

Nº 165

3er trimestre 2013

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas www.cgcafe.org



XV ENCUENTRO ESTATAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS: INNOVACIÓN, TECNOLOGÍA Y COMUNICACIÓN



LA COLEGIACIÓN ES GARANTÍA DE CALIDAD

Administradores de Fincas Colegiados



NUEVA REFORMA DE LA LPH: NO RESPONDE A LAS DEMANDAS SOCIALES



LAU: ANÁLISIS DE UNA REFORMA



XV PROGRAMA CONGRESO



Detrás de tu seguridad hay un gran equipo

Descubre la diferencia entre ser y estar

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

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



Schindler





LEGISLACIÓN: REFORMAS Y MÁS REFORMAS

Con mucha frecuencia nos comparamos con los países de nuestro entorno para poner de manifiesto las diferencias existentes entre nosotros y nuestros socios europeos en toda clase de cuestiones: empleo, IPC, niveles de enseñanza, déficit... Normalmente las cifras que presenta nuestro país suelen colocarnos en puestos de cola en los parámetros que sirven para hacer estos paralelismos con los países más desarrollados de Europa.

Hoy quiero comentar un aspecto en el que la mayor parte de los países de nuestro entorno estamos muy igualados: el exceso de regulación y la constante aparición de nuevas Leyes, Reglamentos, Directivas u Órdenes Ministeriales, entre otras, que cada año se aprueban y que, lejos de facilitarnos la vida, la complican desde el punto de vista profesional.

Además, nuestro sector de actividad, por abarcar una variedad tan amplia de disciplinas, quizás sea de los más afectados por esta realidad. En lo que va de año, se han aprobado un sin fin de nuevas obligaciones para nuestros clientes. Por citar alguna de las normas puestas en marcha en los seis primeros meses del año, recordaré algunas de ellas: Instrucción Técnica Complementaria del Reglamento Ascensores (8 de febrero

2013); Modificación artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (5 de abril 2013); Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (5 de abril 2013); Procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios (5 de abril de 2013); Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (4 de junio 2013); Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (26 de junio de 2013), que incluye, esta última, una importante modificación de la Ley de Propiedad Horizontal. A todas estas obligaciones hay que añadir las que establecen nuestras Comunidades Autónomas e incluso las Ordenanzas de cada uno de los municipios.

Este complejo entramado legal dificulta mucho la gestión diaria de nuestros despachos. Todas las normas aprobadas este año son de un enorme calado y su contenido afecta, en gran medida, a los propietarios y ocupantes de edificios, es decir: a la práctica totalidad de la población española. Además, los Administradores de Fincas Colegiados nos veremos afectados de tres maneras distintas: debemos cumplir estas nuevas normas, tenemos que hacer que las cumplan nues-

Carta del Presidente

tros clientes y nos veremos obligados a explicárselas a los comuneros, propietarios e inquilinos que, seguro, reflejarán sobre nosotros el enfado o la irritación por cada una de estas nuevas obligaciones, y tanto mayor será el enfado cuanto más les afecte al bolsillo.

Como no puede ser de otra manera, cumpliremos y haremos cumplir lo que la Ley establezca y se lo explicaremos a nuestros clientes. Pero además, deberemos ser capaces, entre todos, de explicar a nuestras autoridades políticas que si lo que se persigue es una correcta y rápida aplicación de todas y cada una de estas leyes, los Administradores de Fincas Colegiados somos imprescindibles.

El Gobierno debería centrar sus esfuerzos en hacer que se cumpla lo que ya está en vigor antes de cambiarlo. Y al legislar, redactar normas fáciles de entender por los ciudadanos y viables tanto técnica como económicamente.

Entre tanto, el Consejo y los Colegios seguiremos preparando cursos, seminarios y jornadas para dar a conocer todas estas novedades a los colegiados y, a través de vosotros, al conjunto de la sociedad. **Girona2013** es un buen ejemplo de la capacidad de nuestra estructura para convertir en realidad este objetivo, que es una función principal de nuestra organización. Enhorabuena al Colegio de Girona y su comité organizador por el éxito del XV Encuentro que se acaba de celebrar. Ánimo para el trabajo ya iniciado con vistas a la organización del Congreso del año que viene en Baleares, que resultará, con toda seguridad, también muy útil para seguir cumpliendo con ese cometido.

SALVADOR DíEZ LLORIS
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Salvador Díez Lloris.

CONSEJO DE REDACCIÓN: 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: Alfasur: C/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - Tfno: 91 692 28 88. Fax: 91 692 44 65. e-mail: alfasur.editor@terra.es

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

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



Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores de Fincas

3^{er} trimestre 2013

Sumario

FOTO PORTADA: FOTOLIA

FOTOS DE INTERIOR: FOTOLIA Y MIGUEL A. GARCIA COLLADO



NUEVA REFORMA DE LA LPH: NO RESPONDE A LAS DEMANDAS SOCIALES

La propuesta para combatir la morosidad general y la financiera en particular en las comunidades de propietarios presentada por el CGCAFE, ha sido recogida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y que modifica la actual redacción de la LPH. **Ana Bozalongo**, miembro de la Comisión de Mediación y Legislación del Consejo General, considera que hay aspectos positivos en la reforma, pero que los Administradores de Fincas Colegiados no deben de estar contentos en su totalidad, *“porque la propiedad horizontal sigue lastrándose por nuestro legislador a través de reformas sesgadas, esquinadas y poco valientes, cuando la realidad social exige una modificación sustancial de toda la Ley que la regula”*. Pág. 10

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

10

Propiedad Horizontal

Nueva reforma de la LPH: No responde a las demandas sociales.

16

Entrevista

José Antonio Galdón: Presidente del Consejo General de la Ingeniería Técnica Industrial.

18

Propiedad Horizontal

La preferencia de los gastos generales en la Ley de Propiedad Horizontal.

30

Noticias Colegiales

38

Arrendamientos Urbanos

Arrendamientos Urbanos: análisis de una reforma.

44

Nos interesa

Calidad frente a los nuevos retos del mercado..

52

Jurisprudencia
y Consultas

53

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-economía

XV ENCUENTRO ESTATAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

El XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas, celebrado en Girona durante los días 24 y 25 de mayo y al que han asistido más de 400 profesionales, ha sido la plataforma desde dónde se han analizado las claves profesionales desde el punto de vista legislativo y tecnológico, con referencias en defensa de la colegiación obligatoria por parte de personalidades políticas tan relevantes como Jordi Jané, vicepresidente 4º del Congreso de los Diputados o Miquel Roca, uno de los padres de la Constitución Española, que defendieron la Colegiación Obligatoria del Administrador de Fincas para garantizar la defensa de los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda.

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





Queremos
ser tu banco

PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

 Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es



CONSEJO GENERAL



Colegiación Obligatoria, Sí

En un estudio económico realizado por Unión Profesional el pasado mes de noviembre, se establece que el crecimiento de la economía y el empleo necesita una regulación equilibrada que dé credibilidad, garantías y confianza, y concluye que los Colegios Profesionales aportan todas estas cualidades. Sin duda alguna, los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General no solo las aportan, sino que son los profesionales imprescindibles para que el desarrollo económico en el sector inmobiliario se materialice, así como que esta materialización se haga con todas las garantías de los derechos de los consumidores y usuarios. La desregularización de la profesión de Administrador de Fincas no solo no propiciaría este despegue inmobiliario, sino que supondría un duro retroceso en materia de empleo y de garantías constitucionales en materia de vivienda y derechos ciudadanos.

Por ello, el Consejo General, los Colegios de Administra-

dores de Fincas y los Administradores de Fincas Colegiados han iniciado una campaña de recogida de firmas entre los ciudadanos para solicitar que la profesión de Administrador de Fincas siga siendo colegiada. Solicitamos a los administradores de fincas colegiados su colaboración para la consecución de este objetivo, de vital importancia, fundamentalmente, para preservar los derechos de los ciudadanos en materia de vivienda.

Muchas son las razones para solicitarla, y todas ellas han sido recogidas en un vídeo informativo que se puede visualizar en la página web del Consejo General –www.cgca-fe.org–. Igualmente, en dicha página web puede ser descargado el documento solicitando la colegiación obligatoria, donde se informa a los ciudadanos sobre la necesidad de que exista una colegiación obligatoria para los administradores de fincas colegiados. El objetivo es, por tanto, que firmen el mayor número posible de personas este documento.

¿POR QUÉ SOMOS NECESARIOS COMO PROFESIÓN COLEGIADA?

Comunicado en defensa del mantenimiento de la colegiación para ejercer la profesión de Administrador de Fincas

El sistema por el que se rigen en la actualidad las profesiones colegiadas en España es el que más garantías ofrece de todos los países europeos para el conjunto de los consumidores y los usuarios. Las posibilidades de formación, los sistemas de acceso para el ejercicio de las diferentes profesiones, sus garantías y sus controles permiten a los profesionales prestar sus servicios en un mercado totalmente libre, sin trabas a la competencia y con una regulación adecuada a las exigencias europeas (Directiva de Servicios 2006/123/CE).

En este marco, los Administradores de Fincas ejercen una función social y desarrollan una actividad de interés general que afecta al principal bien del que disponen los ciudadanos y sus familias: la vivienda y su patrimonio. El elevado volumen económico de los fondos que se precisan y la creciente complejidad para llevar a cabo un adecuado mantenimiento de los edificios, requieren profesionales bien organizados con una estructura colegial que proporcione garantías a los consumidores, que sea cercana y eficaz, económica y especializada.

La situación por la que atraviesa en la actualidad el mercado inmobiliario español justifica la necesidad de proteger el único segmento de este sector que funciona adecuadamente: el de la conservación y administración del patrimonio de los ciudadanos gracias a la labor de los Administradores de Fincas, debiendo considerarse a la vivienda (el mantenimiento de su habitabilidad y seguridad) como un valor superior que afecta al interés público y social y que, por lo tanto, debe ser protegido por las leyes.

La acreditación de una cualificación adecuada por parte de los Administradores de Fincas es fundamental para garantizar que éstos poseen los conocimientos necesarios para la prestación de sus servicios con los mínimos riesgos para el consumidor. En este sentido, el reconocimiento por las autoridades académicas de España del Título de Grado universitario para el ejercicio de la actividad profesional del Administrador de Fincas, a través de un título oficial y homologable en todo el territorio español y europeo, proporcionando las debidas garantías académicas para el ejercicio de la profesión e incorporación colegial, es ya una realidad que justifica el reconocimiento de las autoridades europeas.

Por todo ello, considero que la Administración de Fincas como ACTIVIDAD TITULADA debe continuar siendo una ACTIVIDAD COLEGIADA y con mi firma doy mi apoyo a esta justa reivindicación.

La propuesta del CGCAFE, recogida en la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

La propuesta para combatir la morosidad general y la financiera en particular en las comunidades de propietarios presentada por el CGCAFE, ha sido recogida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el pasado 28 de junio y que modifica la actual redacción de la Ley de Propiedad Horizontal.

Los Administradores de Fincas Colegiados, a través de su CGCAFE, propusieron modificar la Ley de Propiedad Horizontal para que el adquirente de cualquier título de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, respondiera con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resultan imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tengan lugar la adquisición y a los tres años naturales inmediatamente anteriores.

Tras esta primera propuesta, y a la vista de la situación crítica que atravesaban las Comunidades de Propietarios con deudas derivadas de las entidades financieras, solicitó a la Comisión de Fomento y Economía del Congreso de los Diputados ampliar el plazo de tres a cinco años, quedando, al final, recogida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la primera propuesta que los administradores de fincas colegiados realizaron.

El CGCAFE considera positivo el objetivo de la Ley, que tra-



Lourdes Ciuró, Pere Macias, Salvador Díez y Rafael del Olmo.

ta de imponer una cultura de la conservación de los edificios y estimular el sector de la rehabilitación como eje de reactivación del sector inmobiliario. Sin embargo, va a suponer el gran reto de superar las trabas que los propietarios van a plantear en una situación de crisis como la actual.

Sobre la reforma específica de la Ley de Propiedad Horizontal, **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, manifiesta que *“debemos pronunciarnos favorablemente a cualquier modificación que trate de modernizar esta Ley. De manera*

especial destacar que es una buena noticia la modificación del plazo establecido para la afección real, modificación que llega en un buen momento. No obstante, las numerosas alteraciones que esta Ley ha sufrido desde su aprobación hace 53 años, evidencian la necesidad de elaborar una Norma completamente nueva que sea el fruto de análisis de la actual realidad de la edificación residencial en nuestro país y aporte soluciones globales a dicha realidad”.

Se tendrá que realizar, una vez más, una labor pedagógica para trasladar a los ciudadanos estas nuevas obligaciones. Y una vez más, una nueva Ley hace imprescindible la actuación profesional de los Administradores de Fincas Colegiados para su correcta aplicación, todo un sólido argumento para seguir trasladando a las autoridades competentes que sin el trabajo de los profesionales colegiados y el de las organizaciones colegiales que los representan, estos proyectos son inviables.

Historia de una iniciativa

La Comisión de Economía y Competitividad acordó, en su sesión del día 22 de mayo pasado, instar al Gobierno para que se modifiquen las normativas necesarias para solucionar el problema de las deudas con las comunidades de propietarios de las entidades financieras, respaldando la propuesta del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE– que se hicieron llegar, en las distintas reuniones mantenidas, a los distintos miembros de esta Comisión. La propuesta fue aprobada por 27 votos a favor, 14 abstenciones y ningún voto en contra, y se aprobó, igualmente, incorporarlas al Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Durante su intervención, el portavoz de CIU en dicha Comisión, **Josep Sánchez i Lliure**, basó la propuesta de modificación presentada en los datos de morosidad ofrecidos por los Administradores de Fincas Colegiados a 31 de diciembre de 2012, manifestando que *“las entidades que han adquirido la propiedad no se responsabilizan de la deuda generada por el anterior propietario, ni los gastos generales tras la adquisición del inmueble. Solo pagan la deuda cuando se inicia la demanda judicial, y por el alto coste que suponen las reclamaciones judiciales para las comunidades de propietarios, solo se lleva a cabo en un número bajo de ocasiones. Todo ello ocasiona importantes perjuicios econó-*

micos a los propietarios, y se produce una degradación paulatina de inmuebles y barrios”.

Leire Iglesias, portavoz del PSOE, reconoció que es práctica habitual de las entidades financieras *“recurrir los procedimientos judiciales hasta conseguir que prescriban, obligando al resto de los vecinos a hacerse cargo de las deudas de las entidades financieras. Por ello, y tal y como están reclamando los colegios de administradores de fincas, es necesario que se modifiquen las normas necesarias para poder reclamar deudas comunitarias hasta el límite de los que resulten imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los cinco años naturales inmediatamente anteriores”.*

El portavoz del PP, **Enrique Abad**, aunque expresó que en opinión del Grupo Popular las comunidades tienen ya garantías para poder reclamar las deudas comunitarias, incluidas las financieras, sí reconoció que es un motivo de preocupación para ellos, también, la deuda actual de las entidades bancarias. *“Analizaremos como se recoge, en la legislación vigente, este asunto y en la recién aprobada normativa de las tasas –manifestó–, y con la enmienda que hemos presentado como Grupo y las propuesta realizada por CIU, no es ningún problema, para nuestro Grupo, admitirlas durante la tramitación de las distintas normativas”.*



CONSEJO GENERAL

El Consejo General y el Colegio de Madrid firman convenio con la Universidad de Alcalá de Henares

El pasado 13 de junio, la Universidad de Alcalá de Henares (UAH) suscribió con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y el Consejo General (CGCAFE) un convenio de colaboración que tiene por objeto impulsar la formación de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, que asume la universidad alcalaína, mediante la impartición de Estudios Propios.

En cumplimiento de lo establecido en este Convenio, la UAH realizará las gestiones oportunas para implantar a partir del curso 2013/2014, el “Curso de Formación Superior en Administración de Fincas”.

La firma del acuerdo tuvo lugar en el rectorado de la universidad, siendo ratificado por **Juan Ramón Velasco**, vicerrector de Posgrado y Educación Permanente de la UAH, **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid, y **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, quienes manifestaron su satisfacción por la apuesta que realiza la Universidad con la impartición de estos Estudios Propios.



