

# Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas  
Nº 163 - 1<sup>er</sup> trimestre 2013

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

## **COLEGIO DE BARCELONA Y LÉRIDA:**

**El Título Universitario de "Grado en Economía y Gestión. Mención en Gestión Inmobiliaria", reconocido por el Consejo de Universidades del Ministerio de Educación.**

**ESPECIAL: ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER**



**Salvador Díez**

Presidente del Consejo General

**"Tenemos que convencer a nuestros representantes políticos de las negativas consecuencias que para los consumidores y usuarios tendría la desregularización de la profesión de Administrador de Fincas"**



## 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**



## Punto de partida. Punto de encuentro

Sábado por la tarde. Busco tranquilidad para escribir estas líneas. Mi oficina está vacía y el teléfono descansa. La ausencia de la actividad diaria me permite sentarme delante de un folio en blanco y escribir unas palabras. Es la primera vez que me dirijo a todos vosotros desde esta privilegiada tribuna. Escribir, aunque sean unas breves líneas, te obliga a la reflexión. Repaso mentalmente los últimos meses que he vivido, muy intensos para mí. Tengo muy buenos recuerdos de muchos colegas de toda España, a quienes he podido conocer este año gracias a la oportunidad que he tenido de acudir a muchos eventos: Valencia, Sevilla, Burgos, Torrevieja, Salamanca... Los últimos días he tenido, a veces, la sensación de que mi nombramiento como Presidente del Consejo General era cruzar una meta, haber alcanzado un objetivo. Estos minutos de reflexión me hacen ver las cosas con mayor claridad. Mi intención y mi deseo son que, en realidad, este sea el punto de partida. El trabajo empieza ahora. Entramos en una nueva etapa que tendré la suerte de vivir en primera persona. Ni mejor ni peor que otras, pero seguro que distinta.

Nuestra profesión va camino de cumplir sus primeros 50 años y es mucho el camino andado. ¿Estamos mejor que entonces? Rotundamente sí, en todos los aspectos, y nuestra primera obligación es conseguir que los próximos años sigamos mejorando. Los objetivos básicos son los mismos desde entonces: el reconocimiento profesional, la colegiación obligatoria, un plan de estudios oficial para nuestra profesión... Estos anhelos siguen vigentes y son los primeros en nuestra agenda. Pero hay mucho más por hacer y, además de estos objetivos globales del colectivo, a todos nos preocupa el trabajo diario, nuestros negocios, nuestros colaboradores y nuestras familias. Las circunstancias han querido que mi presidencia arranque en un entorno económico concreto y en una etapa con una sociedad cambiante.

La realidad económica, cuando termine esta crisis, va a ser distinta y los mercados nos van a demandar diferentes servicios y formas nuevas de prestar los que actualmente ofrecemos. Debemos estar todos atentos para ser sensibles a estos cambios, ser versátiles e introducir las modificaciones que nos permitan adaptarnos a

este nuevo entorno. Esa es una tarea individual, de cada uno de nosotros, pero entre todos y a través del Consejo, podemos poner a disposición de los Colegiados nuevos instrumentos, herramientas que puedan ser útiles. Me gustaría avanzar por esta vía para procurar un Consejo General que sirva de punto de encuentro abierto a todos los colegiados, un espacio en el que los proyectos y las ideas fluyan entre nosotros.

Por otro lado, la forma de entender las relaciones entre las personas y en especial la comunicación, está cambiando rápidamente y esto afecta también a nuestros despachos. Nuestro reto es adaptarnos a esa realidad y lo mejor es hacerlo como colectivo. Tarde o temprano, entre todos superaremos esta crisis y miles de jóvenes serán propietarios en las fincas que administramos. Para ellos, el correo electrónico está superado. Nacieron con el e-mail, crecieron con el móvil y ahora viven en la realidad virtual. Allí tendremos que estar también los administradores de fincas, con ellos.

Ha sonado el teléfono y un cliente ha dejado un aviso en el contestador. Se ha roto el silencio, lo que me recuerda que debo ir terminando.

Finalizo diciendo que los objetivos que propongo creo que pueden ser compartidos por la mayoría y para lograrlos, tengo la suerte de contar con el mejor equipo: una extraordinaria Junta de Gobierno, la totalidad de los miembros del Pleno del Consejo General y todos vosotros: Administradores de Fincas de toda España. Qué inmenso honor. Siento que soy un verdadero privilegiado.

**Un abrazo para todos y todas.**

**SALVADOR DIEZ LLORIS**  
Presidente

**EDITA:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

**PRESIDENTE:** Salvador Diez Lloris.

**CONSEJO DE REDACCIÓN:** Coordinador: Enrique Vendrell Santiveri. Vocales: Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mógica Serrano, Pedro Valcárcel Montiel, Mariano Hervás Polo. Secretario: Carlos Domínguez García-Vidal

**DIRECTORA:** Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

**DEPÓSITO LEGAL:** B-30,317-1970, ISSN:02120/2730

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

# Sumario

MIGUELA A. GARCIA  
FOTOS DE INTERIOR: FOTOLIA Y MIGUEL A. GARCIA COLLADO



## LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

La reforma de la Ley se encuentra en la Comisión de Fomento en el plazo de enmiendas, desconociéndose cuándo será debatida y aprobada. La profunda significación social y económica que, por una parte, implica el derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada a que hace referencia el artículo 47 de la Constitución de 1978 así como, por otra, el derecho al trabajo y al deber de trabajar recogidos en el artículo 35 del propio texto constitucional, son el fondo del profundo análisis que Victoriano González García realiza sobre el Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, actualmente en plazo de enmiendas en la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados. **Pág. 40**

**3**

Carta del Presidente

**6**

Consejo General

**8**

Noticias Colegiales

**20**

Entrevista

SALVADOR DÍEZ  
Presidente del Consejo General.

**26**

Primera Plana

La calidad y la confianza: Línea de flotación que debe protegerse de los servicios profesionales.

**30**

Propiedad Horizontal

Supresión del servicio de portería.

**30**

Propiedad Horizontal

¿Qué se entiende por servicios de interés general?.

**46**

Arrendamientos Urbanos

El arrendamiento de plazas de aparcamiento.

**50**

Jurisprudencia  
y Consultas

**54**

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

**57**

Actualidad-economía

### Rectificación correspondiente al número 162 de "Administración Rústica y Urbana"

En el artículo titulado "Ley de Protección de Datos y actividad profesional", y en las páginas 46 y 47, por un error de su autora, se referenciaba un Reglamento y un Régimen Sancionador no vigentes, procediendo a realizar las rectificaciones correspondientes e indicando cuáles son los vigentes actualmente:

- El Reglamento vigente de medidas de seguridad en materia de Protección de Datos es el establecido por el RD 1720/2007 de 21 de Diciembre, publicado en el BOE con fecha 19 de Enero de 2008, habiendo quedado anulados los referidos en el artículo 994/1999 y 195/2000 en el que se recoge el Reglamento de desarrollo de la referida anteriormente Ley Orgánica 15/1999.
- El Régimen Sancionador ha sido modificado por la disposición final quincuagésima sexta de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, aprobada con fecha 15 de Febrero y que entro en vigor el día 6 de marzo de 2011, de lo cual puedes tener información en la Web de la Agencia de Protección de Datos.

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  
serviciente@thyssenkrupp.com  
Tel: 901 101 031  
www.thyssenkruppelevadores.com  
email: comercial.tkees@thyssenkrupp.com

ThyssenKrupp Elevadores



ThyssenKrupp

## Elegida nueva Junta de Gobierno del Consejo General

Celebradas las elecciones el día 16 de noviembre de 2012, ha sido nombrada la nueva Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, que será presidida por **Salvador Díez LLoris**, elegido en las elecciones celebradas el pasado día 26 de octubre.

La nueva Junta de Gobierno del Consejo General queda constituida por **Salvador Díez LLoris** como presidente –presidente del Colegio de Valladolid–; **Enrique Vendrell Santiveri** –presidente del Colegio de Barcelona y Lérida– y **Miguel Á. Muñoz Flores** –presidente del Colegio de Madrid–, como vicepresidentes primero y segundo, respectivamente; **Rafael del Olmo Garrudo** –presidente del Colegio de Sevilla–, desempeñará el cargo de secretario, y los cargos de tesorero y contador-censor serán desempeñados por **Miguel Ruíz Lizondo** –presidente del Colegio de Zaragoza– y **Mariano Hervás Polo** –secretario del Colegio de Barcelona y Lérida–. Las distintas vocalías han recaído en **Marcial Tarín Vela** –vicepresidente 1º del Colegio de Madrid–; **Eliseo Mógica Serrano** –presidente del Colegio de Alicante–; **Ángel Hernández Román** –presidente del Colegio de Salamanca–; y **Fernando Álvarez García** –vocal 6º del Colegio de Asturias–.

Durante el acto de toma de posesión, **Salvador Díez** manifestó que el Consejo General debe de avanzar *“en el reto que nos hemos propuesto de consolidar la voz de los administradores de fincas en el ámbito no solo estatal, sino también internacional, porque somos un referente importante y necesario en la defensa de los consumidores y usuarios”*.

### RETOS DE FUTURO

**Salvador Díez** considera que, desde el punto de vista profesional y colegial, dos son los retos de futuro fundamentales: homologar y regular los estudios de la profesión para que sea un Título Universitario común y oficial, y ante la futura Ley de Servicios Profesionales, que la profesión siga siendo colegiada, ya que ello es fundamental para que los servicios profesionales se ejerzan con la máxima calidad y garantía para los ciudadanos que requieren los servicios de un profesional colegiado.

Igualmente, el Consejo General colaborará, estrechamente, con las Instituciones Públicas y las Organizaciones de Consumidores y Usuarios para presentarles las distintas propuestas que intentarán paliar las dificultades con las que se enfrentan las Juntas de Propietarios, entre ellas, el de la morosidad producida por la situación económico-social actual, para lo que impulsarán una nueva reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, así como el proyecto de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos que en estos momentos está tramitando el Ministerio de Fomento.

### Salvador Díez Lloris, elegido presidente del Consejo General



**Salvador Díez LLoris**, presidente del Colegio de Valladolid, ha sido elegido presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España tras las elecciones celebradas el pasado 16 de octubre de 2012.

Presidente del Colegio de Valladolid desde el 26 de junio de 2005, ha desempeñado, hasta el pasado mes de noviembre, el cargo de presidente del Consejo Autonómico de Administradores de Fincas de Castilla y León, y a partir del 16 de octubre de 2012 ha asumido el cargo de presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Nacido el 19 de agosto de 1962, **Salvador Díez**, Diplomado en Ciencias Empresariales y Administrador de Fincas desde el año 1992, es un profesional con una larga trayectoria vinculada al sector inmobiliario, que ha fomentado, como presidente del Colegio de Valladolid y del Consejo Autonómico de Administradores de Fincas de Castilla y León, cursos y jornadas monográficas de desarrollo permanente de los administradores de fincas desde el punto de vista formativo, así como una clara defensa de los derechos de consumidores y usuarios a través de la máxima calidad en el trabajo que desarrollan los profesionales colegiados.

Tras ser elegido presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, manifestó que su objetivo *“es tratar de conseguir, entre todos, una profesión con el máximo reconocimiento profesional, institucional y social, teniendo como base fundamental la defensa de los intereses de los consumidores y usuarios, para lo que es requisito fundamental la permanencia de una profesión colegiada como es la del Administrador de Fincas”*.



Miembros de la Nueva Junta de Gobierno del Consejo General



Salvador Díez, presidente



Enrique Vendrell, vicepresidente 1º



Miguel Á. Muñoz, vicepresidente 2º



Rafael del Olmo, secretario



Miguel Ruiz, tesorero



Mariano Hervás, contador-censor



Marcial Turín, vocal 1º



Eliseo Mógica, vocal 2º



Angel Hernández, Vocal 3º



Fernando Álvarez, vocal 4º

ASAMBLEA GENERAL DE CEPI Maastricht, 22 y 23 de noviembre 2012

## La Directiva de Servicios, prioridad para 2013

Se ha celebrado, en la ciudad de Maastricht, durante los días 22 y 23 del pasado mes de noviembre, la Asamblea General de CEPI, a la que han asistido, en representación del Consejo General su presidente, Salvador Díez, y el representante permanente del Consejo General en dicha organización, Luis de Prado.

Luis de Prado, en un Informe presentado al Consejo General, considera que las prioridades del Plan Estratégico Anual han sido abordadas durante este año 2012, esencialmente las relativas a la Normalización Profesional, la Directiva de Servicios, la de Reconocimiento de las Cualificaciones Profesionales y sobre el Perfil de Competencias de los Administradores de Fincas, en proceso de estudio en algunos de sus aspectos para el año 2013.



Asamblea General de CEPI.

Sobre la Directiva de Servicios se estableció como objetivo eliminar las barreras injustificadas al ejercicio de los servicios transfronterizos, aunque también incluye lo siguiente:

- Disposiciones sobre la calidad de los servicios y fomento de la creación de códigos deontológicos.
- La obligación de que los estados miembros tomen medidas para fomentar que los organismos profesionales promuevan la calidad en la prestación de servicios, facilitando la valoración de su competencia profesional.

La modernización de la Directiva es un tema prioritario para CEPI, y uno de los objetivos de la misma consiste en acercarla más al espacio europeo de educación superior creado en el Proceso de Bolonia, por lo que se debatirá, en este año, la propuesta de crear marcos de formación comunes, basados en un conjunto común de conocimientos y competencias.

### IMPLICACIONES DEL CARNET EUROPEO PARA LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Las conversaciones que CEPI ha mantenido con la Comisión Europea, demuestran que la elaboración de un carné que pudiera constituir una plusvalía para las diferentes profesiones y facilitar la homologación de los títulos, suscita tanto el interés de la Comisión como de las partes implicadas en su consecución.

Con la instauración del carnet profesional, se busca facilitar la homologación de los títulos profesionales, fomentar la movilidad y la oferta de servicios transfronterizos, además de armonizar las normas y requisitos sobre una base paneuropea, sin olvidarnos de promover las normas de calidad de servicio más exigentes, al objeto de proteger y garantizar, al máximo, los derechos de los consumidores.

## BARCELONA Y LÉRIDA

EL TÍTULO ACADÉMICO DE “GRADO EN ECONOMÍA Y GESTIÓN. MENCIÓN EN GESTIÓN INMOBILIARIA”, VÁLIDO EN EL ESPACIO EUROPEO DE EDUCACIÓN SUPERIOR, RECONOCIDO POR EL CONSEJO DE UNIVERSIDADES DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN

## Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Barcelona y Lérida:

**«Nuestro trabajo es potenciar las virtudes de este reconocimiento universitario y apostar por la excelencia de nuestra profesión»**

El título académico “Grado en Economía y Gestión-Mención en Gestión Inmobiliaria” es el que actualmente tiene el reconocimiento académico y profesional en todo el espacio Europeo de Educación Superior y el que permite el acceso a determinadas escalas de la Administración Pública. Para Enrique Vendrell, “ahora lo que necesitamos, tanto la universidad como los colegios, es potenciar al máximo las ventajas y virtudes de tener este reconocimiento universitario y poder trabajar en nuestro país y en la Comunidad Económica Europea, así como apostar por la excelencia de nuestra profesión”.

Actualmente, la colegiación como Administrador de Fincas se puede realizar por dos vías: ingreso directo si se poseen determinadas titulaciones académicas oficiales de grado medio y superior, y a través del Plan de Estudios de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, que se imparte, a través de Convenios educativos, en distintas Universidades. Una vez finalizados los tres cursos de estos estudios universitarios, se obtiene un Título Propio de la Universidad correspondiente que faculta para ingresar en el Colegio de Administradores de Fincas de la demarcación en la que se vaya a ejercer la profesión.

Con el reconocimiento del Título Oficial de Grado se ha dado un gran paso adelante, porque pasa a ser un título reconocido por el Consejo de Universidades del Ministerio de Educación a nivel estatal, y no un título propio de cada Universidad que solo faculta para el ingreso en el Colegio de Administradores de Fincas elegido. Por ello, el objetivo próximo planteado es que este Grado, que se imparte en la UAO-CEU, sea la



Enrique Vendrell.

única vía de acceso posible para ejercer la profesión, aunque, en palabras de Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Barcelona y Lérida, “como es lógico, habrá que establecer los mecanismos para la adaptación del proceso y facilitar los estudios en todo el territorio del Estado español”.

### UN GRAN PASO ADELANTE

El Título Oficial de Grado supondrá, en palabras de Ferran Porta, vicedecano de Economía y Empresa de la UAO-CEU, que “la universidad ofrece a los profesionales del sector inmobiliario la oportunidad

de cursar un grado, oficial, en economía, con una especialización en gestión inmobiliaria. Lo que es seguro es que si las personas cursan una carrera universitaria que les aporta competencias económicas y jurídicas enfocadas a las necesidades de este sector, estarán mejor preparadas para afrontar los cambios que puedan producirse en un próximo futuro”.

El “Grado en Economía y Gestión-Mención en Gestión Inmobiliaria” tiene un carácter semipresencial, con el fin de facilitar la conciliación de la formación académica con el ejercicio profesional. Consta de cuatro cursos y los estudiantes deberán acudir dos tardes por semana, exclusivamente durante el primer y segundo curso, y los dos cursos siguientes se realizan a distancia, a través de la plataforma campus.net.

El carácter semipresencial de los dos primeros cursos no ha de ser un problema para aque-

**«La titulación contribuirá, sin duda alguna, a que determinadas actuaciones fraudulentas y especulativas que se han producido en los últimos años en nuestro país, no se vuelvan a repetir»**

**Enrique Vendrell  
presidente del Colegio de Barcelona y Lérida**

**«Si las personas cursan una carrera universitaria que les aporta competencias económicas y jurídicas enfocadas a las necesidades de este sector, estarán mejor preparadas para afrontar los cambios que puedan producirse en un próximo futuro».**

**Ferran Porta  
vicedecano de Economía y Empresa de la UAO-CEU**





llas personas, de otras comunidades autónomas, que estén interesados en cursar estos estudios, por la dificultad del desplazamiento. En palabras de Ferran Porta, los profesores de la Universidad se desplazarían a cualquier ciudad, previa firma de un Convenio con el Colegio que esté interesado y siempre que haya un mínimo de alumnos matriculados.

Enrique Vendrell considera



Ferran Porta.

que, aunque *“por sí misma la titulación no puede conseguir reactivar el sector inmobiliario y de la construcción en los próximos años, porque eso depende de otros factores que no son la preparación ni la cualificación de los profesionales, a lo que sí contribuirá, sin duda alguna, es a que determinadas actuaciones fraudulentas y especulativas que se han producido en los últimos años en nuestro país, no se vuelvan a repetir”*.

CARMEN PARRA, SECRETARIA GENERAL DE LA UNIVERSITAT ABAT OLIBA-CEU:

## «La profesionalización es una garantía para la sociedad»

¿Qué supondría para el presente y futuro de los Colegios de Administradores de Fincas el Título de “Grado en Economía y Gestión-Mención en Gestión Inmobiliaria”? Este Grado supone un paso muy importante para el sector inmobiliario, que va a dar paso a la mejora en la formación de los profesionales que trabajan o quieren trabajar en este sector. La profesionalización es una garantía para la sociedad que en estos últimos años ha visto como la falta de ética ha producido efectos nefastos para la economía española.

Por otro, lado la existencia de un Grado Oficial Universitario asegura la posibilidad de control por parte de los colegios profesionales, factor fundamental para controlar la profesión frente a conductas que puedan perjudicar al consumidor.

¿Qué resaltaría de todos estos años de trabajo común con los administradores de fincas?

Hasta ahora eran los propios colegios los que ofrecían una formación sectorial y especializada que mantenía al profesional al día en su actividad. Hoy, Europa reclama un profesional formado a un nivel más general, con conocimientos en economía y en empresa, ya que estamos en un mercado global que exige más a las personas. Por tanto, la función de la Universidad entra en este apartado. Los colegios mantendrán su nivel de formación sectorializada y nosotros formaremos empresarios con una formación integral que les permita desarrollar su negocio con conocimiento en todas las áreas afines al sector.



¿Es el Plan de Estudios actual una garantía profesional de futuro en una situación tan compleja con previsibles normativas para la liberalización de las profesiones colegiadas? ¿Garantizará la formación académica una más completa y eficaz defensa de los derechos de consumidores y usuarios?

