentimiento no implica que estas hayan sido admitidas**

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 970/2011, de 9 de enero de 2012 Recurso 887/2009. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS. SP/SENT/659783**

"... La sentencia recurrida argumenta, esencialmente, que obligar al recurrente a retirar su cerramiento, infringiría el principio de igualdad, al existir otro similar en el edificio. Sin embargo, la vulneración de este principio no puede sustentarse únicamente en la existencia de un supuesto similar, porque, como expone la Audiencia Provincial, tampoco ha sido consentido por la comunidad de propietarios, pues, del mismo modo que las obras efectuadas por el recurrente, también las ejecutadas con anterioridad en la fachada del edificio, han sido objeto de impugnación. El hecho de que la parte demandante no haya reaccionado con la misma celeridad para exigir la retirada de obras realizadas en elementos comunes sin el consentimiento unánime de los copropietarios, no es base suficiente para imponer a la comunidad de propietarios la validez de los cerramientos ejecutados. En definitiva la supuesta desigualdad que supondría exigir al recurrente que repusiera la fachada a su estado anterior, es artificiosa pues no se funda en criterios objetivos ni razonables.

Finalmente de la realidad fáctica expuesta por la Audiencia Provincial, no se aprecia que concurren los requisitos que caracterizan el abuso de derecho. No se ha acreditado que la parte demandante haya actuado con mala fe o en perjuicio del demandado. La interposición de la demanda objeto de este procedimiento persigue un fin claro amparado por la norma, como es que no se lleven a cabo alteraciones en elementos comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, si no es con la autorización unánime de los copropietarios. La actuación de la demandante se funda en una justa causa y su finalidad es legítima, por lo que no puede ser calificada su pretensión como abusiva. ..."

"... La estimación del recurso supone la estimación de la demanda. Las obras realizadas por la parte demandada en su terraza no son válidas al quedar afectado un elemento común, como es la fachada del edificio, y al haber sido ejecutadas sin el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. Por ello, declaradas la ilegalidad de las obras, la parte demandada debe proceder a su retirada, devolviendo la configuración de la vivienda a su estado original, con el apercibimiento de que podrá ser retirada a su costa en el caso de no hacerlo.

Según el artículo 487.3 LEC, cuando el recurso de casación sea de los previstos en el número 3.º del apartado 2 del artículo 477 LEC, si la sentencia considera fundado el recurso, además de casar en todo o en parte, la sentencia recurrida, declarará lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de jurisprudencia. De este modo se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que el principio de igualdad prohíbe las desigualdades que resulten artificiosas o injustificadas por no venir fundadas en criterios objetivos y razonables, según criterios o juicios de valor generalmente acepta-



# 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**





## LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

dos. Igualmente se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que en materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho, se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad

o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. ..."

### CONSULTAS

#### Propietario exento de los gastos de instalación del ascensor por no uso y utilización por los arrendatarios SP/CONS/81913

Se supone que el ascensor se instaló en su día sin el quorum que ahora mismo establece el art. 17, regla 1.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, pues en este caso, aunque estuviera en contra, tendría que haber satisfecho los gastos del nuevo ascensor. Es decir, en su momento se aplicaría el art. 11.2 de la misma LPH y se puso una llave para que no pudiese ser utilizado.

El problema radica en que actualmente el citado piso está alquilado y los arrendatarios utilizan el ascensor subiendo o bajando un piso según les convenga.

Pues bien, si hay pruebas fehacientes (que luego sean capaces de ratificarse en el Juzgado) de que el ocupante usa el ascensor cogiendo el mismo en el piso superior o en el inferior, entendemos posible que se le obligue al pago (al propietario, no al arrendatario) con la base de que ahora lo utiliza con abuso de derecho y corresponde aplicar el citado art. 11.2 de la Ley.

El trámite sería adoptar el acuerdo en Junta y facultar al Presidente para exigir judicialmente esta participación en los gastos.

#### Modificación de los Estatutos con la prohibición de instalar ciertas actividades en los locales SP/CONS/82036

Para esta aprobación de prohibición de determinadas actividades en los locales, que significa una modificación del Título, se necesita del consentimiento unánime de todos los propietarios, bien por asistencia y voto a favor, o bien por ausencia, sin que se haya hecho constar la disconformidad en el plazo de 30 días, a tenor de lo dispuesto en el art. 17, regla 1.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal. Este plazo cuenta desde que el propietario ausente recibe el acta.