Miguel A. Muñoz Flores, Juan Ramón Velasco y Salvador Díez, en el momento de la firma.

COGITI y CGCAFE: Acuerdo para la aplicación de la normativa sobre la Certificación de Eficiencia Energética

El Consejo General de la Ingeniería Técnica Industrial de España (COGITI) y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) han firmado un convenio de colaboración con el que se pretende ayudar y asesorar a los ciudadanos cuando necesiten encontrar a un profesional que certifique la eficiencia energética de sus inmuebles.

Los presidentes del Consejo General de la Ingeniería Técnica Industrial de España (COGITI), **José Antonio Galdón Ruiz**, y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), **Salvador Díez LLoris**, han firmado un convenio de colaboración con el objetivo de lograr la máxima garantía y calidad en el proceso de obtención de la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes.

A partir del próximo 1 de junio será obligatorio poner a disposición de los compradores o arrendadores de edificios o de parte de los mismos, así como para alquileres con una duración superior a cuatro meses, un certificado de eficiencia energética, en cumplimiento del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios -transposición de la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios-.

Mediante el acuerdo firmado con el Consejo General



José Antonio Galdón y Salvador Díez, firmando el Convenio de Colaboración.

de Colegios de Administradores de Fincas de España, se pretende ayudar y asesorar a los ciudadanos en esta materia. De este modo, el COGITI pone a disposición del CGCAFE la Plataforma de Certificación Energética (www.certificacionenergeticacogiti.es), que incluye la posibilidad de contratar, en cualquier sitio de la geografía española, una certificación energética para un edificio, local o vivienda, en aras de ofrecer un mejor servicio a sus clientes y a la sociedad.





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.

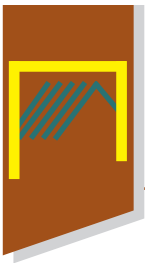
- ✓ Hasta **30% de ahorro** en el seguro de sus comunidades.
- ✓ Gestión **GRATUITA** de los siniestros de sus comunidades.
- ✓ **INGRESOS EXTRA** gracias a la optimización de los seguros.

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



multintegra





Nueva reforma LPH: no responde a las demandas sociales

Ana Bozalongo, miembro de la Comisión de Mediación y Legislación del Consejo General, analiza y valora las modificaciones de la Ley 49/60 sobre PH operadas por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. La primera consideración sería felicitarlos de que muchas de nuestras propuestas se hayan recogido en la reforma, como también del nuevo ámbito de aplicación a las Subcomunidades y Entidades Urbanísticas, que recogen los nuevos apartados b) y c) del art. 2.



ANA BOZALONGO ANTOÑANZAS.

Dicho lo anterior y haciendo un somero bosquejo de la reforma, lo primero que llama la atención es que en el art. 3, párrafo 2 de la letra b) modifica únicamente el punto que dice “por acuerdo unánime” por este otro que se enuncia como “de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley”. Esta es una reforma claramente insuficiente porque lo que plantea problemas prácticos y de interpretación es la referencia que al inicio de ese párrafo se hace a que: ...a cada piso o local se le atribuirá “una cuota de participación”. Y esto es así porque a nadie se le escapa que no siempre coincide la cuota que se paga con el coeficiente que la escritura asigna a la entidad privativa. De la redacción del artículo se desprende que el legislador cuando habla de “una cuota de participación” en realidad se está refiriendo a lo que los administradores entendemos como “coeficiente de propiedad”. La primera regula la participación de la entidad privativa en los gastos derivados

del mantenimiento y conservación de los elementos comunes de la finca, mientras que la segunda refleja el porcentaje de propiedad de esa entidad privativa sobre los elementos comunes.

Partiendo de esta premisa, la cuota de participación puede variar en función del gasto a que nos refiramos, pudiendo la comunidad modificar la repercusión que sobre los mismos se haga a las entidades privativas. Por el contrario, el coeficiente de propiedad es inalterable, precisando el acuerdo unánime para su modificación.

De lo anterior se deduce, a nuestro juicio, que si bien el legislador tenía en mente esta distinción como lo demuestra la sustitución de la locución antes mencionada, le ha faltado plasmarlo de forma más clara para evitar, nuevamente, acudir a la peligrosa y no deseable interpretación de la norma, lo que sin duda volverá a generar problemas prácticos en el quehacer diario del Administrador. ¿A qué profesional no se le han pedido explicaciones de por qué el coeficiente de escritura no coincide con lo

que se le está imputando en un determinado gasto?

PREFERENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO

Por otra parte, la ampliación del plazo de la afección legal es un paso adelante en la lucha contra la morosidad, si bien entiendo que la figura jurídica de la afección no se da en este caso, porque estamos en realidad ante una hipoteca legal tácita que sujeta el piso al cumplimiento preferente de la obligación de pago. Si realmente hubiera una afección, como predica el texto, el bien transmitido con deudas comunales estaría gravado con una carga real que supondría e impondría la liquidación de la totalidad de la deuda, lo que ahora no sucede a diferencia de otro tipo de afecciones de carácter público que si se aplican a la integridad del débito. Por tanto y en puridad jurídica, la afección del art. 9.1 de la LPH no debería generar tan solo un derecho de prelación de la Comunidad frente a otros acreedores, sino constituir una carga real del piso al cum-



¿La gestión de los seguros te roba demasiado tiempo?



NO TE COMPLIQUES, **BROKALIA** *te lo pone fácil*

Solicita proyectos múltiples, emite pólizas, controla tu cartera y tus comisiones... Y sobre todo, conoce en tiempo real el estado de tramitación de los siniestros.

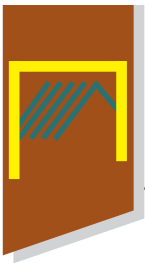
www.BROKALIA.com

956 252 990

La correduría de seguros de los Administradores de Fincas



Información
24/365



PROPIEDAD HORIZONTAL

plimiento de la obligación de pago sin importar la temporalidad de la deuda. La naturaleza jurídica de cualquier afectación es un privilegio otorgado a determinados créditos que gravan una finca en función de la obligación incumplida por su titular, lo que debe generar la posibilidad al acreedor de exigir el pago sin importar quién es el propietario actual. Al margen de ello, qué duda cabe que la ampliación del tiempo de garantía que nos trae la reforma es una buena noticia aunque cicatera y escasa, por lo que solo entenderemos terminada la crónica de lo iniciado, cuando el adquirente de un inmueble afecto al pago de la deuda comunitaria, responda subsidiariamente con ella de todo lo debido.

Sigue sin quedar claro qué ocurre en el supuesto de la exoneración que puede hacer el comprador al vendedor a la hora de no aportar el certificado de deuda. Lo correcto sería dejar regulado que, en ese caso, es el comprador quien asume y queda obligado al pago de las deudas que pudieran existir.

FIRMA DEL PRESIDENTE EN LOS CERTIFICADOS

Resulta, por otra parte, excesivo mantener la obligación de la firma del presidente en los certificados, responsabilizándolo de unos datos que no controla, lo que, además, puede impedir que se entregue en los plazos marcados. Pensemos en la segunda residencia.

No estamos de acuerdo en que no se haya ampliado la dotación al fondo de reserva; máxime cuando aumenta el escenario de las situaciones a las que puede aplicarse. Es ridículo y absolutamente cándido pensar que con el 5% del montante de los presupuestos ordinarios, cada vez más ajustados por la situación actual, se puedan sufragar las obras a las que hace referencia la reforma. Es, no obstante, importante y resulta de gran ayuda práctica para los administradores, la ampliación que sobre el régimen del fondo de reserva hace el apartado 2 de la disposición adicional, en cuanto a regular que en ningún momento la dotación del mismo podrá ser inferior al mínimo legal establecido y que lo gastado deberá ser repuesto. Esto es algo que estaba implícito en la anterior regulación pero que no todos los comuneros entendían.

La regulación, prácticamente ex novo que el legislador hace del art. 10, debemos entenderla coherente con las úl-

Análisis general de una norma

A estas alturas de la historia y desde hace tiempo, evidenciados después de los excesos de la nueva construcción, el despilfarro de recursos económicos,... cabían pocas dudas sobre la necesidad de impulsar la rehabilitación, concepto que, por otra parte, ha tenido una evolución favorable en los últimos años sobre la base de sus ventajas culturales, sociológicas y económicas y las correspondientes recomendaciones operativas en todos los aspectos.

En cualquier caso, efectuando breves reflexiones en torno a la Ley 8/2013 cabe expresar, al menos, lo siguiente:

- Se deduce voluntad de impulsar actuaciones de rehabilitación así como de regeneración y renovación urbanas. No obstante hay que mostrar ciertas reservas al respecto teniendo en cuenta, pues junto a la novedad y complejidad de la nueva Ley habrá que considerar las restantes normas afectadas, especialmente la de Propiedad Horizontal y la de Suelo, que así mismo habrán de aprobarse los obligados desarrollos reglamentarios de distinto nivel, gestionar su instrumentación administrativa y, desde luego, aclarar su financiación. Y, en paralelo, ver la reacción de las CCAA.
- Por otra parte, se advierten posibilidades para que varios sectores profesionales vinculados a las actividades contempladas en el texto puedan, de alguna manera, participar decisivamente en las actuaciones de referencia, como se deduce de las reiteradas citas a las comunidades de propietarios así como por ejemplo, entre otras, mediante la constitución de las entidades de inspección técnica prevista en el artículo 6, las facultades de los sujetos legitimados del 15; los convenios para la financiación del 15,...etc.
- Podría ser una ocasión propicia para, en la actual coyuntura, plantear la cuestión del pago de las cuotas y otros gastos de comunidad por parte de quien corresponda.
- Entre las críticas de carácter formal producidas durante los trámites parlamentarios podrían citarse: junto con las prisas derivadas de haber sido declarada de tramitación urgente, la variabilidad del contenido que evidencia las prisas de su gestación y, que, como apuntaba un senador, se la podría llamar "ley patera" en alusión a la volatilidad y diversidad de sus disposiciones complementarias, especialmente de las finales. *

timas exigencias administrativas en materia de eficiencia energética e ITE, amén de que amplía sustancialmente los supuestos en los que además de ser obligatorios, no requieren un acuerdo previo de la Junta.

SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Nos parecen, sin embargo, excesivas las modificaciones referidas a la supresión de barreras arquitectónicas. Si bien es cierto que la protección y la integración de las personas con discapacidad es sin duda uno de los principios rectores de las políticas sociales plasmados desde la Ley 13/1982, de 7 de abril, no lo es menos que esta imposición puede rozar el abuso de derecho si la exigencia no tiene unos límites razonables. Coincidiremos todos en que cuando se trata de políticas sociales dirigidas a los sectores de mayor exclusión, que pueden generar ciertamente un nivel básico de desigualdad, son las administraciones

públicas quienes deben legislar lo necesario para evitarlas, pero no por ello debe cargarse a los ciudadanos los costes que ello supongan.

La expresión "limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama..." encierra una complejidad práctica excesiva para el Administrador, que en definitiva ha resultado ser el mejor "comercial" para vender los productos que el legislador va imponiendo a las comunidades de propietarios.

Por lo que respecta al art. 17 se ha ampliado en concordancia con las modificaciones del art. 10, incluyendo los quórum exigibles para los supuestos de hecho contemplados en el mismo. Mantiene la unanimidad exclusivamente para la modificación del título y sigue distinguiendo entre la mayoría cualificada de las 3/5 partes, 1/3 o la mayoría simple.

Como resumen me gustaría dejar constancia de que tras leer el texto me ha surgido una pregunta de inmediato: ¿Debemos estar contentos? Mi respuesta-



SERVICIO DE PROTECCION DE DATOS

PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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

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

65€*

Por Comunidad y Alta

Su despacho por

0€*



La ley de protección de datos es de obligado cumplimiento

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

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

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

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

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

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

Ventajas

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

Servicios

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

Auditoria y Control, además le ofrece los siguientes servicios:

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



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

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

www.auditoria y control.com



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



PROPIEDAD HORIZONTAL

ta es no. Y lo digo con la rotundidad de sentir en el día a día como la propiedad horizontal sigue lastrándose por nuestro legislador a través de reformas sesgadas, esquinadas y poco valientes, cuando la realidad social exige no solo una modificación sustancial de toda la Ley que la regula, sino una compilación de normas dispersas en otros textos que deben formar parte de la LPH con identidad propia. ¿Para cuándo la agrupación en una misma Ley de amplio contenido que dé la necesaria trascendencia y seguridad a este régimen de propiedad especial?. Esa es la pregunta largamente formulada y sin contestación por el momento.

Ana Bozalongo Antoñanzas.
Asesora Jurídica CTAF Tarragona.

Modificación de la LPH

- La Disposición Derogatoria, además de su habitual poder general, lo ejerce expresamente sobre diversos preceptos de las siguientes normas: Ley de Propiedad Horizontal (artículos 8, 11 y 12), Real Decreto que aprobó el Código Técnico de la Edificación, Ley de suelo y su Reglamento de valoraciones, Ley de Economía Sostenible, Real Decreto-Ley de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas, empresas y autónomos contraídas por la entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
 - A continuación, la Ley se extiende a través de 20 Disposiciones Finales, algunas de ellas de singular importancia, en cuanto que, junto a las derogaciones citadas, se modifica sustancialmente legislación de significativa referencia social.
 - La Disposición Final Primera, además de las derogaciones expresadas ya citadas (artículos 8, 11 y 12), efectúa modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal "...con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley.":
 - Adicionando en el artículo 2 las letras d) y e) para ampliar su ámbito de aplicación a las subcomunidades y, en su caso, a las entidades urbanísticas de conservación.
 - En el artículo 3 para modificar el régimen de copropiedad, sustituyendo la expresión "... el acuerdo unánime..." por la de "...de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley". Ambos artículos también han sido modificados.
 - En el artículo 9 en lo relativo a las obligaciones de cada propietario en materia de obras y actuaciones (letra d), el tratamiento de los gastos generales (letra e), y a la dotación del fondo de reserva (letra f) así como en necesario ajuste de citas.
 - En el artículo 10, que en el Proyecto se tituló como "Obras necesarias, obligatorias y requeridas de autorización administrativa" se produce un vuelco regulador.
 - Igual consideración cabe sobre la nueva redacción del artículo 17 con la inicial denominación de "Quórum y régimen de la aprobación de acuerdos por la Junta de Propietarios".
- Parece prudente indicar que la actualización en la LPH es merecedora de un más amplio, detallado y profundo análisis por profesionales expertos en la materia. *

La Ley 8/2013, de Rehabilitación

Disposiciones generales

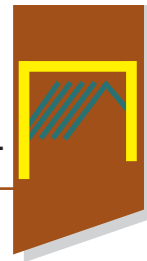
- El **Título Preliminar**: integrado por tres artículos, señala que el objeto de la Ley es "... regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano..." por medio del fortalecimiento de las actividades de rehabilitación, regeneración y renovación del parque residencial y el tejido urbano. A continuación, con cierta reserva, se definen conceptos considerados esenciales, tales como residencia habitual, infravivienda, coste de reposición de una construcción o edificación a nuevo, ajustes razonables, complejos inmobiliarios, (diferenciando entre privados y urbanísticos) y edificio de tipología residencial de vivienda colectiva. El artículo 3 se dedica a determinar los fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo con objeto de que tales políticas posibiliten el uso de viviendas adecuadas, mejoren el medio ambiente urbano y garanticen el acceso de los ciudadanos a las dotaciones, equipamientos y servicios disponibles.

El Informe de Evaluación de los Edificios

- El **Título I**, también integrado por tres artículos, contiene la regulación básica de este Informe (IEE) como instrumento esencial para garantizar, entre otros objetivos, el desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano. Así se señala la posibilidad de que la Administración Pública (AP) competente pueda requerir a los propietarios de inmuebles residenciales que acrediten mediante el IEE la identificación del inmueble, su conservación, posibilidad de ajustes razonables así como la certificación energética del mismo. Siendo compatible con el actual ITE, se enumera el contenido del IEE que podrá tener una periodicidad mínima de 10 años, considerándose el incumplimiento como infracción urbanística y sus datos nutrirán los censos de inmuebles necesitados de rehabilitación.