Por supuesto. La Universidad ha tenido que pasar un exigente control por parte de la Agencia de Acreditación Universitaria. A través de este control se asegura a los consumidores y usuarios la presencia, en el mercado, de profesionales con una formación integral en las áreas del derecho, la economía y la empresa relacionadas con la actividad inmobiliaria. Hasta ahora el acceso a los colegios profesionales relacionados con la actividad inmobiliaria era más flexible, permiti-

tiendo el acceso con estudios, por ejemplo, como el de veterinaria. Hoy en día los colegios están muy interesados en que sus colegiados tengan una formación especializada, y dejan que sea la Universidad la que controle, a través de su cuerpo de profesores y el control de los programas en las asignaturas, cual es el nivel que estos tienen que alcanzar para poder dar un buen servicio a sus clientes.

Dolores Lagar Trigo  
Administradora y Periodista

ALICANTE

## El Administrador y la gestión de una emergencia sísmica



*Inauguración de las jornadas.*

Organizada por el Consejo Valenciano de Colegios de Administradores de Fincas y el Ayuntamiento de Torrevejea a través de su Concejalía de Innovación, se ha celebrado la Jornada de Trabajo "El colectivo de Administradores de Fincas en la gestión de una emergencia sísmica".

El acto fue inaugurado por el alcalde de Torrevejea, **Eduardo Dolón**, que estuvo acompañado por el expresidente del Consejo General **Miguel Ángel Muñoz Flores**; el expresidente del Consejo Valenciano, **José Vázquez**; el diputado provincial, **Joaquín Albaladejo**, y la directora general de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de la Consellería de Gobernación de la Generalitat Valenciana, **Irene Rodríguez Rodrigo**.

Se trató la problemática que genera una grave crisis sísmica, la identificación de posibles fórmulas que optimicen la contribución de los administradores de fincas en su gestión, y la elaboración de un documento con recomendaciones que se haría llegar a las autoridades autonómicas y nacionales con competencia en la materia.

La dramática experiencia del terremoto en Lorca, en mayo de 2011, ha sido fuente de lecciones sobre el papel de las instituciones y diferentes colectivos ciudadanos en

la gestión de una grave emergencia colectiva. Entre esas lecciones, una enseña que los administradores de fincas se encuentran, en la práctica, inmersos de lleno en una situación que afecta, gravemente, a miles o decenas de miles de ciudadanos.

En la gestión de las consecuencias de emergencias colectivas, la tramitación de compensaciones, indemnizaciones y ayudas institucionales son, sin duda, elementos clave. Sobre este aspecto intervinieron representantes de la Delegación del Gobierno en la Región de Murcia, Consorcio de Compensación de Seguros y Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana.

### EJERCICIO PROFESIONAL

Otro aspecto abordado fue el relacionado con el ejercicio profesional durante la gestión de una emergencia colectiva, y referido a la relación entre urgencia y estricta observación de lo establecido, en la normativa legal, en cuanto al tratamiento de datos de carácter personal. La experiencia demuestra que se pueden plantear dudas o conflictos entre los objetivos que se pretenden alcanzar y la observancia de las normas y formalidades que la normativa vigente establece. En ese sentido, y para asesorar sobre el más correcto tratamiento de los datos de carácter personal, se contó con la participación de la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).

Por último informar, que colaboraron en la realización de esta Jornada, las Consellerias de Gobernación, Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y la de Turismo, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana, Delegación del Gobierno en la Región de Murcia, Ayuntamiento de Lorca, Consorcio de Compensación de Seguros, Agencia Española de Protección de Datos, Consejo General y Diputación Provincial de Alicante.



**CEPROSAN**  
REHABILITACION DE EDIFICIOS

**RENOVACIÓN SEGURA, SOLUCIÓN GARANTIZADA**






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

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

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

www.ceprosan.es ☎ 912 566 989 ✉ info@ceprosan.es

*"Entendemos sus necesidades y creamos soluciones"*



ARAGÓN

## La eficacia energética, a debate

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón celebró una nueva jornada de formación, en esta ocasión, sobre un tema de gran interés y actualidad, como es el de la eficiencia energética en las comunidades de propietarios.

Tras la apertura de la jornada por **Miguel Ruiz**, presidente del Colegio de Aragón, intervino **Juan Carlos Saiz Velasco**, director técnico de Saltoki, que desarrolló la ponencia *“Reforma de salas de calderas a combustibles eficientes”*, centrandó su intervención en la rentabilidad económica que supone para los edificios el ahorro de energía por la utilización de combustibles eficientes y respetuosos con el medio ambiente.

**Mariano Larróde**, gerente de la empresa Serviatec, explicó, durante el desarrollo de su ponencia *“Mantenimiento correctivo y preventivo y su importancia en la eficiencia energética”*, que el futuro pasa por la implantación no solo de nuevas energías, sino del mantenimiento que las instalaciones han de precisar para que no se dilapide un ahorro energético y económico por carencias de mantenimiento en las instalaciones correspondientes.

La rehabilitación de edificios como fuente de ahorro energético fue, también, tratado en esta Jornada de Formación por **Albert Grau**, de la empresa Stren/Envolvalia, que desarrolló el tema *“Empresas de Servicios Energéticos: apuesta de futuro en la rehabilitación de edificios”*.

Igualmente, la regulación legal fue abordada por **Daniel Cid-Fuentes Gómez**, de la entidad Gómez Conta-



*Ponentes y patrocinadores, tras la Jornada.*

dores, que basó su intervención en el tema *“El repartidor de costes: una medida de ahorro energético y una necesidad legal”*.

*“Comparativa iluminación convencional y led”*, *“Modelo de contrato de eficiencia energética: garantía total”*, *“Eficiencia energética en el hogar: buenas prácticas para luchar contra el cambio climático”*, fueron el resto de las ponencias impartidas, respectivamente, por **Felipe Cifuentes** –Nationstar-Ledstar-, **Antonio Serrano** –Grupo Dalkia-, y **Natalia Loste** –Instituto de Medio Ambiente I+D, de la Universidad San Jorge de Zaragoza.

CÁDIZ

## El Colegio de Cádiz forma parte del Consejo Social de la Ciudad de Jerez

La alcaldesa de Jerez y senadora, **Mª José García Pelayo**, va a crear el nuevo Consejo Social de la ciudad de Jerez, con el fin de que este se convierta en el foro de diálogo y cauce de participación de los agentes sociales y económicos de la ciudad de Jerez. Este órgano, que es independiente y que no forma parte de él ningún partido político, permitirá abordar la situación que, en materia de empleo y otros asuntos importantes de esta índole, se lleven a cabo para su funcionamiento y en la búsqueda, principalmente, de soluciones para el empleo en dicha ciudad de Jerez.

El Consejo Social estará formado por la Confederación de Empresarios, Colegio de Abogados de Jerez, Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, Colegio de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, Colegio de Graduados Sociales de Cádiz, y Centrales Sindicales de UGT y CCOO. El Colegio de Cádiz estará representado en dicho Consejo Social por el presidente de esta Corporación, **Rafael Trujillo**, al cual le deseamos toda clase de aciertos en su cometido.



*María José García y Rafael Trujillo, en un acto del Ayuntamiento de Jerez.*

CANTABRIA

## Jornada: ITEs y eficiencia energética

La apertura de la jornada corrió a cargo del presidente del Colegio de Cantabria, **Alberto Ruiz-Capillas**, y del concejal de Infraestructuras, Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Santander, **César Díaz**, quién informó que el Ayuntamiento de Santander ya tiene elaborada la ordenanza que regulará las ITEs, solo a la espera de que se publique y entre en vigor la normativa autonómica, y ofreciéndose para colaborar con el Colegio de Administradores de Fincas para desarrollar, a efectos prácticos, la tramitación de las ITEs.

A continuación, el miembro de Ab-Consultores y del Comité Técnico de Atecyr, **Miguel Ángel Navas**, abordó la calificación energética de los edificios. Así, se estudiaron los fundamentos, el marco normativo y distintos programas para calcular la calificación energética de los inmuebles.

El siguiente interviniente fue un representante de Gas Natural Fenosa, **Antonio Flórez**, que analizó las soluciones energéticas que en la actualidad pueden implementarse en los edificios.

Asimismo, el director comercial de Enertec, **Aurelio Arias**, abordó la optimización de la facturación energética a través de un profundo análisis del mercado actual y comparando la oferta de proveedores energéticos en España.

El vocal de la Junta del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, **José Sánchez**, habló sobre las ITEs, de donde viene la normativa, qué son, cómo se hacen, y el papel del Administrador de Fincas en su gestión.

Por último, la clausura corrió a cargo del director general de Vivienda y Arquitectura del Gobierno de Cantabria, **José Antonio González**, quién subrayó que, de momento, la normativa autonómica, aún cuando ya está elaborada y ha finalizado todos los trámites incluido el informe del Consejo de Estado, se ha paralizado a la espera de la entrada en vigor de norma de rango estatal, que va a regular aspectos, entre ellos el de las ITEs, de la Vivienda. El direc-



*M. Angel Navas, de Ab-Consultores; Aurelio Arias, director Enertec; J. Antonio González, director general de Vivienda y Arquitectura, Alberto Ruiz-Capillas, presidente del Colegio de Administradores de Fincas; Urbano Peña, delegado de Gas Natural Fenosa; y José Sánchez, vocal de la junta del Colegio de Ingenieros de Caminos.*

tor General de Vivienda alabó la colaboración de los administradores de fincas con el Gobierno y la Conserjería a la que pertenece, y se comprometió, públicamente, a defender la propuesta hecha por el Colegio de Administradores de Fincas a través de su presidente, de incluir en la norma la figura del Administrador de Fincas como tramitador de las ITEs, siempre y cuando estuviere facultado al efecto por la junta de propietarios y avanzó la posibilidad de que la Nueva Ley de la Vivienda incluya ayudas tanto para la realización de esas ITEs, como de las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias encontradas, algo que venía siendo demandado por los administradores de fincas en nombre de sus clientes, las comunidades de propietarios.

GRANADA

## Jornadas formativas

El Colegio de Granada ha realizado, a lo largo de estos últimos meses, una Jornada de Formación sobre "Aspectos a tener en cuenta en la tramitación de siniestros", organizada, conjuntamente, con Mutua de Propietarios, y otra Jornada sobre "Nuevos procedimientos abreviados de concesión de licencias de obra menor e ITE", organizada por el Colegio y la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

En ambas Jornadas se han tratado temas de la mayor incidencia sobre la actividad del Administrador de Fincas. En la primera de ellas, los temas abordados versaron sobre las incidencias que más se producen en las comunidades de propietarios, el riesgo que conlleva la falta de mantenimiento adecuado, cómo ha de comunicarse un siniestro y el tipo de coberturas posibles, entre otras cuestiones.



*Asistentes a una de las jornadas.*

En la segunda jornada, de máximo interés para los colegiados, se trató sobre la normativa aplicable actualmente, el cómo solicitar las ayudas correspondientes y el papel del Administrador de Fincas, en tan importante tarea, como el profesional que ha de coordinar las relaciones entre las comunidades de propietarios y los organismos públicos responsables de las ITEs.

## PROGRAMA

### Día 3 de Mayo - Viernes:

**21,00 horas:** Recepción y Cena de bienvenida.

Recepción por las autoridades en la Casa de la Cofradía del Santo y, a continuación, cena de bienvenida ofrecida por la Cofradía del Santo y el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura y a todos los Administradores de Fincas de España y sus acompañantes.

**22,00 horas:** Chocolatada popular: Chocolatada popular ofrecida por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura, y actuación musical con baile organizada por el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada en la plaza de la Alameda.

### Día 4 de Mayo - Sábado:

**10,30 horas:** **Concentración** de los Administradores de Fincas y sus acompañantes en el Rollo, para iniciar el recorrido de las Autoridades, Cofradía del Santo, Administradores de Fincas y acompañantes, junto con la Banda de Música de Santo Domingo de la Calzada, hacia la Catedral. A los asistentes se les hará entrega de una concha de "Peregrino" y de una credencial de haber peregrinado hasta la Tumba del Santo. Durante el trayecto y al paso por la Plaza de los Administradores de Fincas nos sorprenderemos con la representación del milagro del Santo.

**11,00 horas:** Misa solemne en la Iglesia Catedral y renovación de la ofrenda al Santo Patrón por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura. Seguidamente, traslado a la Plaza de los Administradores de Fincas, donde tendrá lugar la ofrenda y oración por los colegiados fallecidos y a continuación se procederá al intercambio de imágenes en la Casa de la Cofradía del Santo, e imposición de medallas a los nuevos cofrades.

**14,00 horas:** Comida de Hermandad en el Parador Nacional Bernardo de Fresneda.

**Asistencia:** *Importe total de los actos : 40 euros/persona. Forma de pago : Ingreso en c/c :00817850320001299738 del Banco de Sabadell ó enviando cheque nominativo a favor del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura antes del día 25 de Abril por los siguientes medios: Tfno. 924223406. Fax: 924 261158. mail : [cafext@idsplus.net](mailto:cafext@idsplus.net)*



## 43 RENOVACIÓN DE LA OFRENDA AL SANTO PATRÓN

Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura

Santo Domingo de la Calzada 3 y 4 de Mayo de 2013

¡ENGÁNCHATE A LA OFRENDA!



MADRID

## Administradores de Fincas: posibilidad de rehabilitación eficiente y oportunidades de financiación

Inaugurada por **Fernando Prieto**, presidente de la ANERR, la jornada "Administradores de fincas: posibilidad de rehabilitación eficiente y oportunidades de financiación", giró en torno a las distintas acciones encaminadas a la regeneración y rehabilitación de los edificios de viviendas poniendo especial énfasis en los siempre necesarios recursos económicos (privados y públicos) para avanzar en la actividad rehabilitadora.

La directora general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, **Pilar Martínez**, se refirió a la rehabilitación como "un punto de inflexión en la política de vivienda y suelo en España". La regeneración urbana, la reorientación del sector y la vivienda en alquiler son las principales prioridades del Ministerio de Fomento en materia de vivienda.

La mesa inaugural contó también



*Ángel Ignacio Mateo, secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, se dirige a los asistentes para explicarles las ventajas que tiene realizar una rehabilitación energética en comunidades de propietarios.*

con la participación del director de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, **Carlos López Jimeno**, quien aportó algunos datos reveladores de la necesidad que tiene España de poner en marcha un ambicioso programa de rehabilitación energética del sector residencial. "Éste es el responsable de casi la cuarta parte

del consumo de energía final del país y concentra la tercera parte de las emisiones de gases de efecto invernadero", destacó.

Por su parte, **Agustín Arroyo**, director de Rehabilitación y Servicios Sociales de la EMVS, resumió el alcance de la ITE para la regeneración del parque inmobiliario madrileño, a través del cual se han destinado ya subvenciones para 105.000 inmuebles, entre viviendas y locales.

El punto de vista de los administradores de fincas ante la rehabilitación energética de edificios lo aportó **Ángel Ignacio Mateo**, secretario del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, para quien "sería fundamental unificar toda la normativa en un solo texto y obligar a la propiedad a realizar la rehabilitación necesaria". Abogó también por aprovechar la ITE para obligar a realizar otras obras consecuentes con la eficiencia y ahorro energético que demanda la Unión Europea.

GIRONA

## El reto del Administrador ante la Junta de Propietarios

"Cómo afrontar con eficiencia la atención del cliente, el despacho y la junta de propietarios en la administración de fincas" fue la conferencia impartida por **Reyes Caballero**, presidente del Colegio de Extremadura, quien explicó a los colegiados cómo responder, con éxito, a las distintas cuestiones que se plantean, día a día, en el despacho profesional.

**Reyes Caballero** matizó la importancia de una atención de la máxima calidad ante todas las cuestiones que puedan ser planteadas, por cualquier sistema, por el presidente de una comunidad de propietarios y los vecinos que la integran, ofrecien-



*Asistentes a la jornada*

do una información clara y concisa sobre lo que planteen.

Igualmente ofreció soluciones sobre cómo desarrollar su intervención el Administrador-Secretario en una Junta

de Propietarios, siempre tan complejas y donde el profesional ha de saber responder con prontitud y convicción a lo que reclaman los propietarios, para lo que es fundamental que la preparación de dicha Junta se haya realizado con el máximo rigor informativo y con la documentación accesible en todo momento para poder realizar cualquier tipo de consulta que fuera necesaria.

Esta conferencia está incluida dentro del programa de jornadas y cursos que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ofrece a todos los colegios para la formación permanente y continuada de sus colegiados.

# Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

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

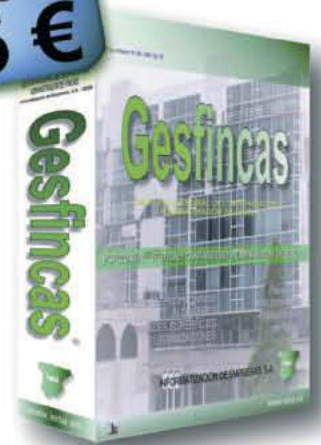
Cuando le ofrece sus servicios a sus clientes, no solo les proporciona su aval profesional y su experiencia, también aporta capacidad de trabajo, equipo o medios. Y es justo aquí donde **GESFINCAS** le puede ayudar:

- 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)

MÁLAGA

## Los colegiados de Málaga eligen a la candidatura Cafmalaga 2.0. para la renovación total de cargos de la Junta de Gobierno del Colegio

El pasado 10 de diciembre de 2012 el Colegio de Málaga celebró elecciones para la renovación total de cargos de la Junta de Gobierno, convocando a todos los colegiados al ejercicio de este derecho. El resultado de dichas elecciones es la unión de los votos de aquellos colegiados que acuden personalmente a la convocatoria y de los que se han recibido -procedentes de los colegiados ausentes, en este caso hasta el día 5 de diciembre- en la Secretaría del Colegio.



*Colegiado depositando su voto.*

Con una participación del 67% de los colegiados de esta Corporación –lo que supone el mayor porcentaje de

la historia del Colegio-, la candidatura Cafmalaga 2.0. resultó electa. Los colegiados han optado por una renovación completa de los miembros de la Junta, depositando su confianza en una candidatura que ofrece a los colegiados novedades en diferentes líneas, tales como: llevar a cabo una campaña activa contra el intrusismo, reforzar la figura del Administrador de Fincas, potenciar la presencia del Colegio en las redes sociales o fortalecer las delegaciones territoriales del Colegio.

## Reciclaje de conocimientos en el veintiún curso de perfeccionamiento en el ejercicio de la profesión

El Colegio de Málaga ha llevado a cabo una nueva edición del curso de perfeccionamiento en el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas, un encuentro estrella entre todas las citas formativas que organiza Málaga y que está consolidado en todo el territorio nacional. Bajo el lema: *“Un encuentro con la profesión, un encuentro con otra cultura”*, administradores de fincas de toda España se reunieron en la ciudad marroquí de Tánger.

Las conferencias expuestas fueron las siguientes:

*“Las entidades urbanísticas de conservación: constitución y funcionamiento, con especial referencia a las comunidades de propietarios que las integran”*, del abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, **Francisco González Palma**, quién analizó las entidades urbanísticas de conservación desde diferentes aspectos y expuso las características y obligaciones que una comunidad de propietarios tiene al pertenecer a una de estas entidades urbanísticas de conservación.

*“Responsabilidad de las comunidades de propietarios en el ámbito social”*, a cargo del Magistrado del Juzgado de lo Social nº 13 de Málaga y Doctor en Derecho, **Francisco José Trujillo**. El conferenciante planteó diferentes cuestiones en cuanto al ámbito social desde un punto de vista jurídico, analizando la diversidad de tipos de contrato por

los que se puede optar en los trabajos que requiere la comunidad de propietarios y haciendo hincapié en la repercusión que estas decisiones pueden tener en dicha comunidad en el ámbito judicial.

*“Pymes y redes sociales”*, por el especialista en comunicación y experto en asesoramiento y gestión de redes sociales, impartida por **Nacho Rockdríguez**. El ponente expuso que con las redes sociales los mercados se han convertido en conversaciones y, por ello, el Administrador de Fincas colegiado también debe utilizar estas nuevas vías, que le acercan a sus comuneros y permiten que estos le perciban como más cercano; Esto aportará numerosos beneficios, al fidelizar a una clientela cada vez más exigente con los productos que consume y los servicios que utiliza. *“El contrato del Administrador de Fincas. Aspectos jurídico-prácticos”*, impartida por el profesor titular de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid y Doctor en Derecho, **Jesús Flores**. En esta conferencia se realizó un exhaustivo repaso sobre el contrato del Administrador de Fincas, exponiendo –entre otras conclusiones- que este profesional es un colaborador que sustituye al presidente de la comunidad o a los propietarios en la ejecución de la actividad gestora o conservativa del inmueble, por lo que su función sería cooperación gestora por vía de sustitución.