Así, si el local afectado no fue a la Junta ni tampoco ha recibido el acta, en principio, no tiene que hacer nada y la prohibición no le afecta. No obstante, siendo el tema tan importante para sus intereses, creemos que debería exigir por conducto fehaciente al Presidente la remisión de copia del acta, pues podría ocurrir que la Comunidad la tenga por remitida y aceptado el acuerdo y esté actuando en consecuencia.

En todo caso, nuestro criterio es que, aun cuando realmente no haya recibido copia del acta, si tiene constancia de la prohibición, somos partidarios de la impugnación judicial prevista en el art. 18 LPH, todo con el fin de evitar que el tema se consolide y haya problemas con una hipotética discusión sobre la remisión y recepción del acta.



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



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

DP CON, S.L., ofrece un **SERVICIO INTEGRAL 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](http://www.dpcon.es) / [dpcon@dpcon.es](mailto:dpcon@dpcon.es)

902 103 263



# 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 protegemos 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



## NUESTRA EDITORIAL

### MEMENTO PROTECCIÓN DE DATOS

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 150,96 € 42 páginas



En el ámbito empresarial, tener un listado de proveedores o de clientes, incluso de los propios trabajadores, resulta básico y elemental.

El simple hecho de tener en estos listados datos de carácter personal, con independencia de su formato, uso o finalidad, es objeto de regulación por una normativa en España que establece numerosas obligaciones a sus poseedores, ya sean empresas, autónomos u organismos, tanto públicos como privados, que han de cumplir con dicha normativa si quieren evitar el riesgo de sanciones de cuantías muy elevadas. Ante esta realidad, se plantean numerosas cuestiones: qué pasos debo dar para cumplir con la norma, quién es el responsable de la tenencia y uso de dichos datos, qué derechos tienen las personas cuyos datos tenemos, qué debo tener en cuenta en mis acciones comerciales, etc. Una obra elaborada por un equipo de reconocidos expertos en la materia, pertenecientes a Deloitte Abogados y Asesores Tributarios.

### 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. 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, con una estructura que abarca los ámbitos más importantes de consulta para todos los operadores jurídicos que necesitan tener una herramienta global de trabajo. 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.

### EL ABOGADO EFICAZ

Jordi Estalella del Pino, 3ª edición 2012

p.v.p. (con IVA) 37,00€ 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 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. 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.

### MEMENTO VIVIENDA PROTEGIDA 2012 - 2013

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 88,40 € 700 páginas



El Memento Vivienda Protegida 2012-2013 es una herramienta especialmente útil de trabajo dentro de la compleja y abundante normativa que regula las medidas de protección pública a la vivienda.

Por un lado se analiza el Plan Estatal de Vivienda vigente y las normas de los planes anteriores que resultan de aplicación. Por otro se exponen los planes de vivienda y otras normas que configuran el régimen jurídico de la vivienda protegida en cada una de las Comunidades Autónomas.

Por otro lado, esta nueva edición del Memento Vivienda Protegida ha tenido que ser profundamente reformada y actualizada, ya que los planes de vivienda cuatrienales que se trataban en la anterior edición del Memento han sido derogados y sustituidos.

### MEMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL 2012 - 2013

Ediciones Francis Lefebvre

p.v.p. (con IVA) 91,52 € 730 páginas



En las Comunidades de Propietarios conviven por un lado los derechos singulares y exclusivos de cada uno de los propietarios (llamados derechos privativos sobre su piso, casa o local comercial), y por otro los derechos de copropiedad sobre elementos o servicios comunes entre todos los vecinos. Ambos derechos, privativos y de copropiedad, dan lugar a relaciones de interdependencia entre los titulares y, por consiguiente, a multitud de conflictos que han hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión, asesoramiento y administración que deben conocer con detalle la actual normativa que regula la materia.

### 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.

### 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 y permanente desarrollo es, sin duda, 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.).

Además, 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.

### 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 irremediablemente: 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.