Las actuaciones sobre el medio ambiente urbano

- En el **Título II**: estructurado en tres capítulos se desarrollan las siguientes cuestiones:
 - El **Capítulo I** regula las Actuaciones y sujetos obligados estableciendo como tales actuaciones "... aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración o renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos en los que existan problemas de obsolescencia, vulnerabilidad, degradación o deterioro, así como situaciones graves de pobreza energética, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos".
- Y se consideran sujetos obligados a la realización de las obras de referencia a:
- "Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos,...
 - Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas,...



Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, paso a paso

- Las Administraciones Públicas,...

El **Capítulo II** regula la Ordenación y gestión estableciendo que la Iniciativa (rehabilitadora, regeneradora o renovadora) podrá partir de las AAPP y de los propietarios, entendidos ambos, en sus acepciones más amplias, correspondiendo a aquellas adoptar medidas aseguradoras de la realización de las obras. A tales efectos, se establecen los principios rectores prioritarios y se regulan las Reglas básicas sobre ordenación, procedimiento y viabilidad de las actuaciones, sea o no necesario alterar la ordenación urbanística, y contemplándose posibles ocupaciones de espacios libres o de dominio público y superficies comunes de uso privativo para la instalación de ascensores u otros elementos, así como para la realización de obras que consigan reducir al menos el 30% de la demanda energética. Ello sin perjuicio de los inmuebles objeto de protección. Igualmente la AP debe acordar si la ejecución se habrá de realizar de forma integrada o aislada, así como el ámbito de la actuación, y, en determinados supuestos, la información al público, lo relativo a la equidistribución y los eventuales planes de realojo que sean procedentes ...

El contenido del artículo 11, que en el Proyecto estaba dedicado a las aludidas Reglas básicas y modificado durante la tramitación parlamentaria, regula ya en la Ley la previa realización obligatoria de la Memoria de viabilidad económica que, compaginando la rentabilidad de la actuación con el deber legal de conservación, habrá de contener, al menos, los siguientes elementos: estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes, determinaciones económicas básicas sobre los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, análisis de la inversión con sus efectos, horizonte temporal de amortización de las inversiones y la financiación, así como la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la AP, así como su impacto sobre las correspondientes Haciendas Públicas. ...

El artículo 12 mantiene la dedicación ya contemplada en el Proyecto bajo el epígrafe de "Efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de las actuaciones" lo que implicará: la declaración de utilidad pública o, en su caso, de interés social, de lo que se deriva el correspondiente régimen de expropiación, ...; legitimidad de la ocupación de superficies libres o de dominio público de titularidad municipal y, si procede, de otras AAPP, y el inicio de las actuaciones de conformidad con la forma de gestión acordada.

Cualquiera que sea esa forma de gestión, directa o indirecta, las AAPP podrán utilizar, conforme a la legislación específica, todas las modalidades legales de gestión, tales como: ejecución directa, concurso público, convenio de colaboración, ... contemplándose reglas relativas a la expropiación y a la ejecución subsidiaria.

Los Derechos de realojamiento y de retorno de los ocupantes legales se detallan en el artículo 14, determinándose que deben estar garantizados, fijándose los supuestos que se dan, como: venta o alquiler, viviendas de reemplazo, de protección pública, arrendatarios, nuevas viviendas, superficies, características, ... En relación con el tema específico del deber de rea-

lojamiento se regulan cuestiones como: que el procedimiento respete normas básicas (identificación de ocupantes, acreditación de requisitos legales, aprobación del listado definitivo y, en su caso, reconocimiento posterior); el ofrecimiento de vivienda o su equivalente económico; las condiciones de la vivienda de sustitución; y la independencia de este derecho al de percibir, en su caso, la oportuna indemnización.

- El **Capítulo III**, denominado Fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la ejecución, se inicia regulando las Facultades de los sujetos legitimados, concepto este que va más allá del de sujetos obligados regulados en el artículo 8, pues ahora se hace una amplia y abierta enumeración, entre las que aquí cabe destacar: las AAPP, comunidades de propietarios y sus agrupaciones, cooperativas de viviendas y sus asociaciones, propietarios de terrenos, de construcciones, ... titulares de derechos reales o de aprovechamiento así como otros tipos de empresas o entidades, ... que intervengan por cualquier título, ... Sin perjuicio de que la participación pueda ser en régimen de equidistribución de cargas y beneficios, los participantes podrán, en determinadas condiciones: actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos correspondientes, asumir la gestión de las obras, constituir un fondo de conservación y rehabilitación, ser beneficiarios directos de medidas de fomento, otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, ser beneficiarios de expropiación de distinto ámbito y naturaleza y solicitar créditos a los efectos de estas actuaciones.

El artículo 16 regula las citadas Asociaciones administrativas atribuyéndoles personalidad jurídica y rigiéndose por sus estatutos, con la posibilidad de pactar Convenios para la financiación de las actuaciones abierta en el artículo 17 para que los sujetos legitimados puedan celebrar, entre otros, contratos de cesión, permuta, arrendamiento, explotación, ... La posibilidad de acogerse a la Cooperación interadministrativa está prevista en el artículo 18, en un amplio sentido para poder acogerse a la colaboración y a la cooperación económica de la Administración General del Estado (AGE) en cualquiera de las formas legalmente previstas y con prioridad en las ayudas estatales de los correspondientes planes vigentes.

El articulado finaliza dedicando el artículo 19 a la Organización de la cooperación, estableciendo que en los oportunos convenios pueden participar, entre otros, y citándolas expresamente, las comunidades de propietarios y sus agrupaciones así como los restantes sujetos citados anteriormente, en materias tales como: organizar la gestión ejecutiva, el procedimiento y las competencias para determinar el gestor responsable de la ejecución, términos y condiciones concretas de la ordenación y ejecución de la actuación, ... Tales convenios de carácter jurídico-administrativo estarán, en su caso, sometidos a la jurisdicción contencioso-administrativa.

* Informe realizado por **Victoriano González García**
Ex Secretario General de la Dirección General de Vivienda.





ENTREVISTA

JOSÉ ANTONIO GALDÓN

**PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL
DE LA INGENIERÍA TÉCNICA INDUSTRIAL**

A partir del 1 de junio es obligatorio poner a disposición de los compradores o arrendadores de edificios o de parte de los mismos, así como para alquileres con una duración superior a cuatro meses, un certificado de eficiencia energética, en cumplimiento del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, recogida en la transposición de la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios.



“Hemos creado una Plataforma donde se podrá solicitar una certificación a un profesional debidamente habilitado para la misma, y con las máximas garantías y seguridad para los clientes”

DOLORES LAGAR TRIGO

A través de esta certificación, se obtendrá información sobre el grado de eficiencia energética de la vivienda, y al mismo tiempo se valorarán y definirán las mejoras que es necesario realizar para aumentar dicha eficiencia, incluyendo un estudio de la amortización de las mismas en función de la disminución del consumo energético.

Para el presidente del Consejo General de la Ingeniería Técnica Industrial –COGITI– **José Antonio Galdón**, “en España existen, aproximadamente, 3.500.000 de edificaciones de más de 50 años, que no han realizado un mantenimiento preventivo de sus instalaciones. Al revés, solo se han acometido obras cuando ha sido necesario. Esto ha producido que el parque de viviendas en nuestra país exija una importante rehabilitación, que conlleve, además, la implantación de reformas para la mejora de la eficiencia energética, y creemos que el Real Decreto aprobado es un paso

positivo para conseguirlo”.

¿Considera que la normativa aprobada será eficaz para la consecución del objetivo perseguido referente a eficiencia energética?
“La norma entró en vigor el día 1 de junio, por lo que hay que esperar un tiempo prudencial para ver cómo se desarrolla su implementación a través del certificado de ahorro energético. Lo que sí es importante resaltar en estos momentos, es que los profesionales que realicen dicha certificación sean técnicos competentes, tanto en este tema, como en el referido a lo estipulado en la recientemente aprobada Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Estos profesionales son los Arquitectos y los Ingenieros habilitados para el ejercicio profesional, que cuentan con una formación específica en la materia, además de estar cubiertos por un seguro de responsabilidad civil, como garantía para los clientes que les encarguen un trabajo en sus edificios. Los trabajos, para su máxima garantía, han de ser encargados a profesionales

colegiados que reúnan todos los requisitos profesionales exigidos por las distintas normativas”.

Las normas recientemente aprobadas que ha comentado anteriormente ¿carecen de algún aspecto que considere importante, en un momento de crisis económica como la actual?

“Considero que cubre las necesidades de los edificios, en general. Es complejo, sin duda alguna, imponer un plan de mantenimiento en los edificios, por lo que es fundamental establecer ayudas y compensaciones para que, en un momento de crisis como el actual, los propietarios tengan más facilidades para ejecutar lo estipulado en las distintas leyes aprobadas. Y hay que generar, también, una cultura de la rehabilitación y la eficiencia energética que lleve a que las edificaciones realicen un mantenimiento a lo largo del tiempo, sin esperar a que exista un problema para iniciar la reparación o rehabilitación”

¿Qué sería necesario, además de lo ya aprobado, para que la con-



cienciación social del mantenimiento y eficiencia energética de los edificios, se fuese implantando en España?

Sería muy importante aprobar una serie de incentivos económicos referidos a materia de accesibilidad y eficiencia energética. Por ejemplo, y referido al Impuesto de Bienes Inmuebles –IBI–, que se abonara menos por parte de los propietarios de edificios más eficientes energéticamente, que sí cumplen con las normas, frente a aquellos que no cumplen con ellas.

Otra medida, en cuanto a rehabilitación de edificios, podría ser facilitar, considerablemente, los créditos, y que estos puedan desgravarse en la declaración de la renta. Igualmente, se podrían articular ayudas efectivas y eficaces para las familias que atraviesan una situación laboral y por ende, económica, difícil.

Añadir que los ciudadanos no suelen ver como algo productivo in-

vertir en aquello que no repercute, de algún modo, desde el punto de vista económico. En el tema de eficiencia energética sí podrán observar un beneficio económico posterior, pero en otras obras, como las de rehabilitación, no hay un beneficio económico directo. Por ello es tan importante crear, además, esa conciencia social, con todas las medidas que sean posibles”.

Recientemente, el CGCAFE y COGITI han firmado un Convenio de Colaboración por el que ponen a disposición de los Administradores de Fincas Colegiados una herramienta para que puedan realizar, adecuadamente, la petición del Certificado de Eficiencia Energética con todas las garantías profesionales. ¿En qué consiste ésta herramienta profesional?

“Mediante el acuerdo firmado con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, profesionales que mantienen

un contacto directo con las comunidades de propietarios, se pretende ayudar y asesorar a los ciudadanos en esta materia. De este modo, el COGITI pone a disposición del CGCAFE la Plataforma de Certificación Energética (www.certificacionenergeticacogiti.es), creada por el COGITI, donde se podrá solicitar una certificación a un profesional debidamente habilitado para la misma, y con las máximas garantías y seguridad para los clientes.

Desde el COGITI y los colegios profesionales queremos impulsar medidas de este tipo, que sin duda serán beneficiosas para todos, y para ello pondremos todo nuestro empeño y colaboración con la Administración y otros colectivos profesionales, para que se lleve a cabo de forma exitosa, y con las máximas garantías de calidad, seguridad y profesionalidad”.

**Dolores Lagar Trigo
AA.FF. y Periodista.**

NUEVA INSTRUCCIÓN TÉCNICA DEL REGLAMENTO DE APARATOS DE ELEVACIÓN Y MANUTENCIÓN

SGS

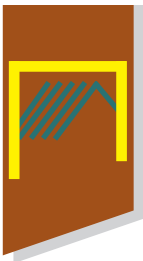
El pasado 22 de febrero se publicaba el Real Decreto 88/2013, por el que se aprueba la ITC AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por el Real Decreto 2291/1985. Este nuevo Real Decreto entró en vigor el 22 de mayo de 2013 y como principales novedades presenta las siguientes afectando a empresas mantenedoras, titulares y Organismos de Control (OC):

- 1- Los ascensores existentes antes de la entrada en vigor se seguirán rigiendo por la reglamentación con la que se hubieran puesto en servicio.
- 2- El titular del ascensor debe poner a disposición del OC el certificado de la última inspección.
- 3- Plazos de mantenimiento:
 - Viviendas unifamiliares y ascensores de menos de 0,15 m/s cada cuatro meses.
 - Edificios comunitarios de uso residencial de hasta 6 paradas y de uso público de hasta 4 paradas, con antigüedad inferior a 20 años, cada seis semanas.
 - Resto de ascensores, cada mes.
- 4- Las mantenedoras deben estar presentes en las inspecciones periódicas y prestar asistencia a los OC.
- 5- Se deberán ejecutar inspecciones tras accidente con daños a las personas o los bienes o cuando lo determine el órgano competente.

- 6- Si se detectan defectos graves se dará un plazo de 6 meses para su corrección. Cuando se cumplan los 6 meses se deberá efectuar nueva visita de inspección, salvo que se comunique a la OC antes, que ya han sido corregidos, en este caso se hará nueva visita en un plazo de 30 días naturales desde la comunicación de corrección de los defectos. Si en esta segunda visita el resultado es desfavorable se calificarán los defectos como muy graves y el mantenedor deberá dejar fuera de servicio el ascensor.
- 7- Si hay defectos muy graves el mantenedor deberá poner fuera de servicio el ascensor y el OC enviar el certificado en Industria en 15 días naturales. Cuando se corrijan los defectos se deberá realizar una nueva visita de inspección.
- 8- Se han enviar los certificados al órgano competente y al titular en un plazo de 15 días naturales.

SGS Inspecciones Reglamentarias, S.A. es Organismo de Control Autorizado, desde los inicios de las entidades colaboradoras con la Administración, y tiene implantación en todas las Comunidades Autónomas. Con más de 3400 empleados en España, el Grupo SGS es líder en inspección, control y certificación.

Para cualquier duda sobre lo expuesto en este artículo, la reglamentación indicada u otra reglamentación en que puedan estar interesados, pueden dirigirse a: <http://www.sgs.es/>



La preferencia de los gastos generales en la Ley de Propiedad Horizontal

EDUARDO PÉREZ PASCUAL

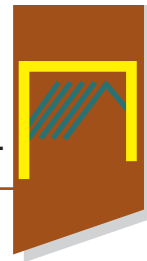
La Ley de Propiedad Horizontal (PH) establece una preferencia por gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y a los tres años naturales inmediatamente anteriores, y una afectación de la vivienda o local, en supuestos de adquisición, por los gastos generales de la parte vencida de la anualidad en el momento de la adquisición, y tres años naturales inmediatamente anteriores.

La Ley Concursal (LC), Ley 22/2003 de 9 de julio, en su artículo 90 trata de los créditos con privilegio especial, créditos que relaciona expresamente por sus nombres, y exige que la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstas en su legislación

específica, y añade “salvo que se trate de hipoteca legal tácita”. No menciona los créditos derivados de la propiedad horizontal, ni se mencionan en ninguna de las treinta y tres Disposiciones Finales, donde se reforman otras tantas leyes, ni en su Disposición Derogatoria relativa a di-

versos preceptos legales, como tampoco se menciona en el Real Decreto-ley 3/2009 de 27 de marzo de medidas urgentes en materia concursal, ni en la Ley 38/2011 de 10 de octubre de reforma de la Ley Concursal. Tanto más cuando en el Apartado V de su Exposición de Motivos se dice que se reducen, drásticamente, los privilegios y preferencias a efectos del concurso, y en su artículo 89.2 advierte que no se admitirá en el concurso ningún privilegio o preferencia “que no esté reconocido en esta Ley”. Y el artículo 1921 del Código Civil advierte que, en caso de concurso, la clasificación y graduación de los créditos se regirá por lo establecido en la Ley Concursal.

El desconcierto o perplejidad na-



ce da la consideración de los créditos por gastos generales en la propiedad horizontal como gastos que, en general, contribuyen al mantenimiento y conservación de la finca, del edificio, cuando es criterio general en nuestra legislación el principio de conservación de la cosa, tal y como se refleja, a título de ejemplo, en el artículo 117 de la Ley Hipotecaria; o en el artículo 1923.2 del Código Civil; o en relación con la preferencia por los gastos de conservación o reparación de un bien mueble en el artículo 1922.1 del mismo Código; o la consideración de crédito con privilegio especial del crédito refaccionario en el propio artículo 90.1.3º de la Ley Concursal, y que la Ley Concursal no cite expresamente los créditos preferentes de la Ley de Propiedad Horizontal.