[www.encuentrogirona2013.com](http://www.encuentrogirona2013.com)



# XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas

**Innovación, Tecnología  
y Comunicación**

**24-25 MAYO | GIRONA 2013**  
*Os esperamos!*



Patrocinadores



SALAMANCA

## III Jornadas de Trabajo

Salamanca ha acogido, durante los días 28 y 29 de octubre, las III Jornadas de Trabajo del Consejo de Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de Castilla y León, en las que han participado más de 200 profesionales y donde se han debatido cuestiones como el día a día del Administrador de Fincas, la dirección eficaz de las reuniones o el ahorro energético y las nuevas posibilidades de negocio que ello genera.

La Jornada fue inaugurada por **Angel María Marinero**, Director General de Vivienda, Arquitectura u Urbanismo de la Junta, quien manifestó que se estaba ultimando un decreto que regulará el fomento del alquiler para las personas con rentas más bajas, asegurando que *"se pondrá en marcha un mecanismo para intermediar entre los propietarios de viviendas vacías y los inquilinos que están excluidos del mercado de la vivienda por sus bajas rentas"*

En el acto también estuvo presente **Carlos García Carbajo**, concejal de Fomento del Ayuntamiento de Salamanca, quien ensalzó el papel de intermediación que realizan los administradores de fincas de forma gratuita entre la administración y las comunidades de propietarios, en temas tan importantes como las ayudas a la rehabilitación y la eficiencia energética, entre otros.

**Salvador Diez**, presidente del Consejo Autonómico de Colegios de Administradores de Fincas, manifestó que, *"como buenos profesionales debemos mejorar nuestra formación como colegiados para prestar más y mejores servicios a nuestros clientes, y este es el objetivo de esta Jornada. También por el bien de los consumidores y usuarios debemos de colaborar y seguir colaborando con las instituciones pública en todo aquello que sea de nuestra competencia, haciéndoles llegar cuantas propuestas consideremos que*

*redundará en beneficio de los ciudadanos"*.

*Ángel Hernández y Salvador Diez.*

En la misma línea se pronunció **Angel Hernández Román**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Salamanca, que exigió, además, a los responsables políticos de las administraciones públicas que *"no carguen contra los más débiles, que son nuestros clientes, quienes tienen todo el derecho a recibir una prestación de servicios de calidad y esto no se consigue reduciendo precios"*.

### MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Uno de los asuntos que abordaron los administradores de fincas que participaron en esta Jornada, procedentes de todos los colegios territoriales, estuvo relacionado con la morosidad que genera la actual situación económica entre los propietarios de viviendas, un hecho que repercute directamente en la gestión diaria del Administrador de Fincas. Igualmente, denunciaron la morosidad generada por las empresas promotoras que están en quiebra, con EREs o desaparecidas, y que son propietarias de un elevado porcentaje de viviendas de las que no pagan los gastos comunitarios.

Las III Jornadas desarrolladas se enmarcan dentro de los objetivos de formación continuada que el Consejo de Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de Castilla y León tiene entre sus objetivos prioritarios también para el año 2013. Y con ello se contribuye, además, a que se genere, en la ciudad que acoga un acto formativo de los administradores de fincas, una rentabilidad económica que, en el caso de la celebrada en Salamanca, ha generado un impacto económico de alrededor de 250.000 euros, lo que, sin duda alguna, supone una importante inyección económica en momentos de crisis como el actual.



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)



## 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.





# Salvador Díez

**Presidente del Consejo General**

*«No se entendería que una profesión como la nuestra, que genera alrededor de 37.000 puestos de trabajo y gestiona un volumen económico de 35.000 millones de euros, quede desregulada en la futura Ley de Servicios Profesionales»*

DOLORÉS LAGAR TRIGO

SALVADOR DÍEZ LLEGA A LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO GENERAL EN UN MOMENTO SOCIAL Y ECONÓMICO CONVULSO, Y CON LA PREVISIÓN DEL GOBIERNO DE INICIAR LA TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA, EN LOS PRÓXIMOS MESES, DE LA LEY DE SERVICIOS PROFESIONALES QUE PROPICIARÁ LA DESREGULARIZACIÓN DE LA MAYORÍA DE LAS PROFESIONES COLEGIADAS, LIBERALIZANDO SECTORES PROFESIONALES PARA PERMITIR QUE PERSONAS CON NULA O BAJA CUALIFICACIÓN Y FORMACIÓN EJERZAN DETERMINADAS PROFESIONES, LO QUE CONTRIBUIRÁ A PERJUDICAR Y DEJAR SIN GARANTÍAS LOS DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS EN UN BIEN TAN PRECIADO COMO ES LA VIVIENDA.

ES MUY CONSCIENTE DE LA GRAN RESPONSABILIDAD QUE CONLLEVA EL MOMENTO ACTUAL, Y NO LE DESANIMA, SINO TODO LO CONTRARIO, EL INTENSO TRABAJO QUE HAY QUE DESARROLLAR PARA QUE LA PROFESIÓN DE ADMINISTRADOR DE FINCAS SIGA SIENDO COLEGIADA, PERO SI LE PREOCUPA QUE, PESE A TODOS LOS ESFUERZOS QUE SE ESTÁN REALIZANDO AL RESPECTO, NO SE CONSIGA ESTE IMPORTANTE RETO, PORQUE, PARA ÉL, *“A VECES DAMOS LO MEJOR Y HACEMOS TODO LO POSIBLE PARA LOGRAR ALGO, Y NO SE CONSIGUE POR RAZONES AJENAS TOTALMENTE A UNA ACTIVIDAD, AL TRABAJO QUE REALIZAN SUS PROFESIONALES Y A LO QUE REPRESENTAN TANTO SOCIAL COMO ECONÓMICAMENTE. NO SE ENTENDERÍA QUE UNA PROFESIÓN COMO LA NUESTRA, QUE GENERA ALREDEDOR DE 37.000 PUESTOS DE TRABAJO Y ADMINISTRA UN VOLUMEN ECONÓMICO DE 35.000 MILLONES DE EUROS, QUEDE DESREGULADA EN LA FUTURA LEY DE SERVICIOS PROFESIONALES. SOLO MANIFESTAR, UNA VEZ MÁS, QUE EL CONSEJO GENERAL Y LOS COLEGIOS TERRITORIALES ESTÁN HACIENDO, DE ESTA, SU MÁXIMA PRIORIDAD, Y ESPERO QUE CON EL TRABAJO DE TODOS, NUESTRO FUTURO SIGA SIENDO EL DE UNA PROFESIÓN COLEGIADA. NO TIRAREMOS LA TOALLA EN NINGÚN MOMENTO”*.

Este año se presenta, por tanto, complejo para los colegios profesionales, fundamentalmente porque está pendiente, como bien ha dicho, la futura Ley de Servicios Profesionales . ¿Cómo afronta el Consejo General este importante reto para el futuro de la profesión?

Actualmente nos vemos involucrados en una situación política demasiado influenciada por la necesidad de demostrar a terceros –los mercados, la UE...– que España ha iniciado la senda de una liberalización de los mercados de servicios que los administradores de fincas consideramos que está siendo mal resuelta.

Respetando el punto de vista ideológico que cada profesional pueda tener, tenemos que ser capaces de convencer a nuestros representantes actuales tanto de las ventajas y garantías que ofrece, para los consumidores y usuarios, la actual regulación de las actividades profesionales, como de las negativas consecuencias de un exceso de “desregularización”.

Hemos iniciado ya los contactos, tanto en el ámbito parlamentario como en el gubernamental, para tratar de trasladar este mensaje. Finalmente añadir que en este aspecto es esencial conseguir que este mensaje institucional de los administradores de fincas llegue, igualmente, al conjunto de la sociedad, por lo que toda la colaboración que los administradores de fincas puedan aportarnos, en este sentido, será bienvenido.



El Consejo General tiene firmados Convenios de Colaboración con diversas Universidades Españolas para que impartan los cursos de la Escuela de Administradores de Fincas que facultan para el ingreso en el Colegio Profesional. ¿En qué situación se encuentra, actualmente, este tema y la homologación oficial de dichos títulos? La casualidad ha querido que mi incorporación a la presidencia del Consejo General haya coincidido, en el tiempo, con el primer reconocimiento oficial del título de "Grado en Economía y Gestión-Mención en Gestión Inmobiliaria" que habilita para el ejercicio de nuestra profesión. En primer lugar hay que agradecer a los compañeros catalanes que han trabajado, incansablemente, hasta conseguir este objetivo, de lo que debemos de alegrarnos todos por lo que representa para nuestra profesión colegiada.

Por otro lado, tenemos que ser conscientes de la necesidad de que este gran punto de partida, el alcanzado por el Colegio de Barcelona y Lérida, se extienda a otras universidades españolas con las que tenemos firmado Convenio de Colaboración, adaptando estas titulaciones a la reconocida oficialmente en Barcelona, con el objetivo de lograr la necesaria oficialidad y homologación a nivel estatal.

Al margen de los objetivos profesionales tan esenciales, considero que el Consejo General debe disponer de herramientas que sean útiles para nuestra actividad diaria en el despacho profesional. Además de estar pendientes de todas las novedades legislativas en las materias que nos afectan -LPH, LAU...-, hemos considerado conveniente crear una Comisión dedicada a lanzar nuevas propuestas y servicios que el Consejo pueda prestar a los colegios y los colegiados/as.

Ha remitido una carta al presidente de la Asociación Bancaria Española solicitando que tome las medidas oportunas para que la morosidad bancaria por impago de cuotas a las comunidades de propietarios se solucione, que ha tenido una importante repercusión en los medios de comunicación. ¿Cómo está afectando esta situación a las comunidades de propietarios?

Este es un claro ejemplo de la enorme trascendencia que podemos alcanzar si somos todos capaces de remar en la misma dirección. Este problema inquieta a gran parte de los administradores de fincas colegiados, preocupa-

## «Hemos considerado conveniente crear una Comisión dedicada a lanzar nuevas propuestas y servicios que el Consejo pueda prestar a los Colegios y los colegiados y colegiadas»

ción que ha dado lugar al envío de esta carta. El aprovechamiento o la repercusión mediática de esta iniciativa ha supuesto, para nuestra profesión, un importante reconocimiento social, lo que debe de animarnos a seguir avanzando en este camino con mensajes claros, uniformes en todo el país, y poniendo de manifiesto el trascendente servicio que prestamos a nuestros conciudadanos.

Estamos asistiendo, con la deuda de los bancos a las comunidades de propietarios, a que puede llegar a superarse el plazo que estipula la Ley de Propiedad Horizontal para la reclamación de deudas comunitarias. ¿El Consejo General va a plantear, en la futura reforma de la LPH, que se modifique este aspecto de la normativa para que se puedan solicitar, judicialmente, deudas de más de dos años?

Si. Uniendo esta propuesta del Consejo con la pregunta anterior, la comisión de legislación esta trabajando sobre el texto que consideramos tendría que reformarse, y en cuanto esté finalizado, se remitirá al Parlamento, a los grupos políticos que lo componen y a los departamentos gubernamentales con competencias en esta materia para tratar de convencerles de la necesidad de modificar tanto la ley concursal como la de propiedad horizontal, en beneficio de mayores garantías para los usuarios.

La Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos está, en estos momentos, en la Comisión de Fomento, en el plazo de enmiendas. El Consejo General ya remitió sus propuestas a dicha Comisión, con el objetivo de que fueran tenidos en cuenta para mejorar una futura ley con la experiencia y conocimiento de los administradores de fincas. ¿Considera que tal y cómo está actualmente, se lograría el objetivo que se ha marcado el Ministerio de Fomento con su reforma?

Sistemáticamente, tanto el Consejo General como los diferentes colegios territoriales, envían sus propuestas a las administraciones ante cualquier

modificación legislativa que propongan o inicien. Lamentablemente son muy escasas las ocasiones en las que nuestras sugerencias son escuchadas. El caso de los arrendamientos urbanos es el mejor de los ejemplos que conozco de consecutivos fracasos legislativos para tratar de activar este mercado. Nuestra propuestas ya están enviadas, y esperemos que en esta ocasión sean tenidas en cuenta y en cualquier caso, expresar el deseo de que, efectivamente, el mercado de alquiler sea más dinámico y alcance mayor penetración en nuestra sociedad.

Los administradores de fincas pertenecen a la Confederación Europea de Profesionales Inmobiliarias -CEPI-. Ha estado, recientemente, en su Asamblea General: ¿qué esperamos de Europa?

Los administradores estamos acostumbrados, en nuestra actividad diaria, a resolver los problemas muy rápidamente, de manera casi instantánea. Lo que más choca o nos llama la atención, especialmente, es la prolongación de los diferentes procesos administrativos. Cuando además intervienen muchos países, la proyección en el tiempo, de cualquier iniciativa, es mayor. Salvando esta dificultad, considero que avanzar en conjunto con nuestros colegas europeos es imprescindible. En la actualidad gran parte de las normas que nos vemos obligados a aplicar tienen su origen en directivas europeas y, por lo tanto, nuestra presencia en dichas instituciones para tener acceso, en primera persona, a cualquier iniciativa, constituye un objetivo irrenunciable para tratar, además, de que nuestra voz sea oída en todos los órganos decisivos y a todos los niveles.

Redes sociales, páginas webs, blogs... La profesión de Administrador de Fincas no es ajena, o no debe serlo, a todos estos avances y su utilización en el presente y futuro profesional. ¿Se resisten los administradores de fincas a utilizarlos en su día a día profesional?

Cuando coincido con compañeros en los diferentes eventos que se organizan, solemos expresar nuestra preocupación por encontrar la fórmula adecuada para nuestra presencia en la red, tanto individual como colectivamente desde el punto de vista profesional. Nuestros despachos son, tecnológicamente, muy avanzados, pero el desconocimiento de estas nuevas herramientas está limitando nuestra presencia en estos ámbitos. En la Juna de Gobierno tenemos intención de renovar nuestra página web, empezando a avanzar para conseguir la bidireccionalidad en el flujo de la información que se maneja, que debe ser la base para obtener óptimos resultados de nuestra presencia en las redes sociales.

**El Gabinete de Estudios del Consejo General ofrece cursos formativos, a los colegios territoriales, para que puedan ser impartidos entre sus colegiados. ¿Qué novedades se presentan para este año 2013?**

En la primera reunión del Gabinete de Estudios, nos llegó una propuesta para incluir un curso sobre la posición de los administradores de fincas ante las emergencias sísmicas. Este curso estará disponible en un espacio de tiempo prudencial, y desde aquí envío un afectuoso saludo a los colegiados/as de esta localidad murciana, que han tenido que enfrentarse a una emergencia de magnitudes desproporcionadas. Además de mi afecto personal, como presidente del Consejo General les hago llegar, en nombre de todos los compañeros/as, el agradecimiento por que con su gran profesionalidad han sido capaces de ir solucionando los muchos problemas que una catástrofe así produce, experiencia muy importante que nos ofrecen, al resto de los administradores de fincas, a través de este curso.

Igualmente, estamos estudiando la posibilidad de comenzar a incluir cursos online, de lo que se informará, próximamente, a través de los distintos colegios de administradores de fincas.

**¿Qué ha supuesto, para Salvador Díez, ser elegido presidente del Consejo General?**

El conseguir representar a mis compañeros, como presidente del Consejo General, es un gran orgullo profesional. En el ejercicio diario de nuestra profesión se nos plantean infinidad de problemas a los que tenemos que dar respuesta concreta, inmediata y eficaz, e inquietudes que conllevan la ilusión de poner en marcha nuevas ideas a través de las cuales se encuentren representados todos los administradores de fincas. Por ello, y en esta nueva etapa que inicio, la principal idea que quiero transmitir es, precisamente, contar con las iniciativas y los puntos de vista de todos los compañeros y compañeras que tengan proyectos interesantes que aportar para el beneficio común de la profesión.

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora y Periodista

## El presidente del Consejo General solicita que los bancos paguen sus deudas a las Comunidades de Propietarios

En una carta dirigida al presidente de la patronal bancaria, Salvador Díez, presidente del Consejo General, solicita que se tomen las medidas oportunas para dar solución a este problema. La carta, que reproducimos íntegramente, ha tenido un amplio eco en los medios de comunicación a nivel estatal, autonómico y local, y ha puesto en primera plana el importante problema social y económico que para las comunidades de propietarios está suponiendo la deuda que acumulan los bancos tras adquirir la propiedad de un inmueble procedente de la ejecución de un desahucio hipotecario.

Madrid a 8 de enero de 2013

Estimado Sr. Martín:

Me dirijo a Vd. en virtud de la representación que ostento respecto al colectivo de los Administradores de Fincas colegiados de España. Mis colegas de profesión me vienen trasladando su preocupación por las relaciones de las entidades financieras españolas con nuestros principales clientes, las Comunidades de Propietarios.

Es públicamente conocido que, como consecuencia de la evolución económica del país, se están produciendo diariamente adjudicaciones de diferentes fincas (en especial viviendas y locales) a entidades financieras, la mayor parte de ellas adscritas a la Asociación que Vd. preside. El derecho de propiedad implica para el propietario la capacidad de ejercer determinados derechos y la obligación de cumplir con diferentes obligaciones.

En la actualidad son muchas las entidades financieras que no están cumpliendo con esta obligación respecto de las fincas de las cuales son titulares, cualquiera que sea el Título mediante el cual hayan accedido a la condición de propietarios. Esta falta de pago de las cuotas (tanto ordinarias como extraordinarias) se está prolongando en muchos casos durante meses e incluso años.

Además del efecto negativo que puede imaginar se está produciendo sobre las maltrechas finanzas de un gran número de edificios, se está generando un enorme malestar entre el conjunto de los propietarios. Hay que tener en cuenta que en numerosas ocasiones, han visto desahuciar de estas viviendas, precisamente por falta de pago, a sus vecinos de toda la vida y son personas con cuyo esfuerzo económico se ha ayudado muchas veces a salir a reflotar estas entidades con problemas las cuales son las que ahora no cumplen con sus obligaciones.

Quiero significarle finalmente que, con arreglo a nuestras estimaciones, el importe global del presupuesto que los Administradores de Fincas Colegiados gestionamos asciende a unos 35.000 millones de Euros en el conjunto del país (en torno a un 3,5% del PIB). Hasta la fecha, hemos conseguido con nuestro trabajo y un gran esfuerzo de las familias mantener casi en su totalidad la actividad en este sector. Esta nueva situación, en la que se está acumulando la deuda de los bancos hacia las Comunidades, puede poner en peligro ese inestable equilibrio que hemos conseguido mantener tanto por los aspectos económicos como por los referidos problemas de convivencia que se están produciendo y que en la práctica complican notablemente lograr la necesaria renovación de los presupuestos, los acuerdos para realización de las obras y, en definitiva, el desarrollo normal de la actividad de las Comunidades de Propietarios.

Todo nuestro colectivo profesional está a disposición de sus asociados para aportarles la información complementaria que consideren precisa, e incluso –dado que nuestra especialidad es precisamente la gestión patrimonial– por si estimaran la necesidad de ayuda externa a la hora de gestionar estos activos bancarios.

Le ruego que traslade esta preocupación a todos sus asociados para que sean conscientes de la urgente necesidad de adoptar todas las medidas que estén a su alcance para dar solución a este problema, teniendo presente que únicamente pedimos que cumplan puntualmente con sus obligaciones.

Quedo a su entera disposición y aprecio para saludarle muy atentamente.