### GUÍA DEL CONTRIBUYENTE ANTE LA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

José Alberto Fernández López, 2012  
p.v.p. (con IVA) 29,00€ 232 páginas



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

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

### CUESTIONES PRÁCTICAS SOBRE LA VÍA DE APREMIO EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN CIVIL

Alberto Martínez de Santos, 2012  
p.v.p. (con IVA) 55,00 € 480 páginas



La bibliografía sobre la ejecución civil es extensa y los manuales dedicados a la materia son numerosos. Pese a ello, no han disminuido los interrogantes que no encuentran solución en la doctrina, lo que provoca múltiples criterios en la práctica y posturas contradictorias. La ejecución del desahucio, la valoración de un bien inmueble, la subasta, el recurso de revisión, o la ejecución hipotecaria

contra los fiadores, son aspectos del proceso de ejecución —entre otros muchos— que plantean más de un problema a abogados, procuradores y a los órganos judiciales y para salvar esas dudas se combina el criterio del autor y los Acuerdos de Juntas de Jueces y de Secretarios Judiciales, con las resoluciones del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales. El manual se ha adaptado a la reforma procesal para la implantación de la oficina judicial (Ley 13/2009), a las modificaciones en la subasta (RDL 8/2011) y a las leyes de agilización procesal (Ley 37/2011) y de mediación en asuntos civiles y mercantiles (Ley 5/2012).

### 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.

### MANUAL DE ACTUACIONES EN SALA

Purificación Pujol Capilla, 2012  
p.v.p. (con IVA) 30,00 € 320 páginas



En palabras de la autora: «Es difícil encontrar un curso o un master en el que se enseñe a los abogados cómo deben actuar en las intervenciones orales (audiencia previa, juicio del ordinario y las vistas del verbal) y sin embargo es obvio que resulta conveniente e incluso necesario instruir a aquellos sobre la mejor forma de llevarlas a cabo. Este manual pretende, de una manera comprensible, clara y concisa, proporcionar a los abogados las pautas necesarias para desenvolverse con éxito en sala» Una de las grandes transformaciones que representó la actual Ley de Enjuiciamiento Civil frente a su predecesora fue que el proceso civil, hasta entonces esencialmente escrito, pasó a convertirse en un procedimiento oral, que exige a los abogados el desarrollo de todas sus etapas ante la presencia del juez y mediante audiencia que favorezca una mayor agilidad en su desarrollo, a la vez que requiere de una técnica forense para los letrados intervinientes a la hora de plantear sus posiciones o rebatir las de contrario.

### LA EMPRESA FAMILIAR. FISCALIDAD, ORGANIZACIÓN Y PROTOCOLO FAMILIAR

José Javier Pérez-Fadón Martínez, 2012  
p.v.p. (con IVA) 78,00 € 516 páginas



En esta obra se aborda los aspectos generales y específicos del tratamiento jurídico, de este tipo de empresas, con especial atención a sus aspectos tributarios, tanto estatales, como autonómicos y su comparación con el que reciben en otros países de nuestro entorno, analizando su alcance, contenido, justificación y posibilidades, así como su posible evolución futura. Otra cuestión analizada es la relativa de los denominados Protocolos, Pactos, Acuerdos o Cartas Familiares, sobre los que, además, de exponer sus funciones y contenidos, se añade como anexo un modelo mas o menos indicativo de su formato y contenido y, para concretar y visualizar más claramente como debe de ser, un ejemplo práctico de uno de estos documentos, que son muy convenientes para el desarrollo y mantenimiento de la empresa familiar.

### BLANQUEO DE CAPITALES Y EVASIÓN FISCAL

Covadonga Mallada Fernández, 2012  
p.v.p. (con IVA) 36,00 € 242 páginas



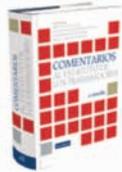
En esta monografía el lector podrá conocer cuáles son los problemas actuales del blanqueo de capitales y cómo afecta la aplicación de la normativa preventiva a los sujetos obligados, tales como abogados, asesores fiscales, notarios o entidades financieras. En ella se realiza un análisis exhaustivo de este delito, de sus procesos, de su prevención y de los métodos utilizados por la delincuencia económica para llevar a cabo sus fines delictivos, desde una perspectiva económico - financiera, que examina las consecuencias jurídico - financieras de esta figura delictual sobre la hacienda Pública.