¿SE HA ELIMINADO LA PREFERENCIA DEL CRÉDITO COMUNITARIO?

La mayoría de los tratadistas entienden que la Ley Concursal ha eliminado la preferencia del crédito comunitario; otros quizás con mejor criterio, entienden que tal crédito se encuentra comprendido dentro del concepto de la hipoteca legal tácita a que se refiere el artículo 90 de la Ley Concursal. -Referencia Revista Sepin; www.sepin.es SP/DOCT/4089-

Sucede que tal terminología, hipoteca tácita, resulta un término obsoleto, consecuencia de la evolución histórica de la hipoteca. Recordar en Derecho Romano fiducia, el pignus y el pignus convencional; en Derecho Germánico la "heve Saltzung; el "peño" en las Partidas; la Ley 66 de Toro; hasta 1861 en que se promulga nuestra Ley Hipotecaria. Actualmente la hipoteca, para su validez, necesita estar inscrita en el Registro de la Propiedad, como dispone el artículo 1875 del Código Civil, y en la Ley Hipotecaria el artículo 145 para las hipotecas voluntarias y el artículo 159 para las hipotecas legales. **Roca Sastre** afirma que la hipoteca tácita "tiene mal ambiente en la doctrina, tanto en lo que se refiere

a su procedencia como a su forma tácita, y es absurdo que subsista aún"; "su naturaleza corresponde más bien a la de los créditos singularmente privilegiados" -Derecho Hipotecario, Sexta edición, Tomo IV, 2º, pag.940-. Y lo afirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 4 de julio de 1998 -Jurispruden-

«La mayoría de los tratadistas entienden que la Ley Concursal ha eliminado la preferencia del crédito comunitario; otros quizás con mejor criterio, entienden que tal crédito se encuentra comprendido dentro del concepto de la hipoteca legal tácita»

cia Tributaria 1998, 1149-, al decir: "No estamos ante ninguna hipoteca. No existen hipotecas tácitas legales...Estamos ante una garantía de orden más superior, incluso a la hipoteca, pues la preferencia estatuida por aquélla, es decir por los créditos singularmente privilegiados llamados hipoteca tácita, queda fuera de todo convenio, de todo mecanismo de publicidad, lo cual no ocurre nunca con el derecho real de hipoteca..."

AFECCIÓN REAL DEL PISO O LOCAL CON PREFERENCIA

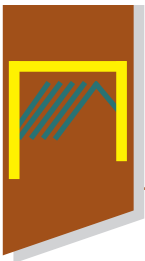
La Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, Sección 5ª, de 10 de noviembre de 1.999, entre otras (S.A.P Murcia, Sección 2ª, 248/1998 de 5 de octubre; Sección 3ª, 8/2003 de 15 de enero; Málaga Sección 6ª, 712/1998 de 2 de octubre por ejemplo), proclaman la afección real del piso o local al pago de los gastos comunitarios con preferencia sobre cualquier otro derecho, real o de crédito, sin que sea necesario para tal protección ni el embargo ni la anotación preven-

tiva de la demanda.

La preferencia, en sentido general, de un crédito admite calificaciones diferentes. Cabe distinguir entre crédito especialmente privilegiado, crédito privilegiado y crédito prioritario. Coincide básicamente con la clasificación del artículo 89 de la Ley Concursal, lo que refuerza la remisión del su artículo 90 a la hipoteca legal tácita. La cualidad de crédito especialmente privilegiado viene dada por la cualidad de determinados créditos derivada de la naturaleza o causa del crédito, establecidos exclusivamente por la Ley, así los números primeros y segundo del artículo 1923 del Código Civil, el número primero del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, en nuestro caso el artículo 9.1,e) de la Ley de Propiedad Horizontal. Los créditos especialmente privilegiados sirven al principio "no ex tempore estimatus sed ex causa".

Como créditos especialmente privilegiados -hipotecas tácitas- pudiera citarse el artículo 194 de la Ley Hipotecaria relativo a los créditos del Estado, las provincias o los pueblos que "tendrán preferencia" sobre cualquier otro acreedor aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles, -así literalmente llama hipoteca tácita el artículo 78 de la Ley General Tributaria 58/2003 de 17 de diciembre- y cuando se traten de otras anualidades anteriores podrán constituir una hipoteca legal, la cual no surtirá efecto sino desde su inscripción; o el artículo 196 de la misma Ley relativo a las primas de los dos años o de los dos últimos dividendos del asegurador que "tendrá preferencia" sobre los demás créditos, pudiendo constituir hipoteca legal sobre todas las cantidades que se debieren cuando no hubieren sido satisfechos los dos dividendos o anualidades citados. De forma similar pueden citarse los créditos a favor de la comunidad por los gastos generales correspondientes a las cuotas impu-





PROPIEDAD HORIZONTAL

tables a la parte vencida de la anualidad en curso y a los tres años naturales inmediatamente anteriores, que tiene la condición de "preferentes" sobre el piso o local, conforme al orden del artículo 1923 del Código Civil al que se remite el artículo 44 de la Ley Hipotecaria, esto es, preferentes a los apartados 3,4 y 5 de dicho precepto (hipotecas y refaccionarios anotados, embargos anotados, créditos refaccionarios no anotados) según establece el artículo 9.1.e) de la vigente Ley de Propiedad Horizontal. En todos estos casos se utiliza el término "preferencia" y se vinculan por medio del citado precepto del Código Civil: "con relación a determinados bienes inmuebles...gozan de preferencia".

AFECCIÓN REAL EN SUPUESTOS DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE

En la L.P.H. se consignan dos as-

pectos de la preferencia. Una, los créditos imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y tres años naturales inmediatamente anteriores que serán preferentes cuando concurren con otros créditos contra el propietario deudor; y dos, la afección real en supuestos de adquisición del inmueble por el mismo período de tiempo, es decir, la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales inmediatamente anteriores.

Como señala **Caballero Lozano** -Sepin, enero-febrero 2010, nº 303-, el crédito comunitario goza de publicidad registral porque el edificio en que se ubica el piso o local se halla inscrito bajo tal régimen en el Registro de la Propiedad, que anuncia ese peculiar tipo de propiedad, por ello no es necesario anotación preventiva alguna para disfrutar del privilegio reconocido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad

Horizontal, como señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, Sección 5ª, de 10 de noviembre de 1.999 y las que cita, que proclama la afección real del piso o local. Sin que sea necesaria para tal protección la anotación preventiva de la demanda, salvo que, como la preferencia abarca un determinado período de tiempo correspondiente a la parte vencida de la anualidad corriente y a los tres años naturales inmediatamente anteriores, sea necesaria tal anotación en orden a mantener tal preferencia en atención a que el transcurso del tiempo hasta la realización del crédito supere dicho plazo, si bien la fecha de la presentación de la demanda ante el Juzgado también preserva la preferencia pero tal dato no es conocido por terceros; no así en el supuesto de la afección real en que el plazo viene determinado por la fecha de la transmisión de la propiedad.

ROLLTORE PORTIS
Grupo Zardoya Otis

EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS PUERTAS DE SU COMUNIDAD EN LAS MEJORES MANOS.

MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.

Servicios:

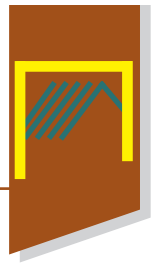
- Venta e instalación de todo tipo de puertas (industriales, residenciales, comerciales y peatonales) y barreras electrohidráulicas.
- Mantenimiento y revisión de puertas automáticas.
- Reparación y sustitución de piezas sujetas a desgaste.
- Adaptaciones a la normativa de puertas ya instaladas.

TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS 902 42 52 62





PROPIEDAD HORIZONTAL



Y la calificación de crédito especialmente privilegiado, debemos insistir a mayor abundamiento de las sentencias citadas de Audiencias Provinciales, lo han venido entendiendo otras varias resoluciones judiciales y registrales. Desde la Sentencia de la Antigua Audiencia Territorial de Valencia de 16 de julio de 1987, como la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 1995, y Resoluciones de la Dirección de los Registros y Notariado han venido declarando tal preferencia. Concretamente las Resoluciones de 3 de abril de 1998 (R. Aranzadi, 1998, nº 3564) y 28 de junio de 2005 (R. Aranzadi, 2005, 5647) literalmente citan el crédito comunitario como hipoteca legal tácita.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA EN EL REGISTRO

Conforme a los anteriores razonamientos resulta que el crédito citado

de la Propiedad Horizontal puede instarse, como tal crédito preferente, ante una situación concursal, tal crédito es un crédito especialmente privilegiado, mal llamado hipoteca legal tácita. Sin embargo ante los criterios manifestados por algunos tratadistas en esta cuestión, negando la citada preferencia o afección real en el concurso de acreedores, sería conveniente una mención específica de la preferencia del crédito comunitario en la Ley Concursal, dentro del orden establecido en el artículo 1923 del Código Civil. Posiblemente sería conveniente su mención en un nuevo párrafo, el cuarto, en el artículo 9, apartado e), de la Ley de Propiedad Horizontal, en el que se advirtiera de que la preferencia y afección real citada en los dos párrafos anteriores sería igualmente aplicable en situaciones concursales.

Y se recomienda a los Administradores de Fincas, ante la deuda de un propietario moroso, informen a

su Comunidad la conveniencia de proceder a reclamar tal deuda sin dejar transcurrir más de un año en orden a mantener la preferencia del crédito "parte vencida de la anualidad corriente y tres años naturales anteriores".

Añadir que, en el supuesto de una demanda y la existencia previa de hipotecas u otros gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad, conviene demandar a aquellos titulares a los solos efectos de dejar constancia de la preferencia del crédito de propiedad horizontal sobre dichos gravámenes, solicitando la anotación preventiva de la demanda en el Registro, determinando su cuantía, así como ante la posibilidad de nuevos gravámenes posteriores respecto a la preferencia del crédito comunitario. -Resolución de 22 de enero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.- B.O.E. núm. 44 de 20 de febrero de 2013-

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





XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas Girona, 24 y 25 de mayo de 2013

El Encuentro fue inaugurado por Pere Macias, diputado de CIU en el Congreso, y Carles Puigdemont, alcalde de Girona.

Innovación, Tecnología y Comunicación, claves del Siglo XXI

LA CLAUSURA CORRIÓ A CARGO DE JORDI JANÉ, VICEPRESIDENTE 4º DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS



Pere Macias, Salvador Díez, Jaume Vilanova, Carles Puigdemont y Enrique Vendrell.

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Girona ha celebrado el XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas en la ciudad de Girona, al que han asistido más de 400 profesionales que han debatido sobre la innovación, las nuevas tecnologías y la comunicación entre profesionales y clientes. Pero también analizaron dos importantes temas de actualidad: las reformas que se han introducido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y la futura Ley de Servicios Profesionales, todo un reto de futuro para los administradores de fincas.





Organizado por el Colegio de Girona y patrocinado por el Consejo General, el XV Encuentro fue inaugurado por el diputado de CIU, **Pere Macias**, y el alcalde de Girona, **Carles Puigdemont**, que estuvieron acompañados por el presidente del Consejo General, **Salvador Díez**, el presidente del Colegio de Barcelona y Lérida, **Enrique Vendrell**, y el presidente del Colegio de Girona, **Jaume Vilanova**, quienes dieron la bienvenida a los participantes, manifestando **Carles Puigdemont** *“que la institución que represento mantiene una estrecha colaboración con los administradores de fincas, y reconozco el papel, tan fundamental, desempeñado por los administradores de fincas en el mantenimiento y rehabilitación de viviendas en Girona. Sin vuestra ayuda, no hubiera sido posible”*.

Pere Macias, diputado por Convergencia i Unió –CIU– en el Congreso de los Diputados y Portavoz de la Comisión de Fomento, considera que *“la profesión de Administrador de Fincas ha de seguir siendo colegiada, ya que su*

desregularización supondría un menoscabo en la defensa de los intereses de consumidores y usuarios. Los administradores de fincas y sus colegios profesionales son un importante referente para las instituciones públicas porque representan los intereses, en materia de vivienda, de los ciudadanos”.

Tras el acto de inauguración, **Miquel Roca**, abogado y padre de la Constitución Española, impartió la conferencia *“La Ley de Servicios Profesionales: presente y futuro de la profesión de Administrador de Fincas y de los colegios profesionales”*, realizando una defensa de la necesidad de que la profesión siga siendo colegiada *“porque los nuevos proyectos legislativos, cuya tramitación se ha anunciado por el Gobierno de Mariano Rajoy para los próximos meses, constituyen una grave amenaza para este sector, y redundaría, además, en un grave perjuicio de la seguridad jurídica de las personas cuyos inmuebles administran”*.

LO MÁ SOBRESALIENTE SOBRE LA LEY DE SERVICIOS PROFESIONALES

MIQUEL ROCA, Abogado.

“El proyecto de ley que regulará los servicios profesionales pretende excluir a los administradores de fincas de una colegiación obligatoria, precisamente en un momento en el que se ha conseguido una titulación universitaria específica que asegura un nivel de formación muy elevado para estos profesionales. Creo que la deontología profesional, patrimonio de los colegios profesionales, perderá, sin la colegiación obligatoria, su instrumento más eficaz en este campo”.



Miquel Roca.

JORDI JANE

Vicepresidente 4º del Congreso de los Diputados

“Hay que seguir insistiendo en la necesidad de poner en valor el sector de la vivienda, que sigue teniendo un peso muy importante, a pesar de la crisis en el sector inmobiliario. Ha llegado el momento de pensar en instrumentos que fomenten la rehabilitación. Históricamente, los administradores de fincas han hecho un trabajo muy positivo en este ámbito. La primera iniciativa legislativa popular (ILP) que se tramitó en el Congreso de los Diputados y que acabó convirtiéndose en la nueva LPH, fue una iniciativa de los Colegios de Administradores de Fincas, que propusieron reducir el nivel de morosidad y asegurar los fondos de reservas para acometer rehabilitaciones y obras necesarias en las comunidades de propietarios”.



Jordi Jane.

PERE MACIAS

Diputado de CIU en el Congreso de los Diputados

“A lo largo de las próximas semanas está prevista la entrada en el Congreso de los Diputados del proyecto de ley de servicios profesionales que puede suponer una fuerte restricción de las atribuciones de muchos colegios profesionales e incluso la desaparición de buena parte de ellos. En los borradores conocidos esto supone la desaparición del Colegio de Administradores de Fincas lo que, a mi juicio, es un auténtico despropósito y más cuando estamos aprobando una ley para favorecer la intervención de las comunidades de propietarios en las operaciones de rehabilitación. ¿Quién va a formular estas operaciones si no reconocemos a los colegiados administradores de fincas? Es evidente que una apuesta por la vivienda de alquiler y por la rehabilitación de edificios requiere de profesionales capacitados. No se entendería que esta apuesta no viniera acompañada del refuerzo de las capacidades de actuación de los administradores”.



Pere Macias.

JAUME VILANOVA

Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Girona

“Los administradores de fincas no quedamos al margen, sino todo lo contrario, ya que la disminución de los ingresos de los ciudadanos conlleva, como no puede ser de otra forma, serias dificultades para poder atender las necesidades de las fincas. La falta de liquidez de los ciudadanos provoca el impago de cuotas comunitarias y de cuotas de alquiler, por lo que proliferan demandas judiciales y desahucios, que en muchas ocasiones provocan verdaderas situaciones de desesperación por parte de los afectados, sin que los administradores de fincas, como mandatarios de los propietarios, podamos dar soluciones a estos problemas”.



Jaume Vilanova.





LA INNOVACIÓN AL SERVIDO DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

Pepe Gutiérrez, Administrador de Fincas y licenciado en Antropología Social, impartió la ponencia *“Mente IP, innovación y tecnología en la administración de fincas”*, centrándose en la administración low cost, la reorganización del sistema de desarrollo de una junta o la estandarización de la prestación de cuentas y resultados, haciendo especial mención a la necesidad de la actualización tecnológica y la innovación profesional para poder afrontar, con garantías competitivas de calidad, el futuro profesional.