Salvador Díez Lloris  
Presidente Consejo General Colegios de Administradores de Fincas de España

**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

**El Consejo General pone a disposición de los colegiados/as, a través de su Gabinete de Estudios, los cursos del año 2013, que podrás solicitar a tu Colegio Territorial**

## ¡APÚNTALOS Y APUNTÁTE!

### CURSOS GABINETE DE ESTUDIOS 2013

- ✓ **D. Juan Rodríguez Baeza, D. Ángel Rodríguez Yubero**, Administradores de Fincas, y D. Miguel Ángel San Alberto Lasarte, MBA en Gestión Internacional de Empresas.  
"Contabilidad básica para Comunidades de Propietarios".  
"Contabilidad avanzada para Comunidades de Propietarios".
- ✓ **D. Vicente Magro Servet**, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.  
"Mediación Civil en Propiedad Horizontal para Administradores de Fincas colegiados" (NUEVO)  
"Afectación del Real Decreto Ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, a los Administradores de Fincas y sus Colegios. Metodología y características de aplicación del procedimiento de mediación"  
"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios".  
"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".  
"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el administrador cesado. Vías de solución".  
"La responsabilidad civil del Administrador de Fincas. Sistema de aminoración de la responsabilidad penal de los Administradores de Fincas por consignación de la responsabilidad civil en casos de delitos por imprudencia profesional".  
"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".  
"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".  
"El régimen de las actividades molestas del art. 7.2 LPH".  
"Actualización de criterios en Propiedad Horizontal del Tribunal Supremo por materias".  
"Problemas y soluciones ante conflictos suscitados por arrendatarios en sus relaciones con la Comunidad"
- ✓ **D. Pepe Gutiérrez Esquerdo**, Administrador de Fincas.  
"Cese y nombramiento del secretario-administrador: aspectos formales, legales, procedimentales, organizativos y sociales. (NUEVO).  
"Paradigmas en la administración de fincas: procedimientos y rituales vitales".  
"Tecnología y tendencias en la administración de fincas"  
"Aptitud o actitud en la administración de fincas".
- ✓ **D<sup>a</sup> Silvia E. García García**, Cursos Carbonell.  
"Atención telefónica eficaz".  
"Gestión de cobros"  
"Técnicas de comunicación y asertividad".  
"Dirección de reuniones".  
"Comunicación escrita para Administradores de Fincas".  
"Expresión oral del Administración de Fincas en la Junta de Propietarios"  
"Técnicas de negociación para Administradores de Fincas".  
"Técnicas de venta para Administradores de Fincas".  
"Técnicas de venta en el sector servicios para Administradores de Fincas".
- ✓ **D. Roberto García Carbonell**, Cursos Carbonell.  
"Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas".  
"Administración del tiempo".  
"Cómo hablar bien en público. Expresión oral persuasiva del Administrador de Fincas de propietarios".  
"Motivación y desarrollo del potencial en el Administrador de Fincas".  
D. Francisco González Palma, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga.  
"La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación".
- "El Administrador de Fincas y los vicios constructivos".  
"Supresión de Barreras Arquitectónicas y el establecimiento del servicio de ascensor".  
"Las obligaciones y responsabilidades del Administrador de Fincas en el régimen de Propiedad Horizontal"  
"La responsabilidad por daños dimanantes de las terrazas en los edificios en régimen de Propiedad Horizontal".
- ✓ **Departamento Jurídico de la Editorial SEPIN**.  
"La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución".  
"Aspectos Generales de la Ley de Propiedad Horizontal".  
"Aspectos Generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos".
- ✓ **D. Gerónimo Lozano Apolo**, Dr. Ingeniero Aeronáutico y Arquitecto Técnico, Catedrático de la Universidad de Oviedo y de la Universidad Politécnica de Madrid.  
"Patología y terapéutica de las humedades en la edificación".
- ✓ **D. Juan Miguel Carreras Maraña**, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos  
"Problemas jurídicos habituales en la gestión y administración de fincas. Soluciones concretas en la práctica y en la jurisprudencia. Unificación de criterios y de actuaciones"  
"Criterios de actuación del administrador de fincas en la actividad diaria. Actas. Accesibilidad. Ascensores. Acuerdos. Régimen de mayorías. Últimas reformas (Ley 26/2011)."  
"Jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en materia de Propiedad Horizontal. Clarificación de cuestiones conflictivas. Unificación de doctrina."  
"La protección del honor en el ámbito de las comunidades de propietarios. Evitación de demandas. Actuaciones del administrador. Redacción de actas, diligencias y comunicaciones."  
"La eterna conflictividad entre locales y viviendas. Pago de cuotas. Accesibilidad. Segregaciones. Servidumbres. Salidas de humos. Interpretación de los estatutos."  
"Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de propiedad horizontal".
- ✓ **D. Francisco José García Higuera**, Administrador de Fincas.  
"Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet".
- ✓ **D. Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, Administrador de Fincas.  
"Planificación y control del despacho profesional del Administrador de Fincas".
- ✓ **D. Miquel Pujols i Parramón**, Ingeniero Agrónomo.  
"La Ley de Arrendamientos Rústicos".
- ✓ **D<sup>a</sup> Ángeles Martínez Fernández**, Administradora de Fincas  
"Organización de despachos y Marketing".
- ✓ **D. Jesús Flores Rodríguez**, Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos  
"El contrato de administración de fincas: aspectos jurídico-prácticos".  
"Cómo reclamar y, en su caso, ejecutar judicialmente cuotas de comunidad sin abogado ni procurador tras la Ley 4/2011, de 24 de marzo".
- ✓ **D. Jesús Luque Rodríguez**, Psicólogo Social  
"Taller de comunicación con el cliente de la administración de fincas".  
"El papel de la formación continua en el aumento de la productividad en los despachos de Administradores de Fincas".
- ✓ **D. Reyes Caballero Caro**, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura  
"Cómo afrontar los tres temas claves de la función del Administrador de Fincas: los clientes, el despacho y la Junta de Propietarios".
- ✓ **D. Iván Gea y D<sup>a</sup> Berta Notario**, Administradores de Fincas de Lorca (Murcia)  
"La actuación de los Administradores de Fincas ante una catástrofe natural" (NUEVO)



# Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

## Características

### Propiedad horizontal y vertical

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

### Nominas

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

### Gestión de edificios

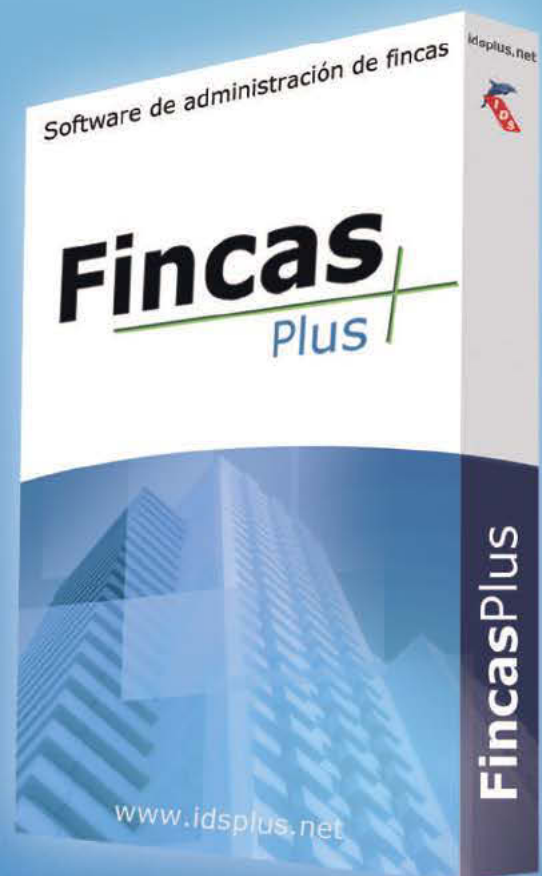
- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

### Juntas

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

### Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



Pide tu demo GRATIS ▶



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

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



**“Imprescindible ser administrador colegiado”**

Informática y Desarrollo de Software S.L. [www.idsplus.net](http://www.idsplus.net)  
C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA

**Monopuesto 150 €**  
**Red 300 €**

Precio sin IVA incluidos



# La calidad y la confianza: Línea de flotación que debe protegerse de los servicios profesionales



**Actualmente, se entiende a la economía o ciencia económica como algo tedioso y complicado que, inclusive, nos pone en guardia al oír hablar de la crisis y que solo hace referencia a beneficios, costes, banca o paro. De hecho está muy imbuida de política. Sin embargo, la economía, como ciencia social, se ocupa cada vez más de estudiar y profundizar en el comportamiento de las personas en sus decisiones desde un aspecto más psicológico.**

EUGENIO SÁNCHEZ GALLEGO

Hasta ahora, la economía tradicional sólo se centraba en el comportamiento racional de los individuos, mientras que desde hace unas décadas la economía conductual se encarga de estudiar la parte no racional y no económica de nuestras decisiones. Se entremezcla así, aún más la psicología con la economía para dar lugar a un campo de

análisis más amplio y certero sobre lo que ocurre a nuestro alrededor.

## UNA CUESTIÓN DE SENSACIÓN, CONFIANZA Y CALIDAD.

**John M. Keynes** ya apuntó en su famosa *"Teoría general de la ocupación el interés y el dinero"* en 1936 el concepto de 'Animal Spirits', el cual aludía al sentir principalmente de los individuos a la hora de invertir.

De este modo, se observaba en muchas ocasiones que sus decisiones tenían más que ver con sensaciones de optimismo, pesimismo y, en definitiva, de confianza, que en sesudos análisis racionales y con toda la información disponible.

En este sentido, si existe un sector en el cual la percepción que se tiene de él, la confianza y la calidad son valores esenciales, es el de los servicios profesionales. Cuando acudimos a un profesional colegiado no existe sólo una mera acción de mercado en donde se intercambia un servicio por una cuantía monetaria, sino que confluyen una serie de valores intangibles que están presentes durante la prestación del servicio y que son realmente los que proporcionan el valor añadido a esta acción.

Si nos referimos a la percepción que se tiene de los servicios profe-



## El Gobierno liberalizará los servicios profesionales

Luis de Guindos, Ministro de Economía, tiene previsto iniciar los trámites para la aprobación de la Ley que liberalizará los servicios profesionales en el primer trimestre de 2013. El proyecto cuenta con las reticencias del Ministro de Fomento y de Presidencia, porqué consideran que eliminará algunos derechos adquiridos que consideran perjudiciales para profesionales colegiados existentes actualmente y para los consumidores y usuarios.

Las razones esgrimidas por el Ministerio de Economía para proceder a esta liberalización se basan, fundamentalmente, en que se hace necesario “un nuevo marco que aclare, simplifique y sistematice la regulación de los servicios profesionales, estableciendo el mapa de obligaciones de colegiación y simplificando las reservas de actividad existentes. En base a ello, solo 17 profesiones seguirán siendo colegiadas, y el resto, de colegiación voluntaria.

Por lo tanto, la obligación de colegiación quedaría reservada para las siguientes profesiones:

- **Sanitarias:** médico, farmacéutico, dentista, veterinario, enfermero, fisioterapeuta, podólogo y óptico-optometrista.
- **Jurídicas:** procurador, abogado y graduado social (limitado a defensa en juicio), notario y registrador.
- **Técnicas:** ingeniero, ingeniero técnico, arquitecto y arquitecto técnico. Acotada a la firma de proyectos.

Fuente: Consejo General.

sionales, los órganos reguladores tienen un papel esencial. Los colegios profesionales, juegan un papel central en el prestigio por un lado de los profesionales de cara a la sociedad y, en consecuencia, por otro, garantizan a los ciudadanos unos estándares de calidad y seguridad socialmente deseables.

Además, cuando el ciudadano solicita un servicio profesional determinado, la psicología revestida de profesionalidad y empatía se convierte en la protagonista de la relación entre el profesional y el cliente. Si en una primera toma de contacto entre el profesional y el consumidor no se establecen los vínculos necesarios de confianza y entendimiento, posiblemente la prestación del servicio no llegue a materializarse.

Como ejemplo, si un profesional no logra transmitir la suficiente confianza y convencimiento — siempre con la mayor diligencia y responsabilidad — a su potencial cliente éste, probablemente, consultará a otros profesionales hasta que encuentre la respuesta adecuada de uno de ellos que pueda transmitirle

una mayor veracidad aunque no distinga después de manera nítida el nivel de calidad que le van a prestar.

### CREDENCE GOODS. EL TÉRMINO CLAVE.

Todos estos razonamientos expuestos encuentran reflejo en la literatura económica, la cual acuña y define expresamente que tipo de

bienes son los característicos de los servicios profesionales. Son los denominados credence goods, en castellano bienes basados en la confianza. Es decir, aquellos bienes en los cuales el cliente deja en manos y, por tanto, toda su confianza, en el profesional al que acude.

Se trata de un tipo de bienes muy específicos en los cuales resulta tremendamente complicado comprobar el nivel cualitativo que ha incorporado el profesional a su servicio tanto ex-ante y durante la prestación del servicio como ex-post. Algunos de los ejemplos más claros los podríamos encontrar de nuevo en los servicios jurídicos y médicos, pero también en otras profesiones de mayor perfil técnico o social en muchos aspectos. Y es que si el profesional atribuye toda la calidad y esmero en su labor y después no consigue el resultado deseado por circunstancias exógenas o aleatorias, puede llegar a ser frustrante para el cliente. De ahí que la figura del colegio profesional se antoja imprescindible a la hora asegurar y añadir mayor credibilidad y confianza sobre el profesional.

### POSIBLE TENDENCIA DEL SUBSECTOR HACIA QUACKS Y REACCIÓN DE LA DEMANDA.

También podemos encontrar más aspectos psicológicos respecto al comportamiento de los demandan-

### ● ¿QUÉ APORTAN LOS COLEGIOS PROFESIONALES A LA SOCIEDAD?

- Defensa de los intereses de la profesión ante los poderes públicos.
- Disponer de un código deontológico que sirva de amparo al ejercicio profesional de cara a posibles imposiciones de empleadores tanto del sector público como privado.
- Constante actualización sobre la legislación, normativas, iniciativas y proyectos que pueden afectar a la profesión y, en particular, al servicio que prestan a clientes y pacientes.
- Una formación específica adecuada a las circunstancias y a las necesidades detectadas por cada profesión a lo largo de toda su vida activa.
- Servicios (bolsa de empleo, seguro de responsabilidad civil, asistencia jurídica, biblioteca, publicaciones, etcétera).
- Espacio donde compartir experiencias, conocer aspectos del futuro de la profesión, analizar tendencias...

Fuente: Unión Profesional.



### ● ¿POR QUÉ DEBEN EXISTIR LOS COLEGIOS PROFESIONALES COMO EL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS?

- Porque son entidades de derecho público a las que la ley les atribuye la ordenación y el control del ejercicio de las profesiones que se ocupan de facilitar el ejercicio de los derechos de los ciudadanos.
- Esta atribución legal conlleva la autorregulación mediante el establecimiento de unos códigos deontológicos que contienen las normas que todos los profesionales colegiados deben cumplir en el desempeño de sus funciones.
- Mediante estos códigos deontológicos se garantiza a los usuarios y consumidores, la buena práctica y la calidad de los servicios profesionales.

### ● ¿QUÉ APORTAN LOS COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS A LA SOCIEDAD?

- Garantías para los clientes, usuarios y consumidores de los servicios prestados por profesionales colegiados, consistentes en que estos están habilitados para ejercer y, además, lo hacen siguiendo los estándares de calidad marcados por la profesión mediante normas de conductas recogidas en los códigos deontológicos.
- El control a priori del ejercicio profesional mediante la colegiación, lo que no puede sustituirse en ningún caso por el aseguramiento que únicamente compensa daños ya producidos, muchas veces irreparables.
- Defender ante los poderes públicos el ejercicio efectivo de los derechos fundamentales y sociales de los ciudadanos ante acciones u omisiones que pudieran limitarlos u obstaculizar su pleno desarrollo.
- Colaborar con las administraciones públicas (nacionales, autonómicas y locales) en la definición de normativas, planes de estudio de universidades, entre otros.
- Realizan una labor social mediante actuaciones, estudios o informes de expertos e información sobre diferentes materias de interés general (salud, justicia, sociedad, infraestructuras, medio ambiente...)

### ● ¿QUÉ PASARÍA SI NO EXISTIERA NECESIDAD DE COLEGIACIÓN PARA LOS PROFESIONALES?

- Los colegios profesionales no podrían ejercer su principal función de «vigilar» y controlar el correcto ejercicio de los profesionales. ¿Quién la ejercería?
- Indefensión de los clientes, usuarios y consumidores de los servicios al no haber garantía alguna sobre la habilitación de los profesionales que ejercen.
- Al no tener esa garantía, se podría incurrir en la contratación de servicios a profesionales no habilitados o que no dispongan de la titulación y/o competencias oportunas para ello.
- Tendencia al aumento de malas prácticas de profesionales con el perjuicio que ello podría provocar sobre la salud, el patrimonio, los servicios generales, el medio ambiente o la seguridad de las personas.
- Posibilidad de aumento de profesionales "movidos" por criterios economicistas en vez de por el interés general que debe impregnar el ejercicio de los profesionales liberales.
- Indefensión de los profesionales ante la posible imposición por parte de los empleadores de formas de ejercer basadas en criterios economicistas, alterando su criterio profesional.

Fuente: Unión Profesional.

tes de servicios profesionales, uno de los más importantes y significativos es su reacción frente al precio.

*«Los colegios profesionales, juegan un papel central en el prestigio, por un lado, de los profesionales de cara a la sociedad y, en consecuencia, por otro, garantizan a los ciudadanos unos estándares de calidad y seguridad socialmente deseables»*

**Hayne. E. Leland**, enunció en su estudio de 1979 titulado *Quacks, Lemons, and Licensing: A Theory of Minimum Quality Standards* que el establecimiento de estándares de calidad junto con otras fórmulas de control profesional tienden a tener un efecto más positivo en mercados en donde la reacción de los demandantes tiende a ser más inelástica o rígida cuando el precio varía, especialmente cuando los servicios son de baja calidad debido a la falta de control profesional. Un ejemplo que podemos extrapolar a la mecánica de los servicios profesionales.

Hay que mencionar además que, si no existe una serie de estándares de control sobre el profesional y la calidad que aplica a los servicios que presta, podemos generar, en un plazo relativamente corto de tiempo, una figura dentro del mundo profesional que también expone Leland, es decir, los denominados Quacks o charlatanes: Un profesional que se centraría de manera principal en fidelizar y atraer a potenciales clientes con fórmulas más basadas en la dialéctica sin demasiado fundamento, y que busca por encima de todo un interés económico y una implementación de calidad a su servicio profesional cada vez menor, lo cual, perjudicaría a la profesión y, evidentemente, al ciudadano.

**Eugenio Sánchez Gallego**  
Economista.

# 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



Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo. 6680/2012. Sala de lo Civil. Nº Recurso 937/2012.  
Nº resolución 599/2012. 24 de octubre de 2012.

## Supresión del servicio de portería



**En las actuales circunstancias de crisis económica y de reducción drástica de ingresos en las familias, las comunidades de propietarios optan por la reducción de gastos y la contracción de las cargas comunes. Una de las medidas más frecuentes es la de la amortización del contrato laboral del portero, a su jubilación, y la no contratación de otra persona para ocupar dicho puesto.**

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

La función del portero se sustituye por un servicio de limpieza de la escalera, un interfono o videoportero. Otra posibilidad, no tan extrema, es, a la jubilación del portero, pasar a la contratación de un conserje. Coetáneamente a esta medida, la Comunidad suele liberar la antigua vivienda de la portería, adecentarla y promocionar su alquiler para así obtener unos ingresos por el indicado negocio que sirvan para sufragar, en parte, los gastos de la Comunidad de Propietarios.

En el extremo opuesto se dan casos en los que la Comunidad de

Propietarios, por motivos económicos, acuerda, sin más, la supresión del servicio de portería, sin esperar a la jubilación del portero, para así reducir un gasto que puede llegar a suponer el sesenta por ciento del total de gastos de la Comunidad.

**EL CUÓRUM PRECISO PARA EL ACUERDO DE SUPRESIÓN DEL SERVICIO DE PORTERÍA.**

Todo ello plantea y ha planteado las dudas en relación al cuórum que se precisa para todos estos acuerdos comunitarios. Pues bien, el Tribunal Supremo las ha intentado resolver,

al menos parcialmente, en la sentencia de 24 de octubre de 2012.

En ésta se plantea por el recurrente la nulidad del acuerdo comunitario del arrendamiento de la vivienda del portero, tras la aprobación de la conversión del servicio de portería en conserjería. Se da la circunstancia que la vivienda del portero constaba en la escritura de división horizontal como "entidad destinada a vivienda de portero", por lo que el propietario que impugna el acuerdo plantea, además, que el cambio de destino de esa vivienda supone la modificación de la escritura de división horizontal y, por ello, precisa de la unanimidad para su adopción.

En primer lugar, y de forma genérica, cabe proclamar, tal y como lo hace el Tribunal Supremo, que a partir de la Sentencia del TS de 16 de julio de 1992, respecto a la supresión o creación del servicio de portería o conserjería, se ha declarado por este Alto Tribunal que no cabe obligar al mantenimiento del portero o conserje con los grandes costes actuales, con lo limitado del horario de trabajo, impeditivo de una vigilancia completa del inmueble, además de que las prestaciones pueden llevarse a cabo mediante

*«Se dan casos en los que la Comunidad de Propietarios, por motivos económicos, acuerda la supresión del servicio de portería, sin esperar a la jubilación del portero, para así reducir un gasto que puede llegar a suponer el sesenta por ciento del total de gastos de la Comunidad»*

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

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

**65€\***

Por Comunidad y Alta

Su despacho por

**0€\***



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

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

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

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

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

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

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

### Ventajas

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

### Servicios

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

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

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

empresas especializadas, doctrina seguida ésta según la dicción del artículo 3.1 del Código Civil, que dispone lo siguiente: “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo, fundamentalmente, al espíritu y finalidad de aquéllas”.

El Alto Tribunal, en base y con fundamento en el poder interpretativo que le confiere el propio artº 3.1 del CC y de la realidad económica de nuestro país, entendió que para la supresión de un servicio, como el de portería que tiene enorme trascendencia en el presupuesto de las comunidades de propietarios, basta con el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, sin que le sea aplicable la norma relativa a los acuerdos a adoptar por unanimidad o por mayoría cualificada de los 3/5.