## NUESTRA EDITORIAL

### COMENTARIOS AL ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES

**AA.VV. Directores: Jesús Cruz Villalón, Ignacio García-Perrote Escartín, José María Goerlich Peset y Jesús R. Mercader Uguina, 2012 (2ª edición)**

**p.v.p. (con IVA) 130,00 € 1024 páginas**



Realizada por grandes expertos, constituye un trabajo colectivo que tiene por objeto profundizar en el conocimiento real de la que es la norma más emblemática de nuestro vigente sistema de relaciones laborales. La primera edición de esta obra se cerraba a principios del año 2011, y, desde entonces, han aparecido numerosas normas que han cambiado la fisonomía de la Ley de Estatuto de los Trabajadores, sin olvidar, el recientemente

publicado Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad (que modifica, por ejemplo, el artículo 33 ET, reduciendo las prestaciones que satisface el Fogasa, y los artículos 57.1 ET sobre reclamación al Estado del pago de los salarios de tramitación en juicio por despido).

### PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS. MODELOS "INTELIGENTES" PARA SU REDACCIÓN.

**Antonio Ramón Rodríguez Castaño y Mario Garcés Sanagustín, 2012**

**p.v.p. (con IVA) 88,00 € 768 páginas**



La crisis económica ha provocado que los juzgados de familia estén inundados de procedimientos dirigidos a modificar o extinguir las medidas que se adoptaron en la separación o divorcio. Junto a ello, los cambios legislativos y los numerosos recursos de casación resueltos por el Tribunal Supremo obligan a revisar los parámetros que se utilizaron para fijar aquellas medidas. En este libro, se analizan una por una todas las peticiones de modificación y extinción de las medidas tanto personales como económicas,

incorporando la última jurisprudencia de nuestros tribunales con la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2012 que excluye a los hijos mayores de edad del derecho de uso de la vivienda familiar.

### 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.

### MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

**Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2005**

**p.v.p. (con IVA) 37,50 € 411 páginas**

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

Se recogen numerosos supuestos prácticos sobre situaciones de la vida real de las comunidades, así como formularios.



### LA REGULACIÓN DEL MERCADO LABORAL

**AA.VV. Directores: Ignacio García-Perrote Escartín y Jesús R. Mercader Uguina, 2012**

**p.v.p. (con IVA) 45,00 € 74 páginas**

La Ley 3/2012, de 6 de julio de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral, en vigor desde el 8 de julio de 2012, es fruto de la tramitación como proyecto de ley del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero.

Entre las novedades que incorpora sobre el texto del Real Decreto-ley destacan: el permiso retribuido de formación profesional para el empleo; el nuevo contrato de trabajo por tiempo indefinido de apoyo a emprendedores; la distribución irregular del tiempo de trabajo; el reconocimiento de determinados derechos laborales a favor de las víctimas del terrorismo y de discapacitados; importantes novedades en materia de suspensión de contrato, reducción de jornada y despido colectivo; en negociación colectiva y se establece la nulidad de las cláusulas de los convenios colectivos.

Todas estas importantes novedades, junto al estudio de las primarias sentencias que han comenzado a aplicar la reforma laboral del año 2012, y un primer análisis del reciente Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, son examinadas en el presente libro.



### 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](http://www.cgcafe.es)



## Seguro de Comunidades MAPFRE

### Tu tranquilidad y también la de tus vecinos

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



Personas que cuidan de personas



## MULTINTEGRA

## Afrontar las obras de la comunidad con garantías



SANDRA REYES, ARQUITECTO TÉCNICO

Las mejoras estéticas, las reformas derivadas de una inspección técnica o los daños ocasionados por una avería o por el uso son alguno de los motivos por los que puede ser necesario realizar una obra en la comunidad de vecinos, una tarea frecuente, pero que puede resultar especialmente ardua a un administrador de fincas en algunas ocasiones. Algunas tareas como supervisar y controlar los diferentes presupuestos para conseguir los mejores costes, estar atento al tipo de subvenciones a las que se puede optar y realizar un seguimiento exhaustivo de la obra son clave para conseguir los mejores resultados. Sin embargo, no siempre es posible controlarlo todo. Para ello, contar con el soporte de un mediador puede ser una gran ayuda para el administrador.