“Business Intelligence” y *“Tecnología aplicada a la Administración de Fincas: siete aplicaciones tecnológicas que ayudan a la automatización y a la innovación en las empresas”*, fueron las dos partes de una ponencia impartida por **Miquel Boix, David Millán y José Ramón Fernández**, de la entidad SGS, que analizaron cómo aplicar el concepto de business inteligencia a la práctica profesional del Administrador de Fincas, explicando, además, como utilizando una serie de tecnologías y aplicaciones informáticas, la rentabilidad de un despacho profesional se aumenta y también la calidad de los servicios que se ofrecen.

“El consumidor All-ways on” fue la ponencia impartida por **Jordi Urbea**, director ejecutivo de la agencia OgilvyOne, que hizo su presentación basada en los retos, tecnológicos e innovadores, del siglo XXI. Definió las oportunidades que ofrecen las nuevas tecnologías al profesional de la administración de fincas, que les permite conocer en todo momento y circunstancia la información relativa a un cliente o a una comunidad de propietarios, en tiempo real todo ello, y que

conllevaría solucionar, con toda urgencia, los problemas que puedan producirse en los inmuebles que administra.

POLÍTICAS DE DESAHUCIOS Y DOMICILIO ELECTRÓNICO

Joan Cremades, presidente de la sección 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona, impartió la ponencia, de máxima actualidad, *“El desahucio arrendaticio: presente y futuro inmediato”*, dónde analizó los nuevos proyectos de reformas y mencionó la necesidad de que las políticas de desahucio se adapten a la situación social y a la crisis económica actual, y valoró los aspectos más negativos, entre otros, del Registro de Morosos en las viviendas de alquiler. Consideró que el gran problema con el que se encuentran los desahucios, y que permanecerá en un futuro ante la falta de medidas concretas, es el colapso que sufren los tribunales de justicia. Sin la dotación adecuada de medios a los distintos juzgados, los problemas seguirán sin resolverse.

Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, desarrolló la ponencia *“Hacia la implantación de un domicilio electrónico en el derecho inmobiliario: ¿I+D o D+I?”*, mencionando, entre otras cuestiones, la necesidad de que los ciudadanos dispongan de un domicilio electrónico, tanto para mejorar la comunicación con los usuarios a través del correo electrónico en el medio profesional, como para los procedimientos judiciales que se puedan iniciar. Actualmente existen grandes dificultades para localizar a un propietario o arrendatario al que se necesita hacer llegar una comunicación determinada, lo que aumenta el retraso en un determinado expediente y aumenta los costes económicos de tramitación de todo ello.

Te ayudamos con la fórmula más rentable

En Gas Natural Fenosa estamos contigo para ayudarte. Por eso, trabajamos día a día para ofrecerte las mejores soluciones energéticas para que ahorres:

22% dto luz **10% dto gas**

Solo los expertos te ofrecen la solución integral que necesitas.

902 404 009
www.negocio.gasnaturalfenosa.es

gasNatural fenosa
la energía que piensa

Electricidad: 22% de descuento para tarifas 2.1A, 2.1DHA, 3.0A, y 3.1A, a aplicar sobre el término variable de la electricidad durante los 12 primeros meses del contrato. Gas: 10% de descuento para tarifas 3.3 y 3.4, a aplicar sobre el término variable del gas natural durante los 12 primeros meses de contrato. Oferta válida para clientes que contraten la electricidad y el gas con Gas Natural Servicios con las tarifas referidas antes del 30/09/2013. Consulte el resto de condiciones de la oferta en www.negocio.gasnaturalfenosa.es





Tecnología para un mundo más accesible

Un compromiso con las personas y su movilidad

ThyssenKrupp Elevadores desarrolla con sus productos soluciones inteligentes para satisfacer todos los requerimientos de nuestros clientes en lo que se refiere a movilidad, tecnología y estética.

Nuestro objetivo: la accesibilidad y la movilidad para todas las personas.

ThyssenKrupp Elevadores
C/ Cifuentes, s/n - 28021 Madrid
Tel: 913 796 300 - Fax: 913 796 443
servicliente@thyssenkrupp.com
Tel: 901 101 031
www.thyssenkruppelevadores.com
comercial.tkees@thyssenkrupp.com

ThyssenKrupp Elevadores



JORDI JANÉ CLAUSURÓ EL ENCUENTRO

A continuación se procedió a la clausura del XV Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, que corrió a cargo de **Jordi Jané**, vicepresidente 4º del Congreso de los Diputados, quien reconoció que *“los administradores de fincas colegiados son expertos profesionales del sector inmobiliario, y por eso se debe luchar contra el intrusismo en este ámbito de actuación dentro del mundo de la vivienda y defender que esta profesión se ejerza de forma colegiada para garantizar su función social”*.

El presidente del Colegio de Girona, **Jaume Vilanova**, tras dar las gracias a todos los asistentes, manifestó que *“en este momento, y cuando el problema de la vi-*

vienda se ha convertido en un elemento central del debate social, es necesario que los profesionales de la administración de fincas reivindicamos nuestro papel, en una situación donde los inmuebles van a ser clave en el futuro a través de las nuevas normativas sobre arrendamientos urbanos y del fomento de la rehabilitación de edificios”.

El Encuentro finalizó con la presentación del próximo Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que será organizado por el Colegio de Baleares y se celebrará en Palma de Mallorca el próximo año, y se rindió un emotivo homenaje a los compañeros y compañeras del Colegio de Girona que han hecho posible que este Encuentro se haya desarrollado con tan notable éxito.

LO QUÉ SE DIJO EN EL ENCUENTRO:

SOBRE INNOVACIÓN Y NUEVAS TECNOLOGÍAS:

Pepe Gutiérrez, Administrador de Fincas de Alicante.
Ponencia: *“Mente IP, innovación y tecnología en la administración de fincas”*

- La innovación es el hecho de desarrollar un nuevo producto, servicio o proceso basado en una nueva idea.
- La innovación no es una moda pasajera, es el negocio real, el único negocio.
- Combatir la sensibilidad al precio con marca, diferenciación y servicios. Es decir, con la calidad.
- Lo anterior son los parámetros que los clientes valoran



Pepe Gutierrez.

a la hora de seleccionar un Administrador de Fincas.

José Ramón Fernández, Miquel Boix, David Millán. Representantes de SGS.

Ponencias: *“Tecnología aplicada a la Administración de Fincas: siete aplicaciones tecnológicas que*



ayudan a la automatización y a la innovación en las empresas”:

- Las innovaciones tecnológicas supondrían un ahorro de cerca del 30% en el primer año, y un retorno de inversión en menos de 6 meses.
- En un momento como el actual de crisis y fuerte competitividad, es muy importante la automatización de ciertos procesos, mejorando la competitividad y los servicios. Con ello se reducen costes, se mejora la calidad, disminuyen los errores en algunas de las labores repetitivas, y permite a la empresa destinar personal a otros trabajos con valor añadido, especialmente la atención a Clientes y la comercialización de nuevos servicios.
- Internet es el entorno ideal para la comunicación y colaboración entre el personal de las distintas áreas de la empresa o delegaciones, con clientes y proveedores. Una buena comunicación con sus empleados hará que se pierda menos tiempo, que sea más efectiva: una Intranet es la solución tecnológica más fácil y sencilla y



David Millan, Miquel Boix y José R. Fernández.

“BUSINESS INTELLIGENCE –Inteligencia de Negocios– ¿Qué ES?

- Conjunto de Herramientas y Estrategias enfocadas a la administración y creación de conocimiento, mediante el análisis de datos existentes en una organización y/o empresa.

¿Qué objetivo?

- Uso de los datos de la empresa para facilitar y/o ayudarla a tomar mejores decisiones y control del negocio.

¿Por qué?

- Mejorar y optimizar a los que deciden y anticipar acciones para una dirección bien informada.

¿Cómo?

- Utilización de los sistemas de información de inteligencia que se forma con datos extraídos de la empresa en todos los ámbitos.

Jordi Urbea

Ponencia: “El consumidor All-ways on”

- El 86% de los consumidores reconocen utilizar su móvil o tableta a la vez que están viendo un programa de TV. De ellos, un 40% consulta las redes sociales y buscan contenido relacionado con lo que en ese mo-



Jordi Urbea



Orona

**Servicio Orona:
Pensado en ti**

Un óptimo mantenimiento del ascensor al mejor precio

El mantenimiento de ORONA es sinónimo de seguridad y tranquilidad. Por eso ponemos a tu disposición nuestro **Servicio Orona: Pensado en ti**, un compromiso con un mantenimiento 24 horas, ajustado en precio, todas las marcas, ágil y con nuestros mejores profesionales. Un servicio creado para ti.

www.orona.es





mento están visualizando.

- Los servicios profesionales, entre ellos los del Administrador de Fincas, ante un consumidor/cliente que representa estos porcentajes de utilización de nuevas tecnologías, ha de saber adecuar su mensaje a las nuevas herramientas tecnológicas más utilizadas. Conseguirá una optimización de la inversión en acciones de marketing, un mayor conocimiento de mercados y la habilidad de focalizar esfuerzos en determinados segmentos del mercado, sin olvidar que se determinará el área de influencia para precisar la población que se está cubriendo.

..... Y SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y DOMICILIO ELECTRÓNICO SE MANIFESTÓ:

Joan Cremades, Presidente de la Sección 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona

Ponencia: *“El desahucio arrendaticio: presente y futuro inmediato”*

- Las últimas reformas se han aprobado precipitadamente, con la intención de salir al paso del alto volumen de litigiosidad y de la rémora que suponen para la seguridad jurídica las “dilaciones indebidas” que se han asentado como un vicio estructural en nuestro sistema judicial.



Joan Cremades.

- La solución pasa, fundamentalmente, por la reforma de la organización judicial y los instrumentos procesales pendientes de una reforma orgánica y procesal, incluso constitucional, si lo que se pretende es la tutela judicial efectiva.
- La regulación del desahucio ha estado vinculado a criterios políticos, y siempre las circunstancias sociales y económicas han estado muy presentes. Actualmente, el agravamiento de la crisis económica y las elevadísimas tasas de paro laboral, han propiciado una acumulación de los desahucios por falta de pago, junto a una demora acentuada en la resolución judicial por la excesiva carga de trabajo que soportan los órganos judiciales.
- Desde un punto de vista estrictamente técnico procesal, las últimas reformas resultan poco cuidadas, presentando imprecisiones o deficiencias de carácter conceptual, por lo que tras su lectura queda la sensación de ser una ley que se ha gestado con cierta premura y priorizando el resultado buscado a la ortodoxia procesal.
- No puede olvidarse el coste de las “tasas judiciales” contenida en la Ley 10/2012 de 20 de noviembre y la Orden HAP/2662/2012 de 13 de diciembre aprobando el modelo 696 de autoliquidación y el modelo 695 de solicitud de devolución por solución extrajudicial del litigio y por acumulación de procesos, ya modificada por el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero (disminuye la “variable” cuando el sujeto pasivo de la tasa es una persona física). En el caso de los recursos, un ciudadano que quiera recurrir en apelación, debe ingresar 50 € del preceptivo depósito y además, 800 € más la variable. Esto no beneficia, tampoco, los procedimientos judiciales.

Mutua de Propietarios en el Encuentro de Administradores de Fincas

Mutua de Propietarios patrocinó, una vez más, el XV Encuentro de Administradores de Fincas de Girona, y durante el mismo hizo entrega de los premios de la promoción que realizó, especialmente, para el Encuentro.

En dicha promoción, Mutua de Propietarios regaló smartphones IPHONE 5 a los Administradores de Fincas Colegiados inscritos en el Encuentro, y que habían contratado sus pólizas utilizando las nuevas tecnologías que la Mutua pone a disposición de sus mediadores para tarificar y contratar de forma fácil y segura.

Los objetivos de dicha Promoción fueron:

- * Dar a conocer a los Administradores de Fincas de toda España, a través de este importante evento, una nueva herramienta que simplifica la tarea de tarificación, confección de proyectos y emisión de un seguro para las comunidades de propietarios.
- Facilitar el desarrollo de la actividad aseguradora, como una unidad de negocio más, dentro de la propia gestión empresarial del Administrador de Fincas.
- Participar en el objetivo elegido para el Encuentro, que es la difusión de las nuevas tecnologías aplicadas a la profesión del Administrador de Fincas.



Dado el éxito de la promoción, Mutua de Propietarios ha repetido la iniciativa, poniendo en marcha una nueva campaña que finalizará el próximo 31 de Diciembre.

En las imágenes podemos ver al director comercial y marketing de Mutua de Propietarios, **Javier Querol**, en la entrega de premios que se llevó a cabo durante el Encuentro.





Vicente Magro Servet Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Ponencia: *“Hacia la implantación de un domicilio electrónico en el derecho inmobiliario: I+D o D+I?”*

Con una adaptación de los actos de comunicación de las Administraciones Públicas con los ciudadanos a las nuevas tecnologías, se conseguirá:

- Obligatoriedad de la disposición del domicilio electrónico (DEO). Cada ciudadano que resida en España debería disponer del DEO, correspondiendo la obligatoriedad a quien resida de forma permanente en territorio español.
- La implantación del DEO hace ganar en eficacia y efectividad a la administración en la tramitación de los procedimientos. Con la ejecución de este sistema no solo se gana en ahorro de costes, sino que la Administración conseguirá ser más efectiva y eficaz al llevar a cabo el acto de comunicación de forma inmediata.
- Obligación del ciudadano de consultar el DEO con habitualidad. El sistema debe implantarse activando la opción



Vicente Magro.

de que el ciudadano “acuse recibo” a la Administración cuando ha recibido el acto de comunicación, pero si no lo activa entendemos que transcurridos diez días desde el envío el acto se entiende por ejecutado como hemos expuesto. Ello exigirá la instauración de un buen sistema que evite fallos de recepción.

- El DEO serviría también para que el ciudadano pudiera consultar el estado de su expediente mediante el envío de un mensaje de “consulta de estado”. Para que al ciudadano también le sea eficaz este servicio, puede utilizarse la personal dirección de DEO para la consulta del expediente que un ciudadano pudiera tener, salvo en la Administración de Justicia, en donde esta consulta la haría el procurador de la parte en los procedimientos en los que sea precisa su presencia, y en las que no lo sea lo podrá consultar el ciudadano que no utilice los servicios de procurador.
- En la administración de justicia este servicio no impide la actuación de los procuradores, sino que la complementa. Es obvia la importancia que ha adquirido la figura del procurador en la Administración de Justicia, y fruto de ello ha sido que en la reciente reforma de la LEC se vuelve a dar una “vuelta de tuerca” más al art. 152 LEC potenciando, aún más, la actuación del procurador para auxiliar a los tribunales en los actos de comunicación.

Dolores Lagar Trigo
Periodista y Administradora.

Apuestas por el futuro tecnológico

Los Administradores pueden aportar este valor añadido como servicio a sus administrados y sin ningún coste para los vecinos. Cada vez es mayor el número de dispositivos conectados en los hogares. Así, no es difícil encontrar un hogar en el que una televisión, un par de tablets y cuatro móviles se conectan a un mismo ADSL. Además, cada vez los servicios a los que se conectan estos dispositivos requieren mayores anchos de banda. De esta forma, en un mismo hogar se accede en paralelo desde todos estos dispositivos a Skype o Dropbox, se descargan videos a través de Youtube, música en Spotify o se ven contenidos de televisión en alta definición. Estos servicios de mayor volumen de descarga impulsan la demanda hacia un mayor ancho de banda que, con las actuales conexiones, no son suficiente. La fibra óptica hasta el hogar es la mejor opción de despliegue de red para hacer frente a este tráfico de datos que ya empieza a ser una realidad. Pero no es el ancho de banda la única ventaja para los usuarios. Características como la velocidad simétrica y una mayor calidad de imagen, la seguridad para acceder y navegar por Internet, la telefonía y la televisión adquieren un nuevo significado cuando hablamos de fibra.