## ACUERDOS EXIGIBLES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ahora bien, el párrafo 17.1 de la LPH incluye, de manera expresa, en los acuerdos en los que se exige la mayoría cualificada de 3/5, el relativo al establecimiento o supresión de los “servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general”.

Existe jurisprudencia que interpreta que la sustitución del portero, para convertirlo en conserje, no precisa del cuórum de 3/5 al no suprimirse el servicio y tratarse, únicamente, de una sustitución del régimen laboral, por lo que basta el cuórum de la mayoría simple para su adopción.

No obstante, la Sentencia del TS de 24 de octubre de 2012, no se pronuncia sobre el cuórum preciso para la supresión del servicio de portería o su conversión al de conserje; al impugnarse, únicamente, el acuerdo de “alquiler de la portería” que se aprobó en junta comunitaria por un voto favorable del 87% de las cuotas de participación.

La Comunidad, cuyo acuerdo resulta ahora impugnado, había acor-

## EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUNYA Voto favorable de la mayoría de propietarios

Donde se ha rebajado el cuórum es en la normativa catalana reguladora de la propiedad horizontal.

A resultados de la regulación en el Código Civil de Catalunya, se exige unanimidad para la extinción del régimen de propiedad horizontal y conversión en comunidad ordinaria (artº 553 apartado 14), para la modificación de las cuotas de participación (artº 553 apartado 3.4) y para la desafectación de un elemento común que pase a privativo y su posterior venta (porterías; artº 553 apartado 43.1) o para la atribución del uso exclusivo de un elemento común a un piso o local (artículo 553 apartado 42.2).

Para la modificación del título de constitución de propiedad horizontal y de los estatutos se precisa la aprobación de las cuatro quintas partes de los propietarios que representen las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, (artº 553 apartado 25).

Para el resto basta con el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios.

Por tanto, para la supresión del servicio de portería, así como para el arriendo de dicha entidad (sin que suponga la desafectación) basta el voto favorable de la mayoría de propietarios.

*«Existe jurisprudencia que interpreta que la sustitución del portero, para convertirlo en conserje, no precisa del cuórum de 3/5 al no suprimirse el servicio y tratarse de una sustitución del régimen laboral, por lo que basta el cuórum de la mayoría simple para su adopción»*

dado la contratación de un conserje, tras la jubilación del portero, y ahora estaba tratando en junta el alquiler de la vivienda, sin proceder a su desafectación y sin modificar la escritura de división horizontal donde constaba el destino de “vivienda de portería”.

## TÍTULO CONSTITUTIVO Y LA DESIGNACIÓN DEL USO ESPECÍFICO DE LA VIVIENDA DEL PORTERO

El supuesto de hecho planteado en esa Sentencia del Tribunal Supremo es rico en aspectos que merecen su examen jurídico.

En primer lugar, se acuerda el alquiler, a terceros, ajenos a la Comunidad, de la vivienda de la portería.

En segundo lugar, se trata de determinar si la descripción que se hace de la “vivienda del portero”, en el Título Constitutivo, comporta la asignación de un uso específico, como es el de servir para la residencia de aquél, por lo cual, para concederle otro uso o destino resultaría necesaria la adopción del acuerdo por unanimidad, posición mantenida por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10ª de 26 de enero de 2010 y objeto de recurso de casación por interés casacional, o si, por el contrario, la simple descripción del piso de la manera indicada, sólo lo sería a efectos meramente enunciativos, sin que se limite el uso o las facultades dominicales, y sin precisar de la unanimidad, los acuerdos que afecten a dicha vivienda para su validez y eficacia.

Pues bien, para el TS, las menciones contenidas en el Título Constitutivo tan sólo lo son a efectos meramente enunciativos, sin afán limitativo, siendo necesaria la constancia expresa de una limitación para que ésta sea oponible a la Comuni-





dad o a los distintos propietarios de elementos privativos.

Así se ha aplicado, por ejemplo, para la conversión de viviendas a despachos profesionales o para ejercer actividades comerciales en viviendas.

## EL TS EXIGE CUÓRUM CUALIFICADO DE 3/5.

En concreto el TS, en su Sentencia de 23 de febrero de 2006, viene a proclamar que en el título constitutivo y en los estatutos se hace constar de ordinario el uso y destino del edificio, pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales reconocidas en el artº 33 de la Constitución Española, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la Comunidad como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido

singularmente en aquellos documentos. En definitiva, el título debe determinar las limitaciones con detalle y precisión, y no servirá un acuerdo posterior de la Junta, salvo si se adopta por unanimidad y se inscriba después en el Registro de la Propiedad, lo que casi nunca ocurrirá, pues es lógico que, en la reunión comunitaria, se manifieste la oposición de quien se considere perjudicado.

Pues bien, resuelta esta problemática, la duda relativa al cuórum preciso para el alquiler de la portería, es resuelta por el TS, en esta sentencia de 24 de octubre de 2012, en el sentido de que no se precisa la unanimidad, al no afectar este destino al Título Constitutivo ni suponer una desafectación del elemento común.

Lo que acuerda la comunidad, en estos supuestos, es un cambio de destino de un elemento común, sin que la mención originaria de "vivienda del portero" suponga una limitación a la facultad dominical de la Comunidad para con un elemento común.

Además, el rendimiento económico del alquiler de una portería,

contribuye a reducir la contribución del resto de propietarios a las cargas comunitarias lo que comporta que dicho acuerdo no pueda considerarse ni perjudicial ni lesivo para los intereses comunes.

Por ello, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios contra la Sentencia de la AP de Madrid, y acuerda declarar como doctrina jurisprudencial que los contratos de arrendamientos de vivienda de portería requieren el acuerdo de la mayoría cualificada exigida en el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Es decir, el TS excluye que dicho acuerdo deba adoptarse por unanimidad, pero exige el cuórum cualificado de 3/5.

**Joaquín Martí Martí**  
Abogado.  
Profesor Consultor de  
Derecho en la "Universitat  
Oberta de Catalunya"

\* 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

# SISTEMA RADIO LIBRE SIN ATADURAS

INSTALACIÓN HOY, LIBERTAD MAÑANA.

## VENTAJAS DE UN SISTEMA ABIERTO

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



MÁS DE 200 PROFESIONALES A SU SERVICIO

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



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

ANTES DE CONTRATAR PIDA REFERENCIAS

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



**DELEGACIÓN CENTRAL:**  
C/ LLODIO, 1 - 28034 Madrid

E-mail: [comercial@gomezcontadores.com](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



## ¿Qué se entiende por servicios de interés general?



**Una de las materias más importantes y relevantes en el contorno de la Propiedad Horizontal es la relativa a la adopción de acuerdos. Pero no solo es una de las más relevantes, sino de las más complicadas de interpretar y aplicar en el día a día por administradores de fincas y por letrados especialistas en propiedad horizontal.**

VICENTE MAGRO SERVET

Ante la escasez de la regulación que nos ofrece la LPH y la falta de claridad en la misma, la jurisprudencia de los tribunales sigue ofreciendo, en ocasiones, distintos criterios en esta materia, circunstancia esta que exigiría, no una modificación parcial de la Ley, sino, como ya venimos insistiendo hace años, una nueva Ley que clarifique éstas y otras situaciones, y que otorgue más seguridad jurídica en la gestión de nuestros inmuebles y nuestras comunidades.

En este contexto de la temática en la adopción de acuerdos, nos encontramos con que adquiere una re-

levancia especial un punto de la LPH relativo a qué podemos entender por "acuerdos relativos a servicios de interés general" cuando en el art. 17.1º LPH se hace mención que:

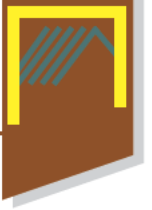
"1.ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de

*«El TS apunta que no puede admitirse que si el acuerdo ha tenido el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios, será muy difícil poner en tela de juicio que el "servicio no sea de interés general", pues ello dejaría sin contenido la regla de la unanimidad»*

los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación".

Vemos que la LPH, en este punto, marca unas líneas generales para fijar la exigencia de la unanimidad siempre que suponga el acuerdo, aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constituti-



vo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. Sin embargo, a continuación viene a fijar unas excepciones a este régimen para referirse a que no siempre se va a exigir unanimidad en estos supuestos, y ello se llevó a cabo en la LPH donde se produjo un cambio legislativo a través de la Ley 8/1999, de 6 de abril, a través del cual, para la adopción de algunos acuerdos que antes se requería la unanimidad, ahora basta la mayoría cualificada.

#### ¿QUÉ SE ENTIENDE COMO SERVICIO DE INTERÉS GENERAL?

El tema que nos sugiere el debate que aquí abrimos nos lleva a suscitarse qué se entiende por esta expresión de “servicios de interés general”, ya que sí queda claro lo que se entiende por los otros objetivos o acuerdos relativos a establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia parece que se añade al final una coetilla relativa a estos servicios de interés general, como si hubiera querido el legislador añadir aquellos otros que no estuvieran incluidos en los servicios antes citados, pero que pudieran tener o disponer de este beneficio del quórum de los 3/5 en su doble mayoría de propietarios y cuotas de participación, aunque supusiera el acuerdo alcanzado la modificación del título constitutivo o los estatutos de la comunidad.

#### LOS SERVICIOS DE INTERÉS GENERAL COMO CONCEPTO JURÍDICO INDETERMINADO

En ocasiones, el legislador intenta resolver un problema cuando en la redacción de un precepto opta por no dejar algunas especialidades fuera del marco regulador, y por ese temor a olvidarse de alguna de las que está recogiendo en una norma es una costumbre de técnica de redacción legislativa añadir al final del precepto una coetilla que acaba convirtiéndose en lo que se denomina en derecho como “concepto jurídico indeterminado”, pero que en muchas ocasiones lo que viene a suponer o crear es diversos problemas interpretativos acerca de lo que

### **¿Puede un comunero apelar que es una mejora el acuerdo propuesto y negarse a pagar, amparándose en el art. 11 LPH y la permisividad para el disidente de no pagar?**

Cualquier supuesto que pueda tener entrada en lo que se entiende por “servicio de interés general” y suponga una modificación del título constitutivo, requeriría de 3/5 de doble mayoría, y por ello todos estarían obligados al pago, y así los que votan en contra y los ausentes que no se oponen deberían pagar, porque los acuerdos adoptados son vinculantes al pago, ya que solo los supuestos de mayoría simple del art. 17.4º LPH que sean de mejoras permiten que no paguen los que votan en contra o los supuestos del art. 17.2 LPH, pero no los que requieren de unanimidad o de quórum cualificado de 3/5. Todo cambio en el destino de un elemento común requiere de unanimidad o 3/5 si se trata de servicios de interés general. Otra cosa es que, siendo el acuerdo de unanimidad por entenderse que no se trata de un servicio de interés general, que alguien se oponga y al no quedar aprobado, que la comunidad opte por acudir al juez por la vía del juicio ordinario para que resuelva este en equidad que es positivo para la comunidad la instalación de una pista o el cambio de destino de un elemento común, pero los que voten en contra deberían pagar por disponer el art. 17.1 LPH y no aplicarse el art. 10 o el 11 en estos casos.

Lo que debe ponerse de manifiesto es que si el acuerdo que vaya a adoptarse entra en la configuración de “servicio de interés general” por suponer una ventaja generalizada para toda la comunidad, como lo son los ascensores, el servicio de vigilancia de una comunidad en sus distintas modalidades de contratación de guardas jurados o instalación de cámaras de vigilancia, servicio de conserjería y demás, es inviable que un comunero alegue, para no pagar su cuota, que se trata de una mejora y en consecuencia que no va a abonar su parte que le corresponda por entender que tiene el amparo de los arts. 10 y 11 LPH, y que al haber votado en contra puede ampararse en que considera la obra o el servicio una mejora y que en consecuencia su carácter de disidente le va a permitir no abonar su cuota; aspecto este, como decimos, que es inviable, habida cuenta que el propio art. 17.1. LPH señala *in fine* que los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos y, por consecuencia, todos están obligados al pago de las derramas que les correspondan en cualquier caso, no pudiendo ampararse ningún comunero disidente en el voto en esta consideración de mejora por obligarles al pago la ley, siempre que se alcance el quórum de 3/5 en lo que se refiera la aprobación de “servicios de interés general”.

*«El TS rechaza que puedan tener esta consideración servicios de recreo o divertimento en una comunidad como zonas recreativas o piscinas, para los que se exigirá la unanimidad si afectan al título constitutivo o a los estatutos»*

debe realmente entenderse por esta adición relativa a los "servicios de interés general", a cuáles incluye y, por ende, a cuáles excluye. Y este tipo de soluciones, a la hora de legislar, lo que crea son más problemas de los que realmente existen en la práctica, ya que un mejor detalle a la hora de fijar el alcance real de la norma nos evitaría problemas interpretativos y daría lugar a una menor litigiosidad, por lo que estos conceptos jurídicos indeterminados lo que hacen es crear, al final, más confusión que resolver problemas.

## ¿CUÁNDO UN SERVICIO ES DE INTERÉS GENERAL?

El Tribunal Supremo ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre esta cuestión, y así en la sentencia de fecha 9 de octubre de 2008 señala que se trata este art. 17.1 LPH de un precepto abierto que flexibiliza el régimen de mayorías para el establecimiento o supresión de determinados servicios comunes distintos de los que menciona, siempre que ofrezcan un interés general a los comuneros, y que sin duda va a favorecer el progreso de las comunidades residenciadas en pisos o locales de vieja construcción desde el momento que escapan de la regla de la unanimidad y permiten que se puedan establecer, con la mayoría de los tres quintos de propietarios. Ahora bien, el problema que plantea la norma está en determinar cuando un servicio presenta ese interés para someterlo a una mayoría distinta.

Esta es la cuestión a la que también se refiere el TS cuando enfoca este tema relativo a los recursos de casación, que le llegan para unificar doctrina (aunque ahora con la Ley de tasas judiciales 10/2012 y la cuantía de 1.200 euros para recurrir en casación serán menos los recursos que se presenten), llegando a interpretar lo que el legislador ha querido decir, añadiendo que en algunos casos se llega a puntualizar que si en la comunidad se llega a un quórum de 3/5, por ejemplo, quiere decir que una gran mayoría de la comunidad desea ese servicio en concreto y que, aunque suponga una modificación del tí-

tulo constitutivo o los estatutos, se debe rebajar el quórum de unanimidad a 3/5 con una mayoría tan amplia como esta, que indicaría que sí que se trata de un servicio de interés general, habida cuenta el gran volumen de votos positivos alcanzados para la adopción del acuerdo.

## UN CUÓRUM ELEVADO A FAVOR DE UN SERVICIO, NO SIGNIFICA QUE SEA DE INTERÉS GENERAL

Sin embargo, hay que hacer notar que no se puede proceder de esta manera a la hora de adoptar un acuerdo, ya que la fijación del quórum debe indicarse al comienzo de cada junta, e incluso nosotros recomendamos que se haga constar en el orden del día para evitar problemas posteriores interpretativos, por lo que no creemos que sea correcto que se esté a la espera del resultado de la votación para resolver si se alcanzó el acuerdo o no, y si un quórum elevado quiere decir que el servicio lo es de interés general ante la abrumadora mayoría que vota a favor del mismo.

Por ello, el TS apunta que no puede admitirse que si el acuerdo ha tenido el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, será muy difícil poner en tela de juicio que el "servicio no sea de interés general", pues ello dejaría sin contenido la regla de la unanimidad. "El problema, - apunta el TS en un caso en el que se discutía si la construcción de una piscina es un servicio de interés general o no para aplicar la regla de la unanimidad o los 3/5- se resuelve con la lógica de las cosas y a partir de una norma en la que ninguno de los servicios que numera el art. 17.1º LPH tiene que ver con el recreo, esparcimiento o actividades recreativas, que, con su aprobación, todos los propietarios, incluidos los disidentes, tienen obligación de hacer frente a su abono con arreglo a la cuota de participación, ni puede compararse tampoco con los que menciona de forma expresa, y si con aquellos vinculados al progreso o puesta al día de la Comunidad y con la mejor utilidad y servicio de los comuneros. Una piscina es algo excepcional en

una comunidad de vecinos, máxime si esta es de reciente construcción y pudo haberse dotado inicialmente del servicio, por lo que su instalación requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios en cuanto implica una alteración del título constitutivo; consentimiento que al no haberse logrado determina la nulidad del acuerdo."

## SERVICIOS DE RECREO Y ENTRETENIMIENTO.

Con ello, el posicionamiento del TS está claro en orden a distinguir claramente que en los supuestos de servicios de interés general no podríamos incluir ni construcciones de piscinas, ni zonas recreativas, zonas deportivas, como construcciones de pistas de pádel o de petanca, temas estos muy recurrentes en las comunidades de vecinos, ya que, en muchos casos, se ha intentado llevar por este art. 17.1º en este apartado de los 3/5 de quórum para englobar como servicio de interés general, por ejemplo, una barbacoa, una pista de pádel, etc., y de la sentencia antes citada del TS entendemos que la interpretación más adecuada de la norma en lo que se refiere al alcance de esta expresión de "servicios de interés general", debe quedar al margen de aquellas cuestiones que solo interesan a una parte de la comunidad, pero no a la colectividad, y que no puede llegar a ponerse de manifiesto una interpretación extensiva que lleve a entender que porqué una mayoría amplia, por muy numerosa que esta sea, apoye con sus votos o posicionamiento en una comunidad que se instale un determinado servicio ello no se considera de interés general, sino el servicio o proyecto de acuerdo en sí mismo.

Por ello, el TS rechaza que puedan tener esta consideración servicios de recreo o divertimento en una comunidad como zonas recreativas o piscinas, para los que se exigirá la unanimidad si afectan al título constitutivo o a los estatutos.

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

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

---

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

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

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

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

[iberacustica.com](http://iberacustica.com)



## Análisis en torno al “Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas”

**El Consejo de Ministros del 11 de mayo acordó someter a información pública y de los órganos consultivos oficiales el documento que, con las oportunas modificaciones, acabó aprobando y remitiendo a las Cortes Generales el 24 de agosto de 2012 como Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas. La profunda significación social y económica que, por una parte, implica el derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada a que hace referencia el artículo 47 de la Constitución de 1978 así como, por otra, el derecho al trabajo y al deber de trabajar recogidos en el artículo 35 del propio texto constitucional sugieren la conveniencia de estas reflexiones.**



El texto publicado en el Boletín Oficial de las Cortes Generales (Congreso de los Diputados) del 7 de septiembre de 2012 se inicia con una breve introducción sobre la ya conocida situación del mercado inmobiliario español en lo que hace referencia a la vías de acceso a la vivienda: mucha propiedad y poco alquiler. A continuación, señala que el objetivo fundamental de la que será la nueva Ley es flexibilizar el mercado del alquiler para dinamizar el mismo y, a tal efecto se plantea diversas modificaciones legislativas como son las siguientes:

- ◆ En la **Ley 29/1994**, propone: actualizar el régimen jurídico aplicable reforzando la libertad contractual; permitir, a voluntad de las partes, la reducción del plazo mínimo de duración del contrato; facilitar la recuperación de la vivienda por el arrendador así como el desistimiento del arrendatario. En el mismo ámbito legislativo pretende, por una parte, reforzar la seguridad jurídica incentivando la inscripción registral; y, por otra clarificar, excluyendo del ámbito de la Ley arrendaticia, los alojamientos privados para el turismo.
- ◆ En la **Ley 1/2000**, de Enjuiciamiento Civil se retocan, una vez más, determinados preceptos vinculados al lanzamiento judicial y a la finalización del proceso.
- ◆ Por lo que hace al **Impuesto de Sociedades** se buscan otros criterios fiscales en la materia arrendaticia,

*«El acceso a la vivienda es un fin en sí mismo pero también es un medio determinante para otros fines individuales y/o sociales, principalmente para “el problema” de la sociedad española: el paro»*

mediante la nueva redacción del artículo 53.2, del Texto Refundido de la Ley de dicho impuesto aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004 en lo relativo al número de viviendas requerido, períodos de tiempo de mantenimiento de las mismas y supresión de los requisitos de tamaño de las mismas.

- ◆ Obligada especial atención dedica el Proyecto a las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMIS**) nacidas al amparo de la Ley 11/2009. La introducción que se comenta se inicia reconociendo la evidente escasa eficacia de dicha Ley respecto del objetivo perseguido y, en consecuencia, propone flexibilizar determinados aspectos, tales co-



mo: nuevas posibilidades de cotización, eliminación de requisitos sobre financiación ajena; reelaboración fiscal recurriendo a una tributación a tipo de gravamen cero por ciento, en función de las rentas inherentes a su objeto social y finalidad específica.