El primer paso a la hora de realizar la gestión de la obra en una comunidad es la petición de los presupuestos. El análisis de estos presupuestos es fundamental, ya que en algunos casos se incrementan los precios por la elección inapropiada de los materiales y acabados o se sobredimensiona el alcance de la reforma. La visión de un experto permitirá optimizar los presupuestos con pequeñas modificaciones y así conseguir importantes ahorros para la comunidad.

Una vez seleccionada la contrata que realizará la obra, la figura del mediador sigue siendo básica ya que él será el encargado de seguir, de forma exhaustiva, el transcurso de las obras con lo que se evitarán retrasos innecesarios o derramas adicionales que pueden provocar malestar y conflictos en los vecinos.

La solicitud de subvenciones es otra fase importante de una obra. Ya sea por desconocimiento o por la burocracia de los trámites, las comunidades no siempre se benefician de las ayudas y subvenciones existentes. Actualmente se ofrecen una gran diversidad de subvenciones como las ayudas Renove para la rehabilitación y mejora de edificios, con subvenciones de hasta el 15% del presupuesto para el primero de los casos, y de entre el 22% y el 35% para mejoras concretas de elementos de la comunidad, como ventanas, fachadas, cubiertas y ascensores. Asimismo, existen los planes Renove IDAE, ofrecidos por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía, que proporcionan ayudas económicas para la adquisición de equipamientos eficientes. Dada la di-



Sandra Reyes.

versidad y la relevancia de las ayudas, contar con el apoyo de un mediador para el asesoramiento, coberturas, ámbito de aplicación y consecución de las mismas supone un importante valor añadido en la gestión de la comunidad de un administrador de fincas.

Otro tipo de obras que también se están planteando actualmente en las comunidades y a las que se debe estar atento son aquellas relacionadas con el Triple Objetivo Europeo, medidas que buscan reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>, aumentar la eficiencia energética y fomentar la energía que procede de fuentes renovables. La renovación de la iluminación, mejora energética de los ascensores o incorporación de energías renovables para cubrir las necesidades de calefacción y agua caliente son algunas de las medidas que la comunidad puede tomar en esta línea y para las que hay que estar preparado. En esta materia, los mediadores desempeñan un papel fundamental. Además, su aportación es subvencionable si su coste supera los 1.000€.

Evitar posibles conflictos realizando un seguimiento exhaustivo de la obra, poder garantizar que se ha seleccionado el presupuesto más adecuado y acceder a todas las subvenciones posibles son solo algunos de los motivos por los que contar con el apoyo de un mediador puede resultar beneficioso para el administrador de fincas.

# AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2013



**IMPORTE DE CADA EJEMPLAR: 20 € (INCLUIDO IVA)**

Como ya es habitual, el Consejo General está preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2013", cuyo importe es de 20 euros (IVA incluido), por ejemplar, más 2 euros de gastos de envío.

La Agenda 2013 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 175 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

Asimismo, la Agenda incorpora el DSG.V2 (Deusto Sistema de Gestión) en formato CD-ROM, una práctica herramienta de trabajo que adapta las utilidades y los contenidos de las agendas en papel al terreno de la informática, aprovechando las ventajas de un ordenador personal para organizar el tiempo. El DSG incluye características muy interesantes: 100% compatible con Windows 7, sistema de avisos "modo jefe-secretaria", informes exportables a PDF, realizar llamadas por skype, conexión con Google Maps.... Todo ello sin olvidar las utilidades habituales de gestión de direcciones y teléfonos, control de gastos, control de tiempos, contabilidad personal, gestión de dietario y planning.

Si está interesado/a, rellene el siguiente formulario y envíelo a la dirección que se indica:

NOMBRE Y APELLIDOS \_\_\_\_\_

NOMBRE DE LA SOCIEDAD \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN \_\_\_\_\_

C.P. \_\_\_\_\_ LOCALIDAD \_\_\_\_\_ PROVINCIA \_\_\_\_\_

DNI/NIF \_\_\_\_\_ N° COLEGIADO/A \_\_\_\_\_

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

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



## SCHINDLER

# Schindler, empresa líder en servicios de mantenimiento



El mantenimiento de los ascensores es una obligación marcada por normativas tanto europeas como estatales, además de una medida de seguridad básica para asegurar el correcto funcionamiento de la instalación.