Telefónica y Jazztel son las dos empresas que claramente están apostando por el futuro de esta tecnología y están ya desplegando fibra óptica en las principales ciudades españolas. Una infraestructura de futuro que ya está presente en países tan avanzados como Estados Unidos y Japón. Así, y gracias al acuerdo de coinversión en el despliegue de verticales que ambas compañía firmaron el pasado mes de octubre, Telefónica y Jazztel se han comprometido a desplegar conjuntamente 3 millones de hogares en las principales ciudades españolas.

En el caso de Jazztel, la compañía está contactando con los administradores de fincas de las zonas en las que se está acometiendo su parte del proyecto de despliegue de fibra óptica hasta el hogar para acelerar los permisos de instalación con las fincas y poder ofrecer así una red de última generación tecnológica de acceso a Internet a sus administrados, a sus vecinos.

Esta mejora en los servicios mencionados, este valor añadido para las fincas, puede ser una aportación de los propios administradores hacia sus administrados al permitir que Jazztel lleve a cabo la instalación en los edificios, sin ningún tipo de costes para los vecinos, un trámite que es sencillo, rápido y sin obras. Además esta instalación ofrece una mayor durabilidad, dado que la fibra óptica resiste mejor tanto el calor como el frío y, por supuesto, la corrosión.

Los administradores que deseen tanto información como agilizar estos trámites pueden ponerse en contacto con Jazztel en el teléfono gratuito 900834073, para otorgar su permiso de instalación y que esas fincas se encuentren dentro de esos 3 millones de hogares planificados.





ENTREVISTA MARTA OLBÉS, Document Solutions Product Manager de Canon España

El administrador de fincas es el ejemplo perfecto de usuario profesional que pasa una gran parte de su jornada fuera de la oficina. ¿Qué soluciones de gestión documental aporta Canon para facilitar este trabajo en remoto?

Efectivamente, el administrador de fincas necesita recuperar información desde cualquier lugar y en cualquier momento como por ejemplo información bancaria, datos de porterías, listados de vecinos y propiedades, información de mantenimiento, etc., datos que deben estar siempre actualizados y accesibles. Por otra parte, casi siempre en las reuniones de vecinos ocurre que algunos asistentes no llevan encima la documentación enviada con anterioridad por el Administrador, por lo que éste suele llevar en su maletín documentación en papel de más a las reuniones. Tener que llevar y repartir esta documentación en papel, si además tiene más de una reunión en el día, puede ser frustrante y causar retrasos.

Para acabar con estos problemas, Canon ofrece soluciones flexibles que permiten acceder a los documentos de manera totalmente segura y con solo una conexión a Internet. Así, el administrador solo tendría que llevar a la junta de propietarios una tablet o un ordenador portátil, y podría proyectar para los vecinos el estado de cuentas, los presupuestos o cualquier otro documento del dossier de la reunión con la certeza de que es la versión correcta y última. Esto genera mayor fluidez en la reunión y mayor confianza entre los propietarios que observan en su Administrador un control total de la información.



Marta Olbés.

¿Qué aspectos de los programas de gestión que utilizan habitualmente los administradores de fincas presentan más carencias?

Normalmente, los programas de gestión están orientados a la contabilidad. Aunque pueden almacenar documentos de las distintas comunidades, todos los de una misma comunidad van a parar, indiscriminadamente, a una misma carpeta, lo que complica enormemente la búsqueda y localización de un documento en concreto. En estas condiciones, preparar el dossier de documentos para enviar a los vecinos antes de cada reunión puede resultar muy laborioso.

La posibilidad de vincular, con un solo clic, todos los documentos de una comunidad, portal, escalera, de una vivienda concreta o incluso de una avería, o la posibilidad de tener a mano los distintos presupuestos sabiendo qué vecino los ha presentado resulta extremadamente útil y aporta a los administradores un gran valor para la preparación de estas reuniones. Por ejemplo, si se va a realizar una reunión extraordinaria para la aprobación de una reparación de la caldera comunitaria, el administrador tendrá que recopilar varios documentos relacionados: la documentación de la caldera averiada, el parte a la aseguradora, los distintos presupuestos presentados, la comparativa de los mismos, los estudios técnicos, etc. Un gestor documental ayuda a recopilar o consultar todas estas fuentes relacionadas de forma rápida y precisa.



Oficina Online

COMERCIALIZADORA DE ENERGIA ELECTRICA

➤ Herramienta dinámica de servicio y gestión especialmente **diseñada para administradores de fincas colegiados y agrupaciones empresariales.**

Princesa ,2
28008 Madrid
Fax 91.758.20.49

Tfno: 901 900 044
WWW.WATIUM.ES
Síguenos en:

Vía Augusta, 15
08006 Barcelona
Fax 93.416.09.56





NOTICIAS COLEGIALES

ARAGÓN

Jornadas sobre Inspección Técnica de Edificios

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, en colaboración con el Ayuntamiento de Huesca, el Colegio de Arquitectos de Aragón y el Colegio de Aparejadores de Aragón, organizó durante los días 16 y 17 de enero del 2013 unas jornadas de carácter formativo dirigidas a los profesionales de dichos sectores, con motivo de la entrada en vigor de la nueva ordenanza sobre inspección técnica de edificios en Huesca.

Dichas jornadas fueron inauguradas por la alcaldesa de Huesca **Ana Alós**, con la presencia de un buen número de autoridades de distintos ámbitos. En las jornadas, en las que participaron representantes de las cuatro entidades y de la Federación de Asociaciones de Vecinos de Huesca, el Colegio tuvo la responsabilidad de plantear la primera ponencia, de un marcado carácter jurídico, a cargo de **Javier Hernández García** -asesor del Colegio- y que desarrolló vertebrándola en tres bloques: los antecedentes normativos sobre el deber de conservación de los edificios -Código Civil, Ley de Ordenación de la Edificación y Ley de Propiedad Horizontal-; marco jurídico actual -estatal, autonómico aragonés y local de Huesca-; y los propietarios sujetos de las ITE's -la adopción de acuerdos, su impugnación, su ejecución y la responsabilidad-.

Las otras tres ponencias corrieron a cargo del Ayuntamiento -de carácter administrativo sobre la propia ordenanza de Huesca-, del Colegio de Arquitectos -de carácter técnico sobre las tipologías de edificios, su construcción, envejecimiento, daños y actuaciones necesarias-; y del Colegio de Aparejadores -resaltando la importancia del mantenimiento de los edificios como camino para una ITE favorable-.

La idea más importante resultante de estas jornadas, y pro-



Asistentes a las jornadas.

puesta precisamente por el Colegio de Aragón, ha sido la creación de un observatorio permanente compuesto por las cuatro entidades organizadoras, para el seguimiento del cumplimiento de esta norma y las posibles dificultades que puedan surgir con el transcurso del tiempo.

BARCELONA Y LERIDA

La Intercol•legial premia a Miquel Roca y Jordi Basté

El pasado día 6 de junio la Asociación Intercolegial de Colegios Profesionales de Catalunya de la que forman parte los colegios de Administradores de Fincas de Tarragona, Girona y Barcelona-Lleida otorgó, en su primera edición, los premios de la entidad al abogado **Miquel Roca** y al periodista **Jordi Basté** por su defensa de las profesiones colegiadas.

La entrega de este premio se realizó en el marco de la celebración de la segunda Asamblea General Ordinaria de la Intercol•legial, a la que asistieron los representantes técnicos y políticos de los Administradores de Fincas catalanes.

La Intercol•legial premiaba a **Miquel Roca** en reconocimiento a la defensa pública del papel que corresponde a los colegios profesio-



Miembros asistentes al acto.

nales y de su función social como corporaciones de Derecho Público. También se le entregó el premio a **Jordi Basté** por la atención dada a los colegios profesionales y a los profesionales colegiados de los diferentes ámbitos de conocimiento, en el transcurso de su tarea informativa. Ante los diferentes planteamientos sobre una nueva ley de Servicios profesionales, el presidente de la Asociación Intercol•legial y decano del Colegio de Abogados de Barcelona, **Pedro L. Yúfera**, destacó el papel primordial que realizan los Colegios y, en especial, la función de supervisión de la calidad y de buenas prácticas profesionales. Por este motivo declaraba que "la supresión de competencias colegiales podría comportar una pérdida de las garantías en la prestación del servicio que recibe el ciudadano".



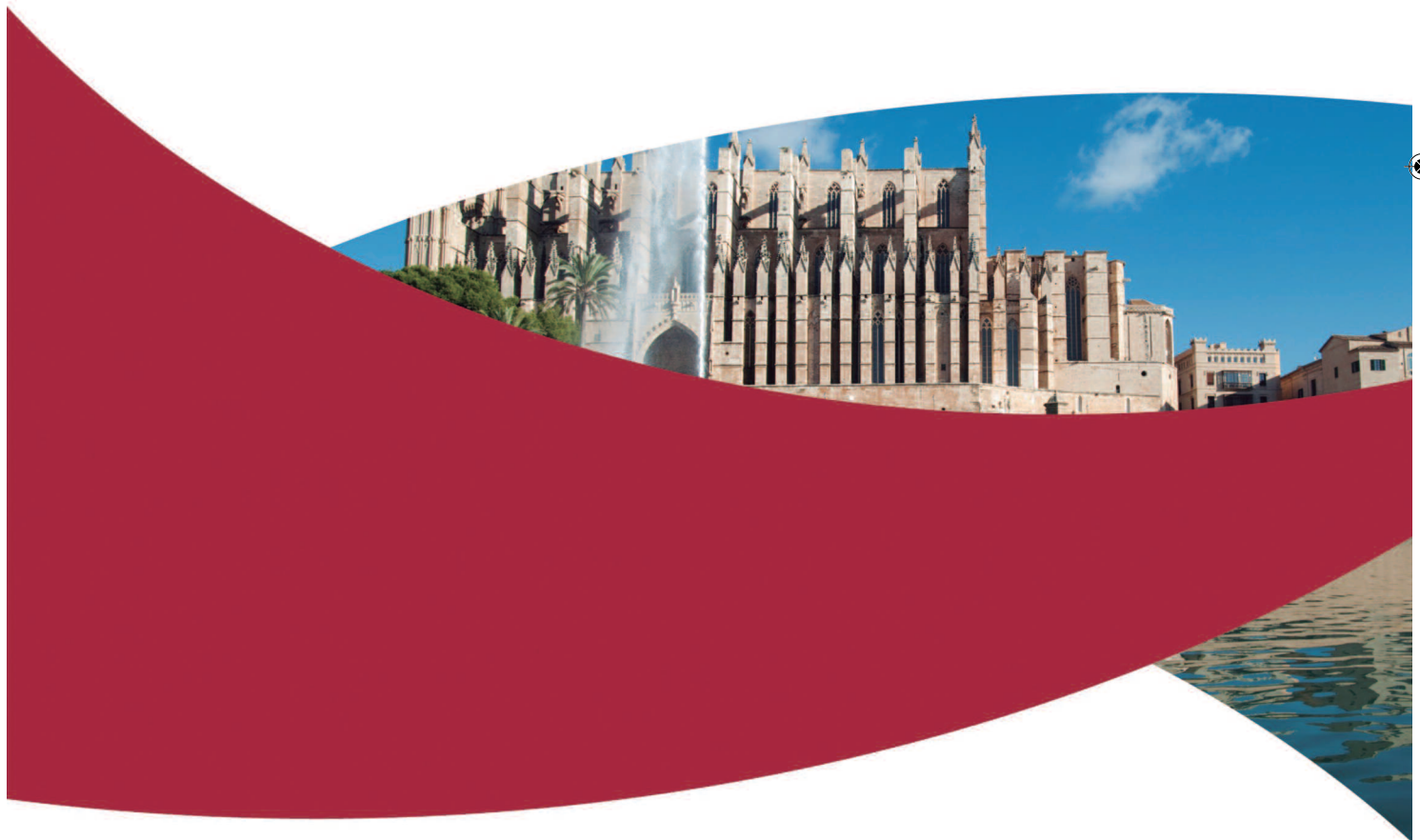


Palma de Mallorca del 5 al 7 de junio 2014

XVII CNAF

Congreso Nacional de
Administradores de Fincas

*¡Por y para
la sociedad!*



www.congresoadministradores2014.com





NOTICIAS COLEGIALES

CÁDIZ

Programa de Subvenciones Andalucía A+

La Agencia Andaluza de la Energía organizó la Jornada Técnica del Programa de Subvenciones Andalucía A+, sobre oportunidades de la mejora energética en Cádiz, en la que participó el presidente del Colegio, **Rafael Trujillo**.

Mediante esta jornada se mostró a los profesionales y empresas el gran potencial de ahorro energético y las posibilidades de uso de las energías renovables, como elementos de reducción de la factura energética y de mejora del desempeño ambiental por parte de ciudadanos, empresas

y entidades de la administración local, así como el apoyo que se presta desde la Junta de Andalucía, tanto mediante financiación reembolsable para las pymes como mediante subvenciones a fondo perdido, gestionadas por la Agencia Andaluza de la Energía.

El programa de subvenciones para el desarrollo energético sostenible de Andalucía, "Andalucía A+", está cofinanciado por fondos propios de la Junta de Andalucía y por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional.

Jornadas de Rehabilitación y Ahorro Energético

El Colegio desarrolló las "Jornadas sobre Rehabilitación y Ahorro Energético", que tuvieron lugar en el salón de actos del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Cádiz. Dichas jornadas tuvieron como objetivos informar y formar a sus colegiados sobre las novedades del proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana 2013-2016, y el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Por parte del Colegio, estuvo presente en la mesa inaugural de las mismas **Carlos de Osma**, secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz.



Ponentes en un momento del debate público.

GRANADA

Taller Formativo sobre Juntas de Propietarios

Con un gran éxito se ha desarrollado el Taller Formativo sobre "Dirección de Juntas de Propietarios: conflicto y rompe-reuniones", que fue organizado por Carbonell Consultoría y Formación y el Colegio de Administradores de Fincas de Granada.

El objetivo ha sido conocer los roles que se manifiestan en grupos y las pautas de control para el desarrollo de la Junta de Propietarios, así como saber aplicar técnicas específicas de asertividad para licuar las críticas y ataques del rompe-reuniones con las respuestas más efectivas.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

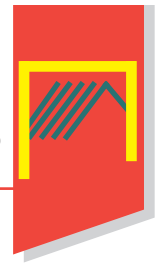
Entre los Convenios de Colaboración recientemente suscritos se encuentran los firmados con la entidad Grupo MPE, que facilitará el cumplimiento de la normativa sobre Prevención de Riesgos Laborales, tanto en los despachos de los Administradores de Fincas colegiados, como de las comunidades que administran; y el suscrito con Construc-



Silvia Carbonell, en un momento de su exposición.

ciones el Partal, especialistas en edificación y obra civil que pueden aportar asesoramiento técnico en obras que se vayan a realizar en edificios administrados por colegiados.





GUIPÚZCOA

Jornadas de Formación

Desde principio de año se han venido celebrando en el Colegio de Guipúzcoa y Álava diversas jornadas de formación en las que se han tratado tanto temas legales como técnicos relacionadas con nuestra profesión.

Entre las charlas técnicas destacamos "Condensaciones versus Filtraciones: Teoría y Práctica" y "Efecto de la entrada en vigor del Decreto 241/2012 (ITE): Plan de uso y mantenimiento del edificio" ambos cursos impartidos por **Nacho Madorrán**, arquitecto y asesor técnico del Colegio de Guipúzcoa. Además, se incluyó en una de las charlas comentarios sobre el Certificado de Eficiencia Energética, de gran actualidad en estas fechas, y la presentación de la



Asistentes a la Jornada.

los colegiados en estas jornadas, lo que ayuda a mejorar el servicio y la oferta que el Colegio quiere dar a todo el colectivo.

campaña de instalación de la fibra óptica en todas las comunidades de propietarios de Donostia-San Sebastián.

Con relación a las jornadas legales, el asesor jurídico, **Fco. Javier Urdangarín**, fue el encargado de ilustrar e informar a los nuevos colegiados sobre temas tan importantes como "El Proceso monitorio" y "Fijación de cuotas de propiedad y su posible modificación".