- ◆ Finalmente se explicita la adecuación de determinada sujeción impositiva en relación a las entidades residentes en **paraísos fiscales**.

Sin perjuicio de que pueda existir otra documentación más explícita al respecto, se echa en falta alguna referencia que vaya más allá de la casi meramente jurídica. Así parece conveniente alguna consideración social, laboral, económica, que permitiera incardinar la política de vivienda en un contexto más amplio y, por ende, más complejo. Especialmente en estos momentos. Es decir, el acceso a la vivienda es un fin en sí mismo pero también es un medio determinante para otros fines individuales y/o sociales. Principalmente para “el problema” de la sociedad española: el paro.

**EL ARTÍCULO PRIMERO. -Modificaciones en la Ley de Arrendamiento Urbanos (LAU-94).**

Se quieren introducir las siguientes:

- ◆ En el **artículo 4**, junto con algún ajuste técnico (como es la exclusión de la referencia al ya obsoleto Título V, relativo a la cuestión procesal), se refuerza la primacía de la voluntad de los contratantes sobre los aspectos regulatorios, entre otros matices, y se suprime, también, la referencia excluyente a las que se llamaban “viviendas suntuarias”. Al mismo tiempo, mediante dos nuevos números, se aprovecha para recordar la posibilidad de acudir a la mediación o al arbitraje así como a utilizar procedimientos electrónicos.
- ◆ En el **artículo 5** se ha introducido un apartado e) para concretar que no se someterán a esta ley las viviendas consideradas de “oferta turística”.
- ◆ En el **artículo 7** se ha creado un número 2 con objeto de instar a la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- ◆ Como es lógico, más enjundia tienen las modificaciones introducidas en el **artículo 9**, pudiéndose resaltar las siguientes:
  - Aunque se mantiene, por defecto, la regla de que el contrato se entiende pactado por 1 año, se reduce la anterior prórroga forzosa de 5 años a 3, facilitándose la renuncia del arrendatario. También parece significativa la modificación relativa a la posibilidad de que no proceda la prórroga obligatoria, si transcurrido el primer año, el arrendador comunica con 2 meses de antelación que tiene necesidad de la vivienda para sí o determinados familiares, habiéndose suprimido la prudente nota que se exigía que tal previsión se hubiera hecho constar en el contrato inicial.
  - Igualmente se introduce un nuevo apartado 2 para reiterar la inscripción registral.
- ◆ Las novedades introducidas en el **artículo 10** son de coherencia con lo previsto en el artículo 9, tan-

**Análisis General del Proyecto de Ley**

En los años previos a la aprobación de la LAU del 94 era sistemática, entre otras altas instituciones, la reclamación del Defensor del Pueblo en su Informe anual sobre un nuevo texto. La entrada en vigor de dicho texto, aprobado con amplísimo consenso parlamentario y social, supuso un cambio significativo en el intento de fomentar el uso de la vía del alquiler como medio alternativo a la propiedad en el acceso a la vivienda.

Sin embargo, lo cierto es que no se ha producido un aumento relevante del arrendamiento y, por tanto, convendría analizar los “por qué” que posiblemente estén relacionados, entre otras, con las siguientes reflexiones sintetizadas:

- ◆ Aunque el período de vigencia de la LAU-94 ya empieza ser amplio (casi quince años) parece evidente que, aun considerando la existencia de diversas coyunturas económicas, se mantiene una amplia demanda para esta forma de acceso, especialmente en algunos de los diversos submercados, los cuáles deberían ser objeto de análisis y tratamientos específicos, tanto para apuntada demanda como para los ofertantes que, en gran medida, son propietarios individuales.
- ◆ Salvo en determinados aspectos (como los que, de alguna manera, se tratan en el Proyecto que se comenta) la LAU-94, en general, ha venido siendo bien valorada.
- ◆ La ya larga coyuntura de crisis inmobiliaria y financiera actual está produciendo un efecto devastador en el derecho de acceso a la vivienda tanto en lo social como en lo económico, por la vía de los desahucios y las ejecuciones hipotecarias.
- ◆ Puede llamar la atención que en los años previos más próximos a la actual crisis y en los primeros de la misma, a veces, según los Barómetros del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), los españoles valoraban el problema de la vivienda entre cinco primeros que más les afectaban. Sin embargo, en el momento actual dicho problema no parece constar con tal gravedad o casi no existe (¿?).
- ◆ Se reitera la conveniencia de reflexionar sobre la gestión de la fianza que debiera quedar en el ámbito de la voluntad de los contratantes.
- ◆ Igualmente se considera conveniente reflexionar sobre el tratamiento de la fiscalidad del arrendamiento de viviendas en el IRPF vinculado actualmente a la edad del arrendatario. Parece más equitativo vincularlo también, de alguna manera, al nivel de rentas del arrendatario y no solo a la edad del mismo. Es más si por lógicas razones de estabilidad familiar se quisiera facilitar la mayor permanencia del contrato podría ponderarse en la fiscalidad también la mayor duración del contrato.
- ◆ Finalmente, cuando parece que se trata de reorientar la política de vivienda de protección oficial (vpo) hacia el alquiler, se advierte la ausencia de una mínima regulación al efecto.
 

En cualquier caso, cabe valorar positivamente el Proyecto en cuanto que se ha planteado desde una visión integradora del conjunto de las disciplinas jurídicas que más directamente afectan al alquiler de vivienda.

to en lo referente a la duración del contrato como a su inscripción registral.

- ◆ Al tratar del desistimiento del arrendatario en el **artículo 11**, se facilita tal posibilidad, en coincidencia con el general criterio flexibilizador que inspira el Proyecto.
- ◆ Dada la orientación de la reforma, el **artículo 13** es objeto de un significativo cambio al alterarse la expresión de "...los cinco primeros años de duración..." por la de "...durante la duración del contrato..." como período durante el que, en determinados supuestos, podrá resolverse el contrato. Y, de nuevo se refuerza la inscripción registral aunque se suprime el que era apartado 3.
- ◆ Al tratar en el **artículo 14**, la cuestión de la enajenación de la finca arrendada, el Proyecto dedica sus dos números a reforzar las facultades del arrendador por medio de la inscripción registral y su remisión, en su caso, a lo previsto en el artículo 1571 del Código Civil (derechos del comprador de una finca arrendada).
- ◆ En el **artículo 15** se agrega un párrafo para atribuir la titularidad del contrato al cónyuge al que se haya atribuido el uso de la vivienda de forma permanente o en un plazo superior al que reste por cumplir.
- ◆ En el **artículo 16** el Proyecto se limita modificar el apartado 4 adaptado la duración de los 5 años a 3.
- ◆ Por su parte, en el **artículo 17** se añade un quinto

*«Se considera conveniente reflexionar sobre el tratamiento de la fiscalidad del arrendamiento de viviendas en el IRPF. Parece más equitativo vincularlo también, de alguna manera, al nivel de rentas del arrendatario y no solo a la edad del mismo»*

párrafo para permitir que pueda acordarse la sustitución del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble, con los efectos pertinentes. Es lo que se reconoce con la expresión de "rehabilitación por renta" y que en algunos casos también se utiliza para "amueblamiento por renta".

- ◆ Al regular el tema de la actualización de la renta, en el **artículo 18** se suprime el actual apartado 2 y se adelanta el anterior 3. Como cuestión de fondo cabe resaltar que primará la voluntad de las partes para poder actualizar la renta cada año y en defecto de tal acuerdo se recurrirá al clásico Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo.
- ◆ El apartado 1 del **artículo 19** es modificado para sustituir la referencia desde los 5 a los 3 años.
- ◆ Igual actualización temporal se ha previsto en el apartado 2 del **artículo 20**, al tratar de los gastos generales y de servicios individuales.
- ◆ En el extenso **artículo 25** (Derechos de adquisición preferente) se modifica el apartado 8 para ilimitar en

el tiempo la posibilidad de renuncia del arrendatario a los derechos de tanteo y retracto.

- ◆ En el **artículo 27** (Incumplimiento de obligaciones) se añade un nuevo apartado 4 tratando, básicamente, de reforzar las potencialidades del arrendador para el caso de que en el contrato, inscrito en el Registro de la Propiedad, se haya pactado que el mismo quedará resuelto por falta de pago y que ello comportaría la restitución inmediata del inmueble.
- ◆ En el **artículo 35** (Resolución de pleno derecho) junto a las tres causas ya previstas en el artículo 27.2, se añade, también la preexistente d): "La realización de daños dolosos causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de este sea necesario".
- ◆ Por fin, en lo que hace a la LAU-94, se modifica el **artículo 36** (Fianzas) en sus apartados 2 y 3 para hacer concordar los tiempos de la fianza con la actualización de los 5 a los 3 años.

**COMENTARIO AL ARTÍCULO PRIMERO.**- La sistemática reducción de plazos a que se ha hecho referencia forma parte de la configuración general del nuevo esquema. Es probable que ello sea objeto de crítica. A tal efecto conviene tener en cuenta que en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 21 de mayo de 1991 ya figuraba tal previsión trienal. A tal efecto, la cuestión de fondo podría ser si ello va a contribuir a fomentar el alquiler o es un tópico. En realidad, el arrendador pretende que el contrato dure lo más posible si el arrendatario es un buen cliente.

Otra cuestión pendiente de explicación (¿justificación?) es la insistente presencia de la inscripción registral, sobre lo que no se exponen de datos previos.

En este artículo, también, parece oportuno hacer constar la marginación regulatoria sobre algunos aspectos que quedaron pendientes en la reforma de 1994. Uno de ellos es el tema de la fianza. Es evidente que el contrato de arrendamiento de vivienda es una relación jurídica privada (incluso en el caso de que una de las partes fuera una Administración Pública) y por tanto los contratantes podrían, o no, pactar una garantía contractual, sus condiciones y la gestión de la misma. En el Proyecto inicial de 1994 no se establecía la obligatoriedad de la fianza que quedaba a criterio de las partes. Pero la intervención de los representantes de las Comunidades Autónomas forzó su obligatoriedad y lograron que se les atribuyera su gestión. Ello, sin duda contribuye a la financiación sin causa de tales CC.AA. pero encarece y burocratiza el alquiler y detrae recursos a la sociedad.

Otra cuestión que también ha marginado el Proyecto es la revisión de la actual Disposición transitoria primera que contempla los "Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985" que, como se viene diciendo han quedado indefinidamente en un limbo jurídico y económico.

**EL ARTÍCULO SEGUNDO.- Modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).**

Como era previsible, una vez más se acude a reformar la ley procesal civil, ahora en cuatro artículos como son:

- ◆ En el apartado 2 del **artículo 220**, para permitir que también en los autos, además de en las sentencias, incluyan la condena respecto de las rentas a futuro.

- ◆ En el extenso **artículo 440**, se introducen las siguientes:
  - En el apartado 3 se produce un contundente vuelco en la sistemática procesal cuando se encomienda al Secretario Judicial requerir al demandado para que en 10 día desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad debida o ponga a disposición las cantidades pertinentes que se detallan, alegando la oposición. En el resto del texto se refuerzan las facultades de desahucio.
  - El nuevo apartado 4 nace por segregación del segundo párrafo del 3 anterior (procedimiento en casos de desahucio).
- ◆ En el **artículo 549**, se modifica el apartado 3 para matizar en el inciso final que será la "resolución" dictada (en lugar de la sentencia) y que, en tal caso, al demandado se le tendrá por opuesto.
- ◆ Por lo que se refiere al **artículo 703**, (Entrega de inmuebles) en el apartado 1 se añade un tercer párrafo para concretar que en los casos de desahucio y para evitar demoras en el lanzamiento, previa autorización del Juez, bastará la presencia de un funcionario- gestor, en su caso con auxilio de la fuerza pública.

*«Cabe valorar positivamente el Proyecto en cuanto que se ha planteado desde una visión integradora del conjunto de las disciplinas jurídicas que más directamente afectan al alquiler de vivienda»*

**COMENTARIO AL ARTÍCULO SEGUNDO.-** Sin duda el procedimiento es esencial en el mundo del Derecho. Pero no puede convertirse en el elemento nuclear como reiterada y sistemáticamente se ha venido produciendo. Si ya en la LAU-94 se dedicó un específico Título V a los Procesos arrendaticios (ahora explícitamente derogado), da un poco de pudor enumerar las sucesivas (¿útiles?) reformas en la materia. Máxime teniendo en cuenta que ya el portavoz de una poderosa asociación judicial ha avanzado públicamente que la nueva reforma que propone el actual Proyecto ni es nueva ni será útil.

**EL ARTÍCULO TERCERO.- Modificación en el Impuesto sobre Sociedades (IS).**

Esta se dedica a rebajar determinados requisitos de las contempladas en el apartado 2 del **artículo 53** del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, en los siguientes aspectos: la exigencia en el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento que pasa de 10 a 8; desaparición del requisitos de que las viviendas fueran de menos de 135 metros cuadrados; y que las viviendas de referencia permanecieran en arrendamiento u ofrecidas a tal efecto al menos 7 años y que ahora serán solo 3.

**COMENTARIO AL ARTÍCULO TERCERO.-** Aunque con el tradicional retraso con el que la Hacienda española tiende a promocionar los aspectos ahora actualizados, las mismas se estiman coherentes con los fines perseguidos.

**EL ARTÍCULO CUARTO.- Modificaciones en la SOCIMIS.**

Con retraso, pero parece que se pretende un cambio significativo que, en principio, se concreta en los siguientes aspectos:

- ◆ En el **artículo 2** (Objeto social de la SOCIMI) se modifica el apartado 1.c) para actualizar exigencias referidas a la financiación ajena que se contempla en el artículo 7 de la ley reguladora de tales entidades y eliminar la prohibición de realizar promociones inmobiliarias.
- ◆ El **artículo 3** (Requisitos de inversión) se rehace para, básicamente, dar nueva estructura matizada al apartado 2 en lo referente a la procedencia de las rentas sociales. Igualmente se elimina la exigencia de que los inmuebles promovidos por la sociedad permanezcan en arrendamiento durante 7 años y ahora serán 3. Por otra parte, se suprime el anterior apartado 4 que trataba de garantizar una adecuada diversificación de las inversiones inmobiliarias.
- ◆ Se da nueva redacción al **artículo 4** (Obligaciones de negociación en mercado regulado) que, en el sentido que se deduce de su nueva denominación, pasa a ser: "Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación". Se añade aquí la exigencia de que las acciones de las SOCIMIS tengan carácter nominativo.
- ◆ La modificación en el **artículo 5** (Capital social y denominación de la sociedad) se limita a reducir la exigencia de capital social mínimo desde 15 millones de euros a 5.
- ◆ Por lo que hace al **artículo 6** (Distribución de resultados) se producen básicamente cambios cuantitativos en lo referente a cuantías mínimas de distribución de dividendos en función de la procedencia de los beneficios.
- ◆ El **artículo 8** (Régimen fiscal especial) se modifica para matizar la fecha obligada de negociación en el mercado regulado del primer período impositivo.
- ◆ Con evidente reducción de espacio físico, se advierten más sustanciales modificaciones en el artículo 9 (Régimen fiscal especial de la sociedad en el IS) que abarcan desde el cambio de denominación (sociedades por entidades); reducción al 0% de determinadas rentas en el IS, como es lógico, en las condiciones que se especifican; sometimiento a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de algunos dividendos o participaciones distribuidos, ...
- ◆ A continuación se trata la modificación en el **artículo 10** (Régimen fiscal especial de los socios), en el que también se ha reducido la amplitud del texto dedicado a ello y en el que se advierten, entre otras, las siguientes actualizaciones referidas a las siguientes materias: perceptores que sean contribuyentes según de qué tipo de impuestos; supuestos en casos de transmisión de la participación en el capital social según se deduzca pérdida o ganancia.
- ◆ Las obligaciones de información reguladas en el **artículo 11** (Obligaciones de información) también pare-

cen ser aligeradas, al menos espacialmente, modificándose algunas denominaciones, y suprimiéndose algún apartado o integrándolo en otros.

- ◆ Igualmente significativa es la reducción espacial y reguladora que ahora configura el **artículo 12** (Régimen fiscal de la entrada-salida de este régimen fiscal especial), cabiendo destacar una nueva regla para los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible, simplificación regulatoria para las sociedades que estuviesen tributando por este régimen fiscal especial y pasen a hacerlo por otro distinto.
- ◆ Finalmente, dentro de este ámbito de las SOCIMIS, se modifica el **artículo 13** (Pérdida del régimen fiscal especial) para incluir que una de las causas de tal pérdida sería, junto con la exclusión de negociación de mercados regulados, la un sistema multilateral de negociación. Ello en consonancia con la demanda en tal sentido introducida en el citado artículo 4.

**COMENTARIO AL ARTÍCULO CUARTO.-** Cabe suponer que el equipo redactor del Proyecto habrá ponderado el tiempo transcurrido entre el primero y los sucesivos textos legislativos en materia de instituciones de inversión colectiva (Ley 46/1984) hasta el actual Proyecto así como las consideraciones que al efecto se fueron produciendo en el sentido de evitar equiparar las de inversión mobiliaria con las inmobiliarias. En cualquier caso, parece que esta parte del Proyecto puede servir de cauce normativo adecuado, sin perjuicio de que la teórica "falta de cultura del alquiler" y sus efectos colaterales haga su presencia.

**EL ARTÍCULO QUINTO.-** Modificaciones en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Se actualizan los siguientes cuatro artículos:

- ◆ En el **artículo 40** en lo referente a la sujeción.
- ◆ En el **artículo 41** en materia de base imponible.
- ◆ En el **artículo 42** para tratar sobre las exenciones.
- ◆ En el **artículo 45** lo relativo al devengo, declaración y afectación

**COMENTARIO AL ARTÍCULO QUINTO.-** No se formulan, al entender que lo que se hace es equiparar este impuesto con el correspondiente IRPF.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.**

Las dos **Disposiciones adicionales** versan, respectivamente: la primera sobre la posibilidad de que el Ministerio de Fomento articule instrumentos de información sobre contratos de arrendamiento de vivienda y, la segunda, en materia de adaptación normativa sobre inscripción registral.

La **Disposición transitoria** contempla la vigencia del régimen de los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva ley, sin perjuicio de la adaptación voluntaria de las partes.

El Proyecto se complementa con clásicas disposiciones derogatoria, más la referida al título competencial y al desarrollo normativo.

Victoriano González García  
Ex Secretario General de la  
Dirección General de Vivienda

**MEGAFINCAS**

**FRANQUICIA CREADA POR Y PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS**

**¿Quieres externalizar algunos de los servicios de tu despacho?**

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

**www.megafincas.com**

**¡¡¡LLÁMANOS!!!**

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

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

Aprovecha tus recursos

# Amplía tus ingresos

## sin salir de la oficina

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



**Formación continuada**  
Apoyo de toda nuestra entidad.



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



Especialista en el seguro de edificios

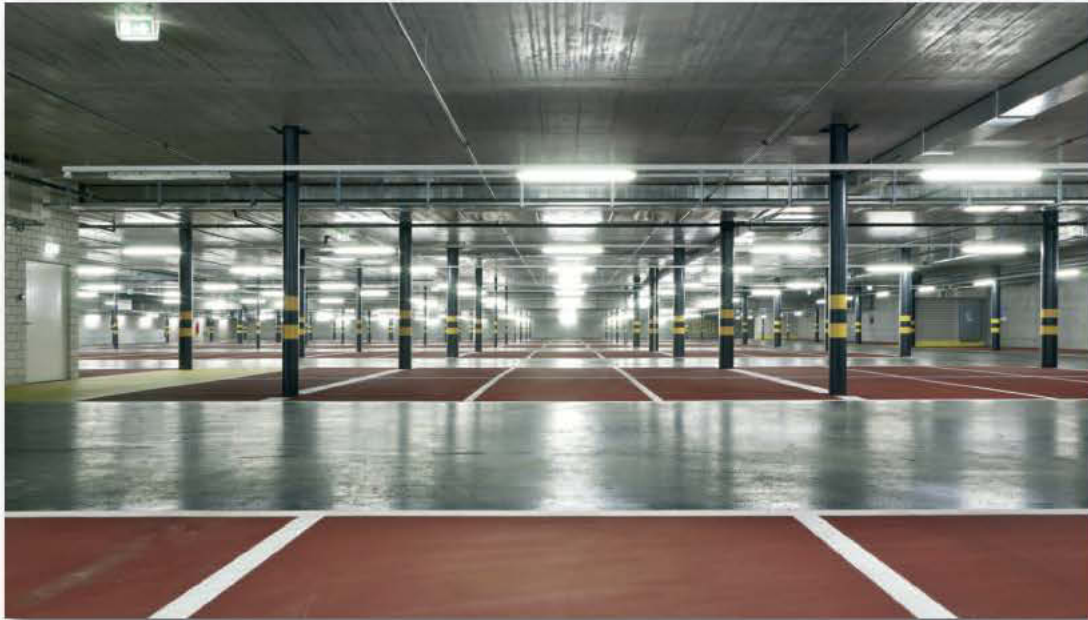


**Mutua de Propietarios**

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

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

# El arrendamiento de plazas de aparcamiento



**El objeto del presente artículo es el de determinar cuál es la legislación por la que, tras la publicación y entrada en vigor de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, deben de regirse los contratos de arrendamiento de plazas de aparcamiento cuando la plaza de garaje constituya el objeto principal del contrato.**

ELENA DOMENECH BORRAS

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley arrendaticia y vigente el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, la doctrina y la jurisprudencia venían entendiendo que los arrendamientos de plazas de garaje se regulaban por las disposiciones del Código Civil y no por la Ley especial arrendaticia por considerarse que dichos arrendamientos no podían ser incluidos en ninguna de las categorías que constituían el objeto de esta última, a saber: viviendas y locales de negocio.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, actualmente vigente, abandonó la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de local de negocio para pasar a hablar de arrendamientos de vivienda y arrendamientos pa-

ra uso distinto del de vivienda. Los primeros son los dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente y los segundos, según lo dispuesto en el artículo 3.1, engloban aquellos arrendamientos que, recayendo sobre una edificación, tengan como destino primordial uno distinto al de vivienda permanente. Asimismo la Ley en su artículo 2.2 hace extensiva la regulación del arrendamiento de vivienda "al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador" y enumera en su artículo 3.1 una serie de arrendamientos a los que, especialmente, atribuye la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, a saber: arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada y arrendamientos celebrados para ejercerse en

la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente con independencia de quienes sean las personas que los celebren.