Los servicios de mantenimiento son el método más indicado para cumplir con las estrictas normativas europea y estatal, y es que la española es una de las legislaciones más estrictas de la Unión Europea, que obliga a revisiones mensuales. Además, estos servicios de mantenimiento, que Schindler personaliza para cada uno de sus clientes, permiten alargar la vida útil de nuestro ascensor.

De este modo, los técnicos de Schindler, con una formación continua certificada, cumplirán una doble función para los habitantes de la finca. En primer lugar, conseguirán que el sistema de transporte vertical esté en funcionamiento acorde a la normativa vigente. Por otro lado, se ahorrarán gastos innecesarios por reparaciones que podrían haberse evitado en caso de haber realizado un correcto mantenimiento, asegurando que el ascensor se encontrará siempre en estado óptimo.

### Planes de mantenimiento en función de la vida útil de la instalación

Schindler confecciona el plan de mantenimiento más eficaz para cada cliente teniendo siempre en cuenta el ciclo de vida de cada una de sus instalaciones. Para que este mantenimiento sea eficaz, uno de los servicios que Schindler lleva a cabo es la sustitución de piezas con carácter preventivo en función de la vida útil prevista por el diseño del ascensor.

En el caso de que uno de los profesionales de Schindler considere que cualquiera de las piezas necesita una sustitución por su desgaste debido al uso, se procederá a una reparación del ascensor, una medida absolutamente necesaria para cumplir con los parámetros de máxima seguridad y que es una de las exigencias de la multinacional suiza para cumplir con sus altos estándares de calidad.

Otro de los servicios que Schindler ofrece a los propietarios de las fincas es la modernización de sus instalaciones. Se trata de un cambio de pieza o de algún subsistema del ascensor para adaptar el sistema de transporte vertical a posibles cambios de legislación.

Además, Schindler advertirá a sus clientes de la cercanía del fin del ciclo de vida útil, momento en el cual se hará necesario un programa de modernizaciones escalonadas, o bien la sustitución del ascensor.

Centro de Control 24 horas

Pero Schindler no cuenta solo con un estricto control sobre la vida del ascensor que instala en una finca, sino que gracias a su Centro de Control, los propietarios están



24 horas comunicados con los técnicos de mantenimiento de Schindler. Estos profesionales ofrecerán a los usuarios el mejor servicio y la solución más rápida y eficaz a cualquier incidencia que pueda tener lugar durante el uso de la instalación.

Otra de las prestaciones más prácticas ante cualquier incidente es el sistema de Telealarma de Schindler, que permitirá a los propietarios ponerse en contacto a través de la red telefónica con el Centro de Control.

Gracias a la seriedad y responsabilidad a la hora de estudiar e implantar los planes de mantenimiento de una empresa líder como Schindler, la instalación del ascensor cumplirá con todos los criterios legales, evitando problemas a la comunidad. Así como generará una sensación de confianza y de buen servicio, que permitirá al usuario sentirse seguro cada vez que se traslade en uno de los sistemas de transporte vertical de la multinacional suiza, empresa líder del sector en el mercado europeo de mantenimiento de instalaciones.

# ÚNETE A LA COMUNIDAD PROSEGUR

## SEGURIDAD INTEGRAL

### +CÓMODO

Reunir todos los servicios en un solo proveedor ahorra tiempo y esfuerzo a los Administradores de Fincas.

### ADAPTADO A TUS NECESIDADES

La extensa gama de productos permite cubrir cualquier necesidad de la comunidad.

### GARANTÍA DEL LÍDER

Prosegur es la empresa líder indiscutible en el sector de la seguridad en España.

### ESTUDIO PERSONALIZADO

Nuestros profesionales realizan un estudio personalizado y gratuito de cada Comunidad.

## SEGURIDAD INTEGRAL

Una amplia oferta de servicios que se adapta a cualquier necesidad de la comunidad:



Sistemas anti-intrusión



Control de acceso



Servicios auxiliares



Perímetro



Vigilancia



Protección contra incendios



Centro de atención al cliente



Respuesta en 45 segundos.  
Intervención en 15 minutos.  
Reparación en 48 horas.

Consulta los datos legales de nuestra Garantía Activa en la web: [www.proseguractiva.es](http://www.proseguractiva.es)

# 902 202 999

[www.proseguractiva.es](http://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](http://www.otis.com)



**OTIS**  
LA PRIMERA COMPAÑÍA  
DE ASCENSORES DEL MUNDO