Cabe destacar que cada vez es mayor la afluencia y participación de

Madrid

La morosidad desciende en Madrid

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y el Programa de Lucha contra la Morosidad en las Comunidades de Propietarios (PLCM), que cumple un año de actividad, han presentado esta mañana el III Informe de la Morosidad en las Comunidades de Propietarios de la Comunidad de Madrid al cierre de 2012.

El informe ha registrado una mora en comunidades de propietarios madrileñas superior a 229 millones de euros, un significativo descenso respecto a la acumulada en 2011.

"Aunque se tratan de datos esperanzadores, esta reducción obedece, por un lado, al incremento de las ejecuciones hipotecarias y, por otro, a la recuperación de la deuda gracias a la iniciativas desarrolladas por el Programa de Lucha contra la Morosidad de las Comunidades de Propietarios", ha explicado **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Madrid es también la Comunidad que ha experimentado la mayor reducción de sus porcentajes de mora, pasando de acumular en 2011 el 25% de la mora nacional, a tan sólo un 14,31% en 2012.

Mientras que Madrid capital ha visto reducir la morosidad en 67,5 millones de euros con respecto al ejercicio anterior, la mora en los municipios del norte y sur metropolitano ha descendido en 4 y 41 millones de euros respectiva-



Miguel Á. Muñoz, en el centro, respondiendo a los medios de comunicación.

mente. Por otro lado, la reducción de la mora en las comunidades de propietarios del este madrileño se sitúa en 17 millones de euros, al tiempo que la morosidad ha bajado en 2 millones de euros en las comunidades situadas al oeste de la región.

Alcorcón, Aranjuez, Ciempozuelos, Fuenlabrada, Humanes de Madrid, Getafe, Leganés, Móstoles, Parla, Pinto, San Martín de la Vega y Valdemoro son los municipios que concentran un mayor ratio de morosidad por habitante, situándose en 50,4 de euros al cierre de 2012.

De otro lado, los habitantes de Boadilla del Monte, Brunete, Collado Villalba, Galapagar, Hoyo de Manzanares, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, las Rozas, Torrelodones, Villanueva de la Cañada y Villaviciosa de Odón deben una media de 7,4 euros a las comunidades de propietarios.

Pese a la tendencia de contención de la mora durante 2012, todos los indicadores muestran un repunte en el primer trimestre de 2013, "debido en parte a la suspensión de las ejecuciones hipotecarias que hacen que el propietario insolvente mantenga la titularidad del bien y, por tanto, siga sin poder hacer frente a los gastos de comunidad", ha argumentado Ignacio de San Juan, director general del PLCM. No obstante, se trata de morosos accidentales para los que el Programa intenta encontrar una solución extrajudicial.



NOTICIAS COLEGIALES

MÁLAGA

Toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno

Fernando Pastor García tomó posesión del cargo de presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla el pasado 14 de junio, en un acto celebrado en la sede colegial. Junto a **Pastor García** tomaron, formalmente posesión de sus cargos, el resto de integrantes del Equipo de Gobierno de la Corporación, cerrando el proceso de renovación iniciado el pasado mes de diciembre, cuando los colegiados eligieron a la candidatura denominada 'Cafmalaga 2.0' para dirigir al Colegio durante los próximos cuatro años.

Representantes de instituciones públicas, organizaciones sociales, sindicatos y de otros colegios profesionales, además de decenas de Administradores de Fincas Colegiados y miembros de las empresas colaboradoras del Colegio, se dieron cita en la recién reformada sede de CAFMálaga para presenciar la toma de posesión del nuevo Equipo de Gobierno, en un acto que sirvió también para escenificar el rechazo de la profesión a la nueva Ley de Servicios Profesionales que pretende poner en el marcha el Gobierno de España.

En su discurso, **Fernando Pastor** destacó la necesidad de "prestigiar la marca de Administrador de Fincas Colegiado", al tiempo que recordó algunas de las promesas electorales que se realizaron antes de las elecciones y en las que el nuevo Equipo de Gobierno de CAFMálaga ya está trabajando: presencia activa en RRSS, instaurar un sello de calidad del Administrador de Fincas Colegiado, la puesta en funcionamiento de un Código del buen gobierno, realizar una campaña activa contra el intrusismo, potenciar las de-



Nueva Junta de Gobierno.

legaciones territoriales, ampliación de la garantía financiera, activación de las listas de administradores y peritos judiciales, promoción del Convenio de Empleados de Fincas Urbanas, integración de los nuevos colegiados, puesta en marcha de un co-working en la sede colegial y en la sede de empresas conveniadas, la creación de una incubadora de nuevos colegiados, potenciación de las relaciones con la Universidad de Málaga, la mejora de la formación

continua, la reactivación de la figura de la pasantía, y la revisión de los costes de administración para cuantificar el coste y la reactivación de los servicios que prestan los administradores de fincas.

El nuevo presidente de CAF Málaga también incidió en la lucha y la defensa de la "colegiación obligatoria". "Estamos convencidos que es buena para todos, para la ciudadanía, y para los gobernantes, ya que el Colegio lo que aporta es un plus de garantía para los ciudadanos" insistió Pastor, quien recordó que son los "Administradores de Fincas Colegiados los que defienden los derechos de los ciudadanos en materia de vivienda".

Junto a **Fernando Pastor**, el nuevo Equipo de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está formado por **Luis Camuña Salido**, **José Luis Navarro Rosado**, **Alejandro Pestaña Santisteban**, **Álvaro Muñoz Núñez de Castro**, **Manuel Jiménez Caro**, **Miguel Muñoz Núñez de Castro**, **Marisa Mandly García**, **Belén Calleja Moreno**, **Rafael Mena González**, **Mercedes González Postigo** y **Rafael Martín Maqueda**.

TARRAGONA

Jornada sobre eficiencia energética

La obligatoriedad del Certificado Energético como consecuencia de la implantación de la directiva de la eficiencia energética de los edificios, plantea muchas dudas. Estas, también surgen a los técnicos profesionales que tienen la responsabilidad de emitir este certificado.

El Colegio de Administradores de Fincas creyó adecuado llevar a cabo una jornada informativa conjunta con algunos de los colegios



Los ponentes, en un momento de la Jornada.

implicados: Ingenieros Técnicos Industriales y Arquitectos Técnicos.

La jornada se desarrolló en el Auditorio Eutyches del Palacio Ferial y de Congresos de Tarragona. Con un amplio abanico de ponentes y de visiones, que fueron desde el marco legal al técnico para que los colegiados pudieran tener la información, sobre el Certificado Energético y la eficiencia energética.



SANTA CRUZ DE TENERIFE

Inauguración de las Jornadas de Inspección Técnica y Mantenimiento de Edificios

La directora del Instituto Canario de Vivienda, **Sulbey González**, informó sobre el nuevo Plan de Viviendas en el acto de apertura de las Jornadas de “*Inspección Técnica y Mantenimiento de Edificios*” del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife.

Sulbey González precisó que la normativa canaria incluye subvenciones a la rehabilitación con el fin de facilitar a los ciudadanos el cumplimiento de los requisitos sobre conservación de edificios que recoge el nuevo Plan Estatal de Vivienda, y que establece la obligatoriedad de realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en los edificios residenciales colectivos. “*Las administraciones debemos darnos prisa para que las comunidades de propietarios y los propietarios individuales tengan mecanismos para poder hacer frente a los informes técnicos que exigen las normativas*”, señaló **González**.

El conocimiento de la normativa que afecta al mantenimiento de los edificios (Informe Técnico de Edificios e Informe de Evaluación de Edificios) por parte de los profesionales que gestionan los inmuebles fue el objetivo de las Jornadas organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife. El presidente de la institución colegial, **Jesús Oliva**, reconoció que es difícil hacer entender a un propietario la necesidad de hacer una derrama para cubrir el mantenimiento del edificio. “*Compramos una vivienda y creemos que es para siempre, y no es así, hay que mantenerlas para evitar que ocurran accidentes*”.



Sulbey González y Jesús Oliva, durante la visita.

Oliva añadió que, pese al coste que conllevará para una comunidad de propietarios la realización de los informes técnicos del edificio, es conveniente “*pagar por un trabajo serio y profundo para que el ciudadano tenga seguridad*”.

La mediación fomentará la colegiación y evitará el intrusismo profesional

El presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, **Vicente Magro**, asegura que la mediación fomentará la colegiación y evitará el intrusismo profesional. **Magro**, experto en mediación, impartió el curso “*Mediación en asuntos civiles y mercantiles*” en el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife.

En su opinión, con la puesta en marcha de este procedimiento, que busca una solución a un conflicto entre las partes mediante la intervención de un tercero, se logrará una justicia más ágil, porque “*no todo tiene que ir a un juez*”. Es más, **Vicente Magro** aseguró que serán los mismos jueces los que, a partir de septiembre, mes en el que empezará a funcionar este procedimiento; propongan a

las partes acudir a un mediador cuando se las cite a audiencia previa.

En base a estos requisitos y a sus amplios conocimientos del funcionamiento del sistema en otros países como Reino Unido, **Magro** aconsejó la creación de despachos de mediadores especializados por áreas. Como ejemplo, señaló que los administradores de fincas pueden establecerse como mediadores expertos en Ley de Propiedad Horizontal y Ley de Arrendamientos Urbanos. “*El no profesional, el intruso, no tendrá ni idea de lo que dicen las normas y el presidente de la comunidad de propietarios se dará cuenta de que tiene que acudir a un profesional formado*”, aclaró.



NOTICIAS COLEGIALES

SEVILLA

Ayuntamiento de Sevilla: Campaña informativa sobre la función del Administrador de Fincas Colegiado

El vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, **Pepe Feria**, ha mantenido recientemente una reunión con el concejal del Ayuntamiento de Sevilla, responsable del Distrito Bellavista-La Palmera, **Rafael Belmonte**, para concretar los detalles de la campaña de difusión del papel del Administrador de Fincas Colegiado por los distritos de la ciudad.

De esta forma, antes del verano se dará inicio a esta campaña de colaboración entre el Colegio y el consistorio hispalense, en la que se resaltarán el papel del Administrador explicando a los ciudadanos el amplio abanico de servicios que ofrecen orientados a la gestión de las comunidades de vecinos, velando por el buen funcionamiento de las mismas, sus instalaciones y servicios.



Pepe Feria y Rafael Belmonte, acordando la campaña de difusión.

VALENCIA

Elegida nueva Junta de Gobierno

El pasado 14 de Junio el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia celebró las elecciones a Junta de Gobierno para la renovación de los cargos de Secretaria, Tesorería, Contador-Censor y Presidencia, además de las 5 Vocalías correspondientes.

Tras una campaña electoral como no se conocía en Valencia, las candidaturas de **Alicia Castillo** y **José Sales** desarrollaron una actividad importante para conseguir el voto y en especial, el voto de los profesionales que, de alguna forma se encuentran más distantes de la vida colegial. Una campaña que se ha caracterizado por estar basada en un marketing específico, con actos de presentación de ambas candidaturas y sustentada tanto en la propaganda convencional como en el apoyo de las redes sociales, los new letters y, sobre todo, fundamentada en el contacto presencial entre compañeros.

Los resultados electorales del día 14 dieron como candidatura más votada a la formada por **José Sales Rodrí-**



Nuevos miembros de la Junta de Gobierno.

guez, nuevo presidente; **Amparo Conejos Soriano**, secretaria; **José López Fernández**, tesorero; **Jose Antonio Cambrella Balaguer**, contador-censor; y como vocales, **José Ramón Romero Soler**, **Asunción Rausell Curbeño**, **Francisco Arnaldos Jiménez**, **Antonio Javier Llop Albiol** y **María Angeles Ferri Rubio**.

Por primera vez se han planteado, para las elecciones a Junta de Gobierno, dos candidaturas cerradas, con un alto grado de participación, muy superior a convocatorias anteriores -63,32%, y que la candidatura elegida, con un 64,20%, viniera apoyada por administradoresporel cambio.com, que es un colectivo de base amplio de profesionales que viene gestándose desde hace más de diez años y que, en esta ocasión, ha dado soporte humano tanto a la campaña como a un programa elaborado, 100%, desde los propios despachos profesionales.





Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

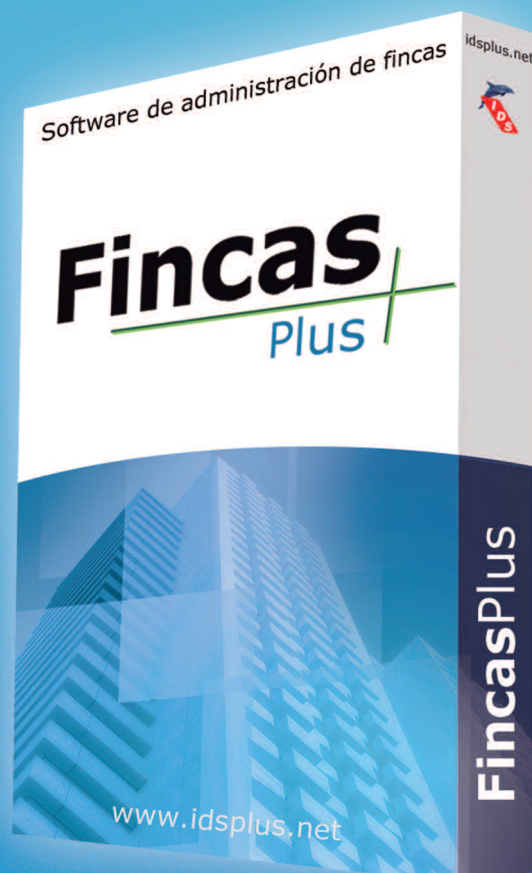
- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



Pide tu demo GRATIS ▶

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

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



"Imprescindible ser administrador colegiado"

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

Monopuesto 150 €
Red 300 €

Precio sin IVA incluidos



Arrendamientos Urbanos: análisis de una reforma



ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI

El 6 de junio ha entrado en vigor la Ley 4/2013 que según su preámbulo tiene por objeto flexibilizar y dinamizar el mercado de alquiler que, como es sabido en el estado español en comparación con el resto de los países de la unión europea, sigue siendo a pesar de todo una alternativa de ocupación residencial muy inferior en comparación al de la propiedad. La iniciativa parece lógica en unos tiempos en los que el acceso a la propiedad está enormemente dificultado por la crisis y las restricciones de la financiación bancaria. Otra cuestión es si los objetivos que se pretenden se conseguirán con esta reforma, o no.

Para muchos de nosotros los arrendamientos, o “enredamientos” como algunos dicen, adolecen de muchos inconvenientes, empezando por una legislación extremadamente compleja en la que confluyen

«De éstas y otras reformas, sin duda la que resultará más controvertida, es el interés del Gobierno en introducir la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad ya que, lejos de agilizar los arrendamientos o de proteger al arrendatario o al arrendador, como se dice, con toda probabilidad supondrá un inconveniente para su relación»

simultáneamente regulaciones dispares y contradictorias. Efectivamente esperábamos una reforma, pero de mayor alcance a la aprobada por el Congreso, que abordara a fondo la simplificación del sistema legal, en gran parte anacrónico, que rige las relaciones entre el arrendador y arrendatario. Como consecuencia

se ha generado con los años una sensación de incertidumbre y de inseguridad, especialmente en el propietario, que duda en arrendar y cuando se decide lo hace consciente de los riesgos que asume de no poder cobrar lo comprometido o de no recuperar la finca en el estado en el que la arrendó.

La reforma legal, que no tiene nada que ver en realidad con los desahucios mal llamados “expres”, como se ha dicho por algún medio de comunicación, trata de reforzar los pactos que libremente estipulen las partes, aunque sin dejar de mantener la protección en favor del inquilino, que tendrá derecho a un



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.

MÁS
INFORMACIÓN
901 400 041



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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

Especialista en el seguro de edificios



**Mutua de
Propietarios**

www.mutuadepropietarios.es

administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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



ARRENDAMIENTOS URBANOS

plazo mínimo de tres años, en lugar de cinco. En arrendador podrá recuperar la vivienda si la necesitara para él, su cónyuge o familiares de primer grado, siempre que lo comunique al arrendatario con una antelación de dos meses, manteniéndose la obligación de indemnizarle en caso de que dicha necesidad no fuera efectiva. Se reconoce asimismo el derecho del arrendatario a desistir del contrato antes de la finalización del plazo pactado siempre que hayan transcurrido al menos seis meses de vigencia del contrato, estableciéndose la indemnización de un mes por año incumplido y se reestablece la libertad de que las partes puedan pactar el sistema de actualización anual de la renta que consideren oportuno.

De éstas y otras reformas, sin duda la que ha resultado y resultará más controvertida, es el interés del Gobierno en introducir la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad ya que, lejos de agilizar los arrendamientos o de proteger al arrendatario o al arrendador, como se dice, con toda probabilidad supondrá un inconveniente para su relación; la medida parece estar encaminada más bien a defender los intereses de terceros adquirentes de ejecuciones hipote-

«La creación de un Registro de Sentencias firmes de desahucio por falta de pago de rentas de alquiler es una medida que los profesionales consideramos justificada, especialmente los Administradores de Fincas Colegiados que ya teníamos autorizada la creación de un Registro análogo ante la Comisión Nacional de la Competencia como iniciativa para evitar los abusos que se producen»

carias, a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la creación de un Registro de Sentencias firmes de desahucio por falta de pago de rentas de alquiler es una medida que los profesionales consideramos justificada, especialmente los Administradores de Fincas colegiados que desde hace años ya teníamos autorizada la creación de un Registro análogo ante la Comisión Nacional de la Competencia como iniciativa para evitar los abusos que se producen por reiteración de desahucios por falta de pago por parte de las mismas personas. Conviene recordar, finalmente, que las anteriores reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, excepto las derivadas del Registro, únicamente se aplicarán a los contratos de arrendamiento que se formalicen a partir de su entrada en vigor, ya que los anteriores continuarán siendo regulados por las disposiciones vigentes cuando se formalizaron y por los pactos convenidos en el contrato.

Enrique Vendrell
Presidente del Consell de Col·legis
d'Administradors de Finques de Catalunya

COMENTARIOS A LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS.

UNA NUEVA REFORMA DE LA LAU

Establece el preámbulo de la Ley que la pretensión de la norma es el fomento del mercado de viviendas en alquiler, ya que según datos del Gobierno, en Europa el 30% de las viviendas son en régimen de alquiler, mientras que en España sólo alcanzan el porcentaje del 17%. Por ello, y en criterio del Ministerio de Fomento, con esta reforma se pretende que más ciudadanos opten por el alquiler, y que más propietarios pongan sus viviendas en el mercado del alquiler.

JOAQUIM MARTI MARTI

QUÉ ESTABLECE LA REFORMA:

EL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS.

Con independencia del plazo pacta-

do entre las partes en el contrato, si es inferior a tres años, al llegar al vencimiento del contrato, éste se prorrogará por plazos anuales hasta

que alcance el plazo de tres años. (artº 9).

Así pues, la primera modificación trascendental proviene del pla-



zo mínimo de arriendo potestativo para el arrendatario pero obligatorio para el arrendador. Pasa de 5 a 3 años.

Llegados a estos tres años, si las partes no rescinden el contrato, se proroga por un año más y no por el plazo de tres años de la anterior regulación.

Por tanto, la regulación de 5+3 se sustituye por la de 3+1.

RENUNCIA DEL ARRENDATARIO

El plazo de tres años es potestativo para el arrendatario, ya que se prorrogará, a beneficio del arrendatario a menos que éste notifique, con 30 días de antelación al vencimiento de esas anualidades, que desea no renovar el contrato de arriendo.

Ahora bien, la Ley 4/2013 admite dos posibilidades de regulación:

1º.- Que pueda desistir el arrendatario al transcurrir los seis meses del arrendamiento, preavisando con 30 días de antelación. Esta previsión viene a concluir que si desiste antes de transcurrir los seis meses debe indemnizar al arrendador con el período de tiempo que le reste por cumplir de esos seis meses.

2º. Que se pacte una indemnización en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendador.

En efecto, el artº 11 de la LAU de 1994 sólo preveía la posibilidad de pactar una indemnización en los contratos de arrendamiento cuyo plazo contractual era superior a los cinco años.

Ahora, con la Ley 4/2013, puede pactarse en cualquier tipo de contrato, con independencia de su duración. La indemnización se limita a una mensualidad por año y para períodos inferiores, la parte proporcional. No obstante, esta indemnización, a nuestro entender, no opera en el caso de que el arrendatario comunique al arrendador que el contrato no se proroga al vencimiento de una de las anualidades. A nuestro entender, esta penalización sólo operaría para los casos en que la renuncia del arrendatario no coincidiera con las prórrogas anuales.

«El cónyuge separado o divorciado podrá continuar con los derechos del arrendatario si tiene una sentencia que le atribuye el uso de la vivienda arrendada. Deberá notificarlo a la propiedad pero ésta deberá respetar el contrato inicial. (artº 15.1)»

NECESIDAD DEL ARRENDADOR

Con la nueva redacción del párrafo 3 del artº 9 se limita la posibilidad de denegación de prórroga a favor del arrendatario por causa de necesidad del arrendador, sus familiares en primer grado o cónyuge, a que transcurra un año del arrendamiento.

Ahora bien, la novedad es que este derecho opera "ope legis", y ya no es necesario que se incluya, de forma expresa, en el contrato de arriendo. Por tanto, el derecho de denegación de prórroga por necesidad es ahora un derecho de todo propietario, lo incluya o no en el contrato de alquiler.

En estos casos, el arrendador puede denegar la prórroga anual o bien puede rescindir el contrato por causa de necesidad, en cualquier momento a partir del primer año, con un preaviso de dos meses.

Si el arrendatario no entrega la posesión voluntariamente, podrá instar el arrendador la demanda de resolución contractual por causa de necesidad. No obstante, para esta demanda no se prevé ningún procedimiento sumario como por falta de pago de la renta, equiparándose su tramitación al del desahucio por fin de contrato, a tramitar por el procedimiento de juicio verbal (artº 250 LEC).

Si el arrendador no ocupa la vivienda en el plazo de tres meses, el arrendatario podrá recuperar la posesión arrendaticia por un plazo de tres años o ser indemnizado con

una mensualidad por año que le restara por cumplir hasta sumar tres.

FIANZA

A partir de los 3 años, el propietario puede exigir al arrendatario que le incremente la fianza para que siga suponiendo una mensualidad. (artº 36.2).

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La inscripción en el Registro de la Propiedad, que hasta ahora era una previsión residual, pasa a tener, con esta reforma, una mayor importancia.

Y ello por cuanto el actual redactado del artº 7.2 establece que para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas -por tanto incluye tanto a viviendas como locales- surtan efectos frente a terceros -compradores, por ejemplo-, deberán estar inscritos en el Registro los contratos de arrendamiento.

El adquirente de una vivienda, por los trámites del artº 34 LPH sólo quedará subrogado en la posición del anterior titular si el contrato de arrendamiento está inscrito en el Registro de la Propiedad. Es decir, ya no ocurre como en la previsión anterior de subrogación en las obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de contrato. (artº 14).

Así pues, la inscripción registral pasa a ser una medida de garantía para los arrendatarios y cabrá esperar que éstos soliciten su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El artº 10 incluye un nuevo párrafo 2 que establece que una vez inscrito el contrato, el derecho de la prórroga de los 3 años y el del año adicional, se impondrán al adquirente que reúna las características del artº 34 LH.

Esta inscripción quedará cancelada con la Sentencia de desahucio e incluso con la notificación del requerimiento de pago remitido fehacientemente y no atendido.

SEPARACIÓN, DIVORCIO O NULIDAD DEL MATRIMONIO

El cónyuge separado o divorciado



ARRENDAMIENTOS URBANOS

podrá continuar con los derechos del arrendatario si tiene una sentencia que le atribuye el uso de la vivienda arrendada. Deberá notificarlo a la propiedad pero ésta deberá respetar el contrato inicial. (artº 15.1).

MUERTE DEL ARRENDATARIO

Si el arrendamiento es inferior a tres años, el heredero del inquilino puede subrogarse en la posición del arrendatario fallecido. Pero si se pacta un arrendamiento superior a los 3 años, puede pactarse que el heredero no se subroga y que, por tanto, el arrendamiento se extingue por fallecimiento del arrendatario, transcurridos los 3 años del arriendo. (artº 16).

CARENCIA O PAGO DE LA RENTA MEDIANTE OBRAS DEL ARRENDATARIO

Carencia. Al igual que en la Ley anterior, puede pactarse una carencia en el alquiler de viviendas a cambio de que se hagan obras de reforma o de rehabilitación en el piso. También en locales. La única novedad es que ahora puede pactarse expresamente y se considera una forma de pago de la renta, que el arrendatario efectúe obras de reforma y de rehabilitación. (artº 17.5).

Ahora bien, esta fórmula se prevé como pago total o parcial de la renta. En consecuencia, si el inquilino no hace las obras, puede entenderse que el propietario puede instar demanda por falta de pago de la renta, convenida en este caso mediante la realización de obras.

Al finalizar el arriendo, el inquilino no puede exigir compensación al propietario por esas obras, ni podrá retirarlas, ya que, precisamente, han servido para pagar las rentas durante el periodo que se fijó en el contrato de arriendo.

INCREMENTOS DE LA RENTA

IPC. Hasta ahora, el alquiler de las viviendas sólo podía incrementarse con el IPC que publica el INE.

Pues bien, ahora se permite cualquier pacto en otro sentido. Así, la novedad de la Ley 4/2013 es que

se puede pactar que cada año se incrementa la renta en un porcentaje (5% por ejemplo) o en una cantidad (50 € por ejemplo). (artº 18). Si no se pacta nada, entonces se aplica supletoriamente el IPC. Y ello por cuanto el actual redactado del artº 18 de la LAU establece que, en de-

«El Decreto dando por finalizado el desahucio incluirá la obligación de pago de las rentas debidas más las que se devenguen hasta la fecha prevista para el lanzamiento y la condena en costas, previsiones que hasta ahora no se incluían en el artº 440.3 LEC»

fecto de pacto expreso, se aplicará la fórmula tradicional de incremento de renta.

Pero la trascendente novedad es que se deja libertad a las partes en este aspecto y ello es muy positivo porque permite una flexibilización de la renta inicial, ya que las partes pueden pactar unos incrementos superiores al IPC.

OBRAS EN LA FINCA

A partir de los 3 años de arriendo y si el inquilino continúa en la vivienda: El propietario podrá repercutir el interés legal + 3 puntos del capital que ha invertido el propietario. (artº 19.1).

Ello es interesante en los casos en que las Comunidades de Propietarios acuerdan obras de rehabilitación de fachadas, mejora de ascensores, cubiertas, etc.

Pues bien, la suma de las cuotas que ha invertido el propietario, pueden ser repercutidas en el porcentaje descrito.

OBRAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario no podrá practicar obras en la finca, pero si lo hace, el

propietario puede exigir que al finalizar el arriendo las reponga al estado anterior, además de la facultad de resolución contractual que tiene reconocido el arrendador. (artº 23)

También si las ha efectuado con motivo de problemas de movilidad del arrendatario. La Ley se refiere a arrendatarios con "discapacidad", en lugar de "minusvalía" de la redacción anterior, y admite esta posibilidad a los arrendatarios mayores de 70 años. En este caso, no existe causa resolutoria por parte del arrendador, pero sí el derecho de éste a solicitar que se le restituya la vivienda en el estado en el que se arrendó, al momento de la resolución contractual. (artº 24)

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

El actual redactado del artº 25.8 establece que las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario a los derechos de adquisición preferente de la vivienda. Si se ha pactado, el arrendador deberá notificar al arrendatario la venta de la entidad con una antelación mínima de 30 días a la fecha prevista para la transmisión.

REGISTRO DE MOROSOS

Importante innovación de la Ley 4/2013. Se crea un Registro por el cual las Sentencias firmes en los juicios de desahucio por falta de pago se inscribirán. Allí constará el nombre del arrendatario y su deuda. Dicha sentencia la remitirá el propio Juzgado y no el propietario. A este Registro tendrán acceso los propietarios que deseen alquilar, presentando la propuesta del contrato a suscribir.

Los datos de la morosidad tendrán una vigencia de 6 años, por lo que el inquilino desahuciado constará en ese Registro durante ese plazo.

DESAHUCIOS POR FALTA DE PAGO

La Ley 4/2013 prevé una mayor celeridad en los juicios de desahucio ya que posibilita la fijación de una fecha de lanzamiento anterior a la fecha del juicio oral por si éste no se



ARRENDAMIENTOS URBANOS

celebra. En la actualidad, la fecha del lanzamiento se fijaba en una fecha posterior a la del juicio. No obstante, en algunos Juzgados ya se fijaban dos fechas de lanzamiento, una posterior al juicio y otra anterior, por si no se celebraba juicio.

Pues bien, el actual redactado del artº 440.3 obliga a fijar fecha de lanzamiento por si no se celebra juicio. Ello redundará en una mayor rapidez en los lanzamientos de la mayoría de juicios de desahucio.

Además, el Decreto dando por finalizado el desahucio incluirá la obligación de pago de las rentas debidas más las que se devenguen hasta la fecha prevista para el lanzamiento y la condena en costas, previsiones que hasta ahora no se incluían en el artº 440.3 LEC.

El Decreto dando por finalizado

el desahucio puede ejecutarse, al igual que la Sentencia en su caso, con la mera presentación de la solicitud de ejecución. (Artº 549.3 LEC).

Para el lanzamiento bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de gestor, que podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública. (artº 703.1 LEC)

AYUDAS PÚBLICAS

Se prevé en la Ley que el Gobierno creará un Plan de ayudas públicas, para fomentar el alquiler, Tanto para el acceso al alquiler como para efectuar obras por parte de propietarios.

ENTRADA EN VIGOR

Se prevé para el 6 de junio, el día si-

guiente de su publicación, pero sólo se aplicará a los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigor, así como a los juicios de desahucio que se insten a partir de esa fecha.

No obstante, la función del Registro de morosos sí que podría aplicarse para las sentencias que se dicten a partir de la entrada en vigor de la Ley, aunque el proceso se instara antes.

Los contratos celebrados con anterioridad al 6 de junio, continúan con la regulación anterior, en definitiva, con la fórmula del 5+3 en el plazo del arriendo y en el incremento del IPC.

Joaquim Marti Marti
Abogado. Profesor
Consultor en la Universitat
Oberta de Catalunya.



DPcon, S.L.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS

ADMINISTRADOR, SI LAS COMUNIDADES QUE ADMINISTRA TIENEN DEFECTOS CONSTRUCTIVOS, QUE NO DEJEN DE RECLAMAR POR CUESTIONES ECONOMICAS

Dpcon, SL ofrece 3 modalidades de pago, previo estudio de cada caso:



- **PAGO DIRECTO**
- **FINANCIACION A 6 MESES, SIN INTERESES**



- **A PORCENTAJE: 75% para la COMUNIDAD. SIN GASTOS INICIALES DE ARQUITECTOS, ABOGADOS NI PROCURADORES**

Informese sin compromiso, ni coste alguno en el 902 103 263



Calidad frente a los nuevos retos del mercado

En la actualidad, el sector de la administración de fincas se enfrenta a nuevos cambios: tecnológicos, sociales, políticos, económicos y legislativos, estos últimos derivados entre otras, por las conocidas leyes Ómnibus y Paraguas. Dichos cambios, aunque de naturaleza distinta, configuran un sector de la administración de fincas diferente al de las últimas décadas. Ante esto nuevo escenario, el administrador de fincas debe abordar la nueva situación combinando su experiencia y saber hacer con la búsqueda de nuevas herramientas de gestión que, aplicadas en el desempeño de su actividad, contribuyan a adaptarse con éxito a las reglas de juego del nuevo mercado.



M^a ÁNGELES ESCRIBÁ MORENO

El presente trabajo pretende reflexionar sobre la naturaleza de los cambios que está sufriendo el sector de la administración de fincas y presentar la gestión de la calidad como una herramienta eficaz para enfrentarse a la nueva situación de mercado. Señalando la oportunidad y necesidad de implicación de los colegios profesionales en la aplicación de tales técnicas.

A nadie debería extrañarle el hecho de que el administrador de