### POSTURAS DOCTRINALES

La sustitución operada con la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior, ha suscitado la aparición dentro de la doctrina de dos corrientes diferenciadas. Para la primera de ellas, que entiende que la clasificación que hace el artículo 1 de la Ley especial es omnicompreensiva, el arrendamiento de plazas de aparcamiento está incluido dentro de la categoría de arrendamientos para uso distinto de vivienda, por lo que la regulación que les es aplicable es la establecida en la Ley de 1994 para este tipo de arrendamientos. Por



contra un segundo grupo de autores defiende la tesis de que los arrendamientos de plazas de parking no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley especial arrendaticia por lo que deben regirse por las disposiciones del Código Civil.

## DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIO

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 3 de marzo de 2004, se pronunció en contra de la aplicación de la Ley especial arrendaticia a los arrendamientos de plazas de aparcamiento y a favor de la aplicación de la normativa común contenida en el Código Civil.

La indicada Resolución fue dictada con motivo del recurso gubernativo interpuesto contra la calificación efectuada por la Registradora de la Propiedad número 16 de Barcelona por la que, la indicada Registradora suspendía la inscripción de una escritura de compraventa por entender que, al constar arrendadas las plazas de aparcamiento objeto de venta, debería haberse procedido en la escritura

a identificar a los arrendatarios así como a acreditar la renuncia de los mismos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o, en otro caso, a hacer constar la oportuna notificación a los mismos de la transmisión efectuada a los efectos de que estos pudieran ejercitar los indicados derechos.

La DGRN estima el recurso por considerar que los arrendamientos de las plazas de aparcamiento se rigen por la regulación de arrendamientos urbanos contenida en el Código Civil que, en ningún caso, contempla el derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario, excepción hecha, no obstante, de los casos en los que la plaza de garaje sea arrendada como accesoria de una vivienda que deben someterse a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 de dicha Ley especial.

La base sobre la que se centra la Resolución para estimar el recurso es el término "edificación" utilizado en la Ley arrendaticia.

Así en su Fundamento de Derecho Tercero la Dirección General afirma que para que exista arrendamiento urbano

(se sobreentiende que deba ser regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos) el artículo 22 de la LAU exige que nos encontremos ante una edificación. En consecuencia, sigue razonando, si el arrendamiento de plaza de aparcamiento debe de regirse por dicha Ley "se precisa que la plaza de aparcamiento constituya una edificación lo que traería como consecuencia que tal tipo de arrendamiento estaría sujeto a la Ley si está situado en un conjunto edificado, o se halla él mismo edificado y se regiría por el Código Civil si estuviera al aire libre, lo cual, si bien parece propiciado por los términos literales de la Ley, lleva a conclusiones absurdas, puesto que habría que distinguir: arrendamientos de plazas que sean accesorios del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas de arrendamiento de vivienda, los de plazas sitas dentro de una construcción o construidas ellas mismas y no accesorias del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento distinto de vivienda y los arrendamientos dentro de un solar o terreno no construido, que se regirían por el Código Civil".



## 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**



Dicha absurda situación es la que lleva a concluir a la Dirección General en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución que se comenta que "el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma, debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar el vehículo; tales plazas no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley -siquiera esta enumeración sea ejemplificativa- ni en la Exposición de Motivos de la Ley cuando dice (apartado 3) que "la Ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos".

## POSTURA DE LA JURISPRUDENCIA

Vista la postura que ha sido adoptada por la Dirección General de los Registros y del Notariado procede, a continuación, hacer una referencia a cuál es la posición que viene siendo adoptada por la jurisprudencia en aquellas ocasiones en las que los distintos Tribunales han tenido ocasión de pronunciarse respecto de cuál es la legislación aplicable a los arrendamientos de plazas de aparcamiento excepción hecha de los supuestos que pueden incluirse en el artículo 2.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 los cuales se rigen por dicha Ley especial.

Ante todo debe señalarse que el Tribunal Supremo, hasta la fecha, aún no se ha pronunciado respecto del tema que nos ocupa. Sí que lo han hecho, por el contrario, la Audiencia Provincial de Barcelona en Sentencia de

8 de marzo de 2002 y la Audiencia Provincial de Madrid en Sentencia de 3 de junio de 2002.

Las dos Sentencias relacionadas coinciden en afirmar que el régimen jurídico del contrato de arrendamiento de plazas de aparcamiento (no susceptibles de inclusión dentro del artículo 2.2 de la Ley especial arrendaticia) se encuentra regulado por las normas comunes del Código Civil y no por las especiales de la LAU de 1994.

Visto que la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona se limita a efectuar dicha afirmación sin entrar a argumentar cuales son los motivos por los que se entiende que ello es así, centraremos nuestra atención en la segunda de las Sentencias citadas.

La Audiencia Provincial de Madrid tuvo ocasión de pronunciarse respecto de cual era la legislación aplicable al arrendamiento de plazas de aparcamiento con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia dictada en fecha 11 de octubre de 2000 por el Juzgado de 1ª Instancia número 16 de Madrid por la que, estimando la demanda de retracto interpuesta por el arrendatario al amparo del artículo 25 y concordantes de la LAU de 1994, se declaraba el derecho de éste a retraer la plaza de garaje que tenía arrendada. Contra la indicada Sentencia se alzó la representación de la parte arrendadora alegando la no procedencia del derecho de retracto dado que el arrendamiento de plaza de aparcamiento debe regularse por la normativa común del Código Civil, que lo desconoce, y no por la normativa especial arrendaticia.

La Sentencia de la Audiencia, estimando el recurso de apelación interpuesto, revocó la dictada en primera instancia por considerar que, en el supuesto enjuiciado, el arrendamiento debía regirse por las normas comunes del Derecho Civil.

Al igual que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se ha comentado, la Sentencia de la Audiencia, para estimar el recurso, centra su atención en el término "edificación" contenido en el artículo 3 de la LAU de 1994 (donde se concreta el objeto de los arrendamientos para uso distinto de vivienda).

## Conclusión

En conclusión puede decirse que si bien es cierto que la cuestión objeto del presente artículo no es pacífica dentro de la doctrina y que el tenor literal de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 da argumentos legales suficientes para defender, como ajustadas a derecho, las dos posturas doctrinales a las que se ha hecho referencia en el expositivo II, también lo es que, hasta la fecha, tanto la DGRN como la jurisprudencia se han decantado en todas las ocasiones en las que han tenido ocasión de pronunciarse al respecto por la que defiende que los contratos de arrendamiento de plazas de aparcamiento -cuando la plaza de garaje constituya el objeto principal del mismo- deben regirse por las normas comunes del Código Civil.

Sin embargo la Sentencia comentada, a diferencia de la Resolución de la DGRN, entiende que no puede hablarse de edificación ni cuando la plaza de garaje se encuentra situada en un solar al aire libre sin edificar ni tampoco cuando el espacio físico de dicha plaza quede delimitado por líneas perimetrales, columnas o hitos no constitutivos de cerramiento arquitectónico situado dentro de otro espacio mayor cubierto.

Es por ello que la indicada Sentencia, termina concluyendo:

*"En su consecuencia, si la plaza de garaje, como es el caso de autos, se encuentra sita dentro de un espacio superior destinado a la ubicación de otras más y delimitado del resto y de las zonas comunes por meras indicaciones no constitutivas de cerramiento arquitectónico, es claro que no nos hallamos ante una edificación y por lo tanto no es objeto de un arrendamiento regulado en la ley especial arrendaticia como destinado a uso distinto a vivienda, siendo en tales casos, aplicable el derecho común, el cual no contempla el retracto arrendaticio, de lo que se sigue la necesaria desestimación de la demanda (...)"*

Elena Domenech Borrás  
Abogada.





# MÁS EFICACIA, MÁS INGRESOS, MÁS BENEFICIOS.

## Para sus comunidades.

**La solución para los administradores de fincas.**

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

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

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



 **multintegra**



www.sepin.es

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

## SENTENCIAS

**Los gastos de instalación de ascensor son de cargo de todos los copropietarios independientemente de que existan cláusulas estatutarias que exoneren ciertos gastos ordinarios y extraordinarios, las cuales deben interpretarse restrictivamente**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 691/2012, de 13 de noviembre  
Recurso 173/2010. Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS.  
SP/SENT/696597

"... En materia de acuerdos de instalación de un ascensor la doctrina jurisprudencial declara que: el acuerdo obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido, y eso supone que deben permitir que se lleve a efecto y abonar lo que corresponda, sin perjuicio de la impugnación judicial si concurren las circunstancias del artículo 18 de la Ley ( STS de 18 de diciembre de 2008 [RC n.º 2469/2003 ]).

No obstante lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad permite que la voluntad comunitaria expresada a través de los estatutos de la comunidad autorice en determinadas circunstancias exonerar de la obligación de contribuir a determinados gastos a algunas viviendas o locales comerciales. Sobre la interpretación y delimitación del término gastos, tal y como fija la STS de 20 de octubre de 2010 [RC n.º 2218/2006 ], en los supuestos en los que la instalación de un ascensor en un edificio que carece de este y que resulta necesario para la habitabilidad del inmueble, constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redundando en beneficio de todos los copropietarios, todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor.

B) El motivo ha de ser desestimado ya que la Audiencia Provincial aplica la doctrina jurisprudencial expuesta, la cual superando la discrepancia de criterios mantenida por las Audiencias Provinciales, establece que los gastos de instalación de ascensor son de cargo o cuenta de todos los copropietarios, independientemente de que existan cláusulas estatutarias que exoneren del abono de ciertos gastos ordinarios o extraordinarios, basado o fundamentado en que el ascensor es una mejora exigible en la comunidad y que asimismo incrementa el valor del edificio. En el presente supuesto la sentencia impugnada resulta ajustada a la doctrina de la Sala ya que en el Fundamento de Derecho Séptimo, mantiene, en absoluta armonía con aquella, que: «[...] el propietario del local que no utiliza los ascensores viene obligado a soportar, ello no obstante, los gastos de instalación o sustitución de los mismos, ya que estos gastos afectan al conjunto del edificio y producen un incremento de valor que beneficia a todos los copropietarios». Dichas consideraciones no pueden quedar desvirtuadas por las alegaciones que efectúa la parte recurrente en relación con la interpretación de la cláusula primera de los estatutos en cuanto a la extensión de la exoneración a los gastos de ascensor ya que, según la doctrina jurisprudencial fijada, las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias han de interpretarse siempre restrictivamente de modo que no abarquen los gastos de instalación de ascensor. ..."

**La instalación de una estructura de aluminio y cristal en la terraza, altera la configuración del edificio y causa un perjuicio estético por lo que debe ser retirada**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 768/2012, de 12 de diciembre  
Recurso 1139/2009. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA.  
SP/SENT/698827

"... En el segundo motivo se denuncia la infracción del artículo 3 LPH y jurisprudencia de las SSTs 9 de enero de 1984, 25 de mayo de 1984, 23 de julio de 1990 y 17 de febrero de 1993, por cuanto la Jurisprudencia entiende que las instalaciones efectuadas sobre elementos privativos, no son ilegales si no menoscaban la seguridad del edificio, ni se altera la estructura, ni se menoscaba la configuración exterior, ni perjudica derechos de otros.

Se desestima. El motivo hace supuesto de la cuestión puesta que la audiencia no desconoce el carácter privativo de la terraza. Lo que sostiene es que los revestimientos exteriores de balcones y fachadas, incluida su imagen y configuración, son elementos comunes y como tales sujetos a las limitaciones que derivan de la propia configuración de la propiedad horizontal. La terraza conforma parte de la cubierta y está construida a la fachada principal del edificio por lo que la pared que la delimita hacia el exterior y su suelo son elementos comunes que en definitiva configuran su fachada y cubierta.

Las facultades del propietario de un piso o local para modificar los elementos arquitectónicos, las instalaciones o los servicios de aquel está sujeta a un doble requisito: a) respetar los elementos comunes ( artículo 9 LPH ) y la consiguiente imposibilidad de realizar obras que comporten su modificación sin obtener el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios exigida para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos y, b) que con dichas obras, como exige expresamente el artículo 7 LPH , no se menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o se perjudiquen los derechos de otro propietario.

Pues bien, las obras que se hicieron, pese a no afectar a la estructura y seguridad del edificio, alteran la configuración exterior de este y causan un perjuicio visual o estético calificado en la sentencia como trascendente e importante. Partiendo de tales hechos, y con aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta, la instalación litigiosa, al alterar la configuración exterior del edificio y causar un perjuicio estético precisa, por imperativo legal, de la autorización de la comunidad de propietarios adoptada mediante acuerdo unánime.

En definitiva la alegación de la jurisprudencia que se cita en el motivo carece de consecuencias para la decisión del conflicto y la conclusión alcanzada por la parte recurrente únicamente podría sustentarse en una realidad fáctica diferente a la contenida en la sentencia recurrida, cuestión de naturaleza probatoria que en todo caso excede del ámbito propio del recurso de casación interpuesto. ..."

# 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.



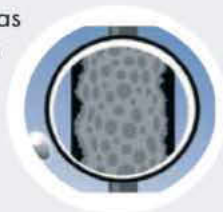
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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

## CONSULTAS

### Aplicación de la afección real a quien se adjudica un piso o local en subasta judicial

SP/CONS/82757

La adjudicación judicial "libre de cargas" supone que se borran todas las posteriores que existan en el Registro de la Propiedad, pero no cuando por Ley existe una responsabilidad complementaria, por ejemplo, el art. 1.923 del Código Civil y el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esto es, nadie, ni siquiera el Juzgado, puede evitar esas cargas reales, que son siempre exigibles y ejecutables. En otro caso, no habría nadie (y menos las entidades bancarias que se adjudican las fincas de subasta) que abonara a la Comunidad el año actual y el anterior.

Por lo tanto, a quien se ha adjudicado una propiedad tiene la obligación de pagar ese período especial del citado art. 9.1 e) LPH.

### Contabilidad del voto de los ausentes a la Junta cuando no se consigue el acuerdo por votación en contra

SP/CONS/82556

Con independencia de que el asunto tratado en Junta, la construcción de un muro, no tenga la exigencia de las 3/5 partes descritas en el art. 17, regla 1.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, el voto favorable de los ausentes que contempla dicho

precepto legal siempre es a favor del acuerdo de la Junta. En este caso, en la Asamblea se rechazó la propuesta de levantar una valla, es decir, que tenemos un acuerdo negativo y, por lo tanto, los ausentes que no hagan constar nada en el plazo de 30 días se sumarán a ese voto en contra. Es decir, siempre se añaden ponen a favor del acuerdo de la Junta, sea positivo o negativo.

Decíamos que no es de aplicación la exigencia de las 3/5 partes porque no se trata de nuevas instalaciones o mejoras no necesarias, simplemente, repetimos, se pretende la construcción de un murete que evita problemas de entrada de arena de la playa, algas, etc. a la Urbanización.

Nuestro criterio es que es un asunto de interés para la Comunidad y que sería suficiente el acuerdo de la mayoría, aplicando al respecto la regla 4.ª del mismo art. 17 LPH.

*«Ni siquiera el Juzgado puede evitar esas cargas reales, que son siempre exigibles y ejecutables. En otro caso, no habría nadie, y menos las entidades bancarias que se adjudican las fincas de subasta, que abonara a la Comunidad el año actual y el anterior»*



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



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

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

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

**902 103 263**





Queremos  
ser tu banco

# PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

 **Santander**

EL VALOR DE LAS IDEAS

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

## EL IMPAGO DE CUOTAS Y LA GESTIÓN DE LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Daniel Enrich Guillén, 2012

p.v.p. (con IVA) 52,00 € 264 páginas



En la presente obra se aborda el problema de la morosidad en las comunidades de propietarios. Se trata, por tanto, de una cuestión de máxima actualidad y de evidente calado social en el actual contexto de crisis económica, caracterizado por el sobreendeudamiento de las familias y por la creciente dificultad para hacer frente a los gastos corrientes más comunes. El estudio se realiza desde una vertiente principalmente pragmática, aportando respuestas desde diversos enfoques y, por supuesto, atendiendo

a los pronunciamientos de nuestros tribunales. En la obra se proponen distintos instrumentos para afrontar la problemática suscitada por la morosidad y el impago de cuotas en las comunidades de propietarios, orientando el análisis jurídico en orden a fomentar un sistema de soluciones a la grave situación provocada por el impacto de la morosidad en un régimen jurídico de máximo interés social como es la propiedad horizontal.

## LAS CUATRO HABILIDADES DEL ABOGADO EFICAZ

Julio García Ramírez, 2012

p.v.p. (con IVA) 39,95 € 132 páginas



Hoy en día, ante la ausencia en la formación de habilidades del ejercicio de la abogacía se tiene el falso convencimiento de que exclusivamente la práctica diaria nos hará mejores abogados pero, aunque la práctica ayuda, lo realmente importante es la "buena práctica", que implica conocer y practicar gran parte de las mejores herramientas de estudio, gestión de asuntos y personas, que el mundo jurídico y empresarial pone hoy en día a nuestra disposición. Así el libro diferencia entre cuatro habilidades esenciales y dedica un capítulo a cada una.

## MANUAL PRÁCTICO DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES

José María Peláez Martos, 2012

p.v.p. (con IVA) 72,80 € 650 páginas



Explica todas las cuestiones relacionadas con la aplicación práctica de la Ley de prevención del blanqueo de capitales y de sus disposiciones reglamentarias, abordando las diferentes obligaciones de empresarios y profesionales, así como el régimen sancionador aplicable, incluyendo los modelos y formularios utilizados en los diferentes

procedimientos que se encuentran articulados en esta materia, así como las plantillas necesarias para la redacción del manual de prevención del blanqueo de capitales, y del informe del experto externo.

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

José Garberí Llobregat, 2012

p.v.p. (con IVA) 122,72 € 655 páginas



Qué duda cabe de que los juicios verbales de desahucio, sobre todo los derivados de la falta de pago de la renta arrendaticia, son unos los procesos civiles más frecuentemente utilizados en la práctica forense. Ello es debido, sobre todo, a que en el desarrollo de la relación arrendaticia no es inusual en absoluto que se produzcan esta clase de

conflictos que permiten resolver judicialmente el vínculo contractual entre las partes. Los juicios verbales de desahucio, además, están plagados de especialidades procedimentales que afectan a aspectos tales como los contenidos de la demanda sucinta, la posibilidad de enervar la acción del actor o los pronunciamientos que puede contener la sentencia que declare el desahucio y los efectos de cosa juzgada que surten de la misma. La presente obra aborda la totalidad del régimen jurídico de estos juicios verbales de desahucio, incidiendo en los problemas prácticos que suscita la regulación vigente y dando cuenta de manera exhaustiva de la jurisprudencia de nuestros tribunales.

## CURSO SUPERIOR DE PROBÁTICA JUDICIAL. CÓMO PROBAR LOS HECHOS EN EL PROCESO

Lluís Muñoz Sabaté, 2013

p.v.p. (con IVA) 122,72 € 272 páginas

El clamoroso éxito obtenido por el Curso de Probática Judicial (2009), edición totalmente agotada, ha inducido a LA LEY (grupo Wolters Kluwer) a publicar, no una segunda edición, sino a encargar al autor una ampliación de sus profundos conocimientos sobre dicha disciplina, no solo entendida en el sentido de «cómo probar los hechos en el proceso», sino también de «cómo ayudar a probarlos». Fruto de dicho encargo ha sido este Curso Superior de probática judicial, que supera ampliamente el contenido de aquella.

En esta nueva obra vuelven a recogerse, de un modo sistemático y metódico, aunque mucho más extenso, ideas y herramientas que igual sirven para ser impartidas en un curso académico, como así ya se está haciendo en algunos centros, como para servir de guía a jueces, fiscales, abogados, detectives, peritos y policía científica.



## GUÍA PRÁCTICA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Vicente Magro Servet, 2012, 5ª edición

p.v.p. (con IVA) 82,00 € 1468 páginas

Adaptada a las Leyes 4/2011, de 24 de marzo, de los procesos europeos monitorios y de escasa cuantía, y 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.

Guía unificadora de criterios orientativos en la aplicación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, actualizada tras la aprobación de las Leyes 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal y 4/2011, de 24 de marzo, de los procesos europeos monitorio y de escasa cuantía.

Más de 2.500 preguntas y respuestas con referencia de actualización jurisprudencial.

Se ha procedido a una actualización de los formularios con base en la correspondiente de las propias reformas que se han llevado a cabo en la LEC y que muchas de ellas tienen una gran importancia en la presentación de las demandas que exigen de una actualización.



## COMENTARIOS A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL Y EL RÉGIMEN SANCIONADOR. LEY 7/2012

José María Peláez Martos, 2013

p.v.p. (con IVA) 72,80 € 1468 páginas

La Ley 7/2012 establece numerosas e importantes modificaciones en la Ley General Tributaria. Pero además, esta nueva disposición despliega igualmente sus efectos reformadores en otras normas tributarias, estableciendo cambios en la Ley del IRPF, Ley del IS, Ley del IVA, Ley del régimen económico y fiscal de Canarias, Ley del régimen fiscal de las cooperativas o incluso la Ley del mercado de valores.

Todos estos cambios afectan a diferentes figuras y parcelas de la fiscalidad con las que el profesional de los tributos convive de manera cotidiana, materias como: la limitación de los pagos en efectivo, el delito fiscal, el concurso de acreedores, el embargo, las obligaciones de información sobre bienes y derechos en el extranjero, las ganancias patrimoniales no justificadas, las modificaciones del régimen de estimación objetiva o módulos, la responsabilidad tributaria y el régimen sancionador, los nuevos supuestos de inversión del sujeto pasivo en el IVA y en el IGIC, la modificación del artículo 108 de la Ley del mercado de valores

En resumen, un libro muy completo con los comentarios, interpretaciones, casos prácticos, ejemplos y cuadros comparativos alrededor sobre todas y cada uno de los cambios y las novedades que encierra la nueva ley de medidas contra el fraude fiscal.



## TEORÍA Y PRÁCTICA DE LOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO

Juan Luis Ibarra Sánchez, 2012

p.v.p. (con IVA) 84,00 € 762 páginas



Esta obra tiene por objeto la reforma procesal operada en materia de juicios de desahucio desde 1994 a 2011. Se examinan pormenorizadamente los tres procedimientos verbales de desahucio regulados en la LEC, si bien resulta notorio el protagonismo del juicio verbal de desahucio por falta de pago frente a los otros dos juicios de desahucio restantes (por extinción del plazo legal o contractual y precario), numéricamente testimoniales, tanto por número de procedimientos judiciales como por especialidades procesales.

Igualmente, se analiza el juicio verbal puro o tipo, procedimiento en el que se basan inicialmente los tres juicios de desahucio, destacando dos defectos que lo lastran irreparablemente: la ausencia de contestación a la demanda escrita y previa a la vista y la omisión del trámite de conclusiones, tras la práctica de la prueba.

## 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 a menudo los resultados deseados ni la seguridad de resultar eficaces.

El presente libro quiere llenar el vacío existente. Con él se pretende que el abogado desarrolle las competencias imprescindibles para su éxito profesional y adquiera las habilidades de comunicación que le permitan obtener el resultado deseado en los juicios.

## 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.

## COMUNICACIÓN DIGITAL EFICAZ Y LEGAL. Claves jurídicas de Marketing para la empresa del siglo XXI.

Javier Álvarez Hernando y Rebeca San José Cabezedo, 2012

p.v.p. (con IVA) 60,00 € 468 páginas



En este libro se analizan paso a paso las decisiones estratégicas y operativas de la estrategia de comunicación digital de la organización, esto es: el diseño y contenido de la web, el posicionamiento en buscadores, la publicidad online, el e-mail marketing, la web 2.0, las redes sociales y otras tendencias, como la comunicación viral, móvil, o comunicar jugando, entre otras. Al mismo tiempo, se contemplan los aspectos jurídicos que de dichas actuaciones se derivan, todo ello acompañado de numerosos ejemplos prácticos y de un conjunto de documentos y formularios legales muy útiles para la puesta en marcha y desarrollo de su estrategia de comunicación comercial.

## EL PROCESO MONITORIO AL ALCANCE DE TODOS

Carlos Manuel Martín Jiménez, 2012

p.v.p. (con IVA) 33,00 € 246 páginas

El proceso monitorio aspira a poner al alcance del "común de los justiciables" una herramienta sencilla y práctica para promover reclamaciones de deudas sin necesidad de recurrir a los servicios de Abogado y Procurador. Sin embargo, la diversidad legislativa, la complejidad que en muchas ocasiones entraña la interpretación de las leyes y la dispersión de criterios judiciales provocan que el "justiciable común", lego en la materia, se sienta atrapado en un laberinto interpretativo para el que este libro pretende proporcionar una salida sencilla y directa.



## EL TRABAJADOR AUTÓNOMO DEPENDIENTE ECONÓMICAMENTE. UN ESTUDIO JURÍDICO LABORAL

Esther Guerrero Vizueta, 2013

p.v.p. (con IVA) 43,00 € 336 páginas

La presente obra analiza los aspectos más importantes del régimen jurídico que la Ley 20/2007, de 11 de julio, reguladora del Estatuto del Trabajo Autónomo (LETA) diseña para esta nueva figura contractual, con un estudio que no se ha centrado únicamente en poner de relieve sus elementos definidores según la dicción legal, pues junto a ellos se procede a valorar la adaptabilidad de la normativa creada al colectivo destinatario de la misma, sopesando la adecuada conexión o incoherencia entre ambas, así como a resaltar los problemas conceptuales y aplicativos que la LETA ha generado y, sin duda, generará.



## OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS TRABAJADORES EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Marta Navajas – Pareja Alonso, 2012

p.v.p. (con IVA) 79,00 € 658 páginas

Esta monografía constituye un profundo estudio de la figura del trabajador como posible sujeto obligado y responsable por el incumplimiento de sus obligaciones en materia de Seguridad y Salud Laboral. Constituye un estudio de los supuestos en que el trabajador puede ser sujeto de una responsabilidad civil, penal y disciplinaria, y se dedica una atención especial al supuesto de la culpa de víctima, valorando la existencia o no de la controvertida obligación de autoprotección del trabajador.



## LA SUCESIÓN HEREDITARIA Y EL JUICIO DIVISORIO. CUESTIONES BÁSICAS

Fernando Crespo Allué, Santiago Hidalgo García, Francisco Fernández – Prida Migoya y Celia Martínez, 2012

p.v.p. (con IVA) 66,00 € 454 páginas

Este libro, trata de dar respuesta a las cuestiones más básicas y, a la vez, más problemáticas que plantea la realidad diaria del complejo fenómeno de la sucesión hereditaria, desde los llamamientos, las formas y solemnidades testamentarias, las posibles y variadas disposiciones hasta la participación de la herencia, pasando por el estudio de los derechos legítimos y las situaciones en que puede encontrarse la herencia durante ese, a veces dilatado, periodo de tiempo.

La conflictividad y litigiosidad de la división de la herencia, como la realidad de nuestros juzgados y tribunales, ha justificado el tratamiento separado de las cuestiones más delicadas del juicio divisorio, desde de la intervención y administración del caudal hereditario, hasta la conclusión del procedimiento con la adjudicación de los bienes a los interesados, ofreciendo un análisis exhaustivo de las cuestiones (y posibles soluciones) que presenta la realidad forense, con estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales.



## EL CONTRATO ELECTRÓNICO. FORMACIÓN Y CUMPLIMIENTO

Rodolfo Fernández Fernández, 2012  
p.v.p. (con IVA) 47,00 € 344 páginas



La contratación a través de internet se ha convertido en sistema de contratación habitual, tanto en las relaciones con los consumidores como también en la contratación entre empresas. Y esta realidad actualmente alcanza no solamente a la contratación vía web sino también a otros entornos —como la que se realiza por e-mail— que en la contratación mercantil entre empresarios ha devenido una de las formas más corrientes en la dinámica de los negocios. En esta monografía el autor analiza los fundamentos de la contratación electrónica en sus diversas formas, y tanto en la contratación con consumidores como también entre empresarios. Desde la formación del contrato, los riesgos inherentes, el cumplimiento —con particular énfasis en la transmisión de bienes intangibles—, y los problemas de incumplimiento y extinción. Igualmente el libro da respuesta a los modernos problemas en torno al concepto, valor probatorio y alcance del documento electrónico, entendido en sentido amplio.

## EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE PROCESAL

Joan Pico i Junoy, 2ª edición 2012  
p.v.p. (con IVA) 62,00 € 480 páginas



La profunda reforma de la regulación de la buena fe procesal operada con la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, la continua aparición de muy diversas resoluciones judiciales sobre los arts. 11.1 LOPJ y 247 LEC, la publicación de nuevas aportaciones doctrinales sobre la materia, y el haberse agotado la primera edición de esta obra, justifica esta segunda edición plenamente adaptada a la nueva realidad legal, jurisprudencial y doctrinal.

El amplio reconocimiento legal del principio de la buena fe procesal ha comportado tres relevantes consecuencias respecto a su ámbito de aplicación: en primer lugar, su vigencia alcanza a todos los órdenes jurisdiccionales; en segundo lugar, su aplicación incide sobre cualquier tipo de procedimiento —ordinario o especial— y a cualquier etapa del mismo —declarativa, ejecutiva o cautelar—; y en tercer lugar, su exigencia abarca a todo «interviniente» en el proceso, esto es, tanto a las partes como a los abogados, procuradores, testigos, peritos, etc.

## TÉCNICA PROCESAL. 25 AÑOS DE ESTUDIOS FORENSES

Lluís Muñoz Sabaté, 2012  
p.v.p. (con IVA) 70,00 € 598 páginas



Esta obra recoge de forma sistemática los múltiples estudios que el autor ha ido publicando en los últimos 25 años (1987-2012). De esta forma se facilita el acceso al pensamiento de este gran jurista español entorno a cinco grandes ámbitos: derecho probatorio, probática, arbitraje, cuestiones diversas de derecho procesal y psicología jurídica. La finura y estilo directo de sus escritos nos conduce siempre al placentero acto de leerlos entusiastamente. Se trata de breves trabajos en los que con certero ánimo crítico analiza multitud de problemas procesales.

## DERECHO PROBATORIO

Xavier Abel Lluch, 2012  
p.v.p. (con IVA) 125,00 € 1226 páginas



La presente obra tiene por objeto el estudio de la prueba, parte esencial de todo procedimiento, pues existe una relación esencial de causa-efecto entre prueba y sentencia, como revela el viejo apotegma probare o soccombere. Se estructura en dos partes diferenciadas. En una primera parte, titulada "Fundamentos y Procedimiento probatorio", se abordan los grandes interrogantes del Derecho Probatorio, esto es, qué es la prueba, qué se prueba, quien prueba, cómo se prueba y cómo se valora la prueba. Junto a los temas dogmáticos más tradicionales —objeto de la actividad probatoria, carga de la prueba, presunciones y valoración de la prueba— se intenta dar una visión también completa de otros temas fundamentales, como el procedimiento probatorio —prestando particular atención a la prueba de oficio, las diligencias finales y al juicio de admisión de los medios de prueba—. En una parte, titulada "Los medios de prueba en el proceso civil", se efectúa un estudio de cada uno de los medios de prueba —interrogatorio de las partes, interrogatorio de testigos, prueba pericial, prueba documental, prueba electrónica y reconocimiento judicial—, con una visión centrada en la práctica diaria de los Juzgados y Tribunales y en los problemas que ha suscitado, superada la primera década de vigencia, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

## MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

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



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

## MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

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



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

## PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid Telf. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 – Fax 91 575.12.01

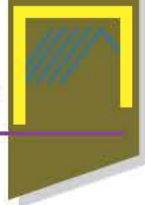
Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta de La Caixa nº 2100-1547-75-0200085292 más 3,50€ de gastos de envío.

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)





## MULTINTEGRA

## Defensa Jurídica para Comunidades: su mejor aliado

Son muchos los problemas que pueden surgir en una comunidad de propietarios: el impago de cuotas por parte de algún vecino, el incumplimiento de contrato por parte de la empresa responsable de la instalación de luz del edificio... Para estos y otros casos, las comunidades de propietarios necesitan contar con servicios jurídicos que asesoren y defiendan sus intereses.

En este sentido, tanto la comunidad como el presidente deberán contar con el apoyo de especialistas que conozcan la normativa en vigor y sepan llevar a cabo los trámites amistosos o judiciales para defender los derechos de las comunidades. La llamada Defensa Jurídica para la Comunidad de Propietarios es un producto diseñado para satisfacer las necesidades de la comunidad y solventar los contenciosos de los propietarios en régimen de propiedad horizontal, asegurando además de a dicha comunidad, al presidente, su secretario e incluso al propio administrador de la finca.

En general, en esta modalidad de seguro de Defensa Jurídica, la oferta aseguradora ofrece un catálogo de coberturas básicas más otra serie de garantías opcionales de libre contratación, que aportan valor añadido al paquete básico.

En cuanto a las coberturas básicas, estas están orientadas a garantizar la correcta protección jurídica de la finca y quien la administra, con el objetivo de defender los intereses de la comunidad constituida. Entre los mejores ejemplos de coberturas básicas recogidas por el seguro de Defensa Jurídica destacan:

- a) Disposición de un abogado para cualquier actividad relativa a la defensa penal y responsabilidad civil de la finca.
- b) Reclamación de contrato de prestación de servicios en el caso de incumplimiento del compromiso adquirido por el suministrador, mediante un abogado
- c) Reclamación de contratos de seguros en el caso de incumplimiento del condicionado general o particular suscrito por parte de una compañía aseguradora.
- d) Reclamación mediante un abogado de contratos de compra de bienes en caso de incumplimiento.

Sobre las coberturas opcionales, estas permiten personalizar el seguro en la medida de las necesidades y circunstancias concretas que se puedan dar en cualquier comunidad. Las aseguradoras del ramo cada vez son más creativas en el desarrollo y oferta de este tipo de coberturas, entre las que podemos resaltar:

- a) Reclamación a propietarios por impago de cuotas y otros gastos, mediante la disposición de un abogado para reclamar las cantidades no satisfechas por parte de vecinos morosos.
- b) Contratos laborales: disposición de un abogado para defender los intereses de la comunidad en cuestiones laborales. Por ejemplo, en el caso de una empleada de limpieza que demanda a la comunidad laboralmente.
- c) Asistencia jurídica telefónica: disponibilidad de tener un abogado por teléfono las 24 horas del día, los 365 días del año, para resolver dudas legales.
- d) Adelanto de gastos reclamados judicialmente: por ejemplo, cuotas impagadas por vecinos.
- e) Defensa en cuestiones administrativas municipales.



*Miguel Ángel García.*

Todas estas coberturas permiten hacer frente, además, a la multitud de incidencias que se producen entre los vecinos por el hecho de habitar en la misma finca, tales como las consecuencias económicas derivadas de vecinos morosos, las molestias ocasionadas por vecinos que llevan a cabo actividades que incomodan al resto de los copropietarios, aquellos que efectúan obras fuera de la ley, incidencias relativas a la instalación de un ascensor...

En resumen, el contar con un seguro de asistencia jurídica permite a la comunidad poner a disposición de la finca una serie de servicios jurídicos integrales que facilitarán la solución problemas a través de una asesoría personalizada, la reclamación amistosa o la vía judicial, haciéndose cargo de los gastos que ello conlleva.

**Miguel Ángel García Soriano**  
Abogado economista y corredor de seguros

**SCHINDLER**

## Técnicos con formación certificada para el mejor mantenimiento del ascensor

La excelente formación de su personal es una de las claves del éxito de los servicios de Schindler. Y es que antes de trabajar como técnicos, los 1.800 profesionales de Schindler reciben una formación única y específica en el centro de formación que la multinacional tiene en Zaragoza. De este modo, los técnicos de mantenimiento cumplen una doble función, por un lado evitan gastos innecesarios derivados de reparaciones que se pueden evitar si se cumplen las revisiones periódicas del ascensor. Por otro lado, el sistema de elevación cumplirá todas las condiciones exigidas por la normativa vigente.

Esta formación específica se imparte en la fábrica de Schindler en Zaragoza, que es una de las más importantes plantas de producción del grupo de todo el mundo, centrada en la fabricación de componentes y de ascensores a pedido, con sus correspondientes divisiones de I+D.

En estas instalaciones se encuentra el Centro de Formación de Montaje y Mantenimiento. El objetivo de este centro es el de ofrecer una formación integral a las futuras incorporaciones de personal técnico de la plantilla de Schindler España, así como de la formación permanente para aquellos montadores que ya formen parte de ella.

Este Centro de Formación de Montaje y Mantenimiento cuenta con doce huecos de ascensor de gama residencial y tres de gama comercial. Además de los ascensores, la presencia de una escalera mecánica da un importante servicio durante los cursos de formación al personal técnico.

Las aulas tienen una capacidad de hasta 30 alumnos, y los cursos duran aproximadamente un mes. Por tanto, pasan anualmente unos 200 nuevos empleados. Una vez finalizado el curso, los asistentes han recibido una formación homogénea y de calidad previa a su incorporación a su puesto de trabajo.

### MANTENIMIENTO DE TODO TIPO DE INSTALACIONES

En un mercado cada día más competitivo, la fidelidad del cliente es un ideal cada día más anticuado, ahora las opciones de cambio hace que las empresas deban adaptarse para ofrecer nuevos y mejores servicios. El sector del transporte vertical no es ajeno a esta tendencia. Cada vez son más los clientes que solicitan servicios de mantenimiento para instalaciones de una marca distinta a Schindler, y es por esto que la compañía suiza viene incorporando a sus rutas de manteni-



*Administradores de Zaragoza visitan la fábrica de Schindler.*

miento nuevas tecnologías, procedentes de distintos fabricantes.

Cada día es más normal que un técnico de mantenimiento se encuentre con trabajos en instalaciones que no sean de su propia marca, por lo que Schindler prepara a su personal técnico para que pueda desarrollar su trabajo en estas instalaciones con la misma confianza que si de una instalación fabricada por Schindler se tratara.

### LA IMPORTANCIA DEL MANTENIMIENTO

Gracias a esta excelente formación, los técnicos de Schindler garantizan el mejor servicio para alargar el ciclo de vida de sus instalaciones, llevando a cabo las sustituciones, reparaciones y modernizaciones necesarias.

Pero Schindler no cuenta solo con un estricto control sobre la vida del ascensor que instale en una finca, sino que gracias a su Centro de Control, los propietarios están 24 horas comunicados con los técnicos de mantenimiento de Schindler, profesionales que cuentan con certificación de su formación continua. Estos técnicos ofrecerán a los usuarios el mejor servicio y la solución más rápida y eficaz a cualquier incidencia que pueda suceder durante el uso de la instalación.

Gracias a la formación del personal y a la alta calidad del servicio de Schindler, la multinacional suiza es una de las opciones más adecuadas para mantener al día las instalaciones de transporte vertical de las fincas de propietarios.



# ÚNETE A LA COMUNIDAD PROSEGUR

## SEGURIDAD INTEGRAL

### +CÓMODO

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

### ADAPTADO A TUS NECESIDADES

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

### GARANTÍA DEL LÍDER

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

### ESTUDIO PERSONALIZADO

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

## SEGURIDAD INTEGRAL

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



Sistemas anti-intrusión



Control de acceso



Servicios auxiliares



Perímetro



Vigilancia



Protección contra incendios



Centro de atención al cliente



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

Consulta las bases legales de nuestra Garantía Activa en la web: [www.proseguractiva.es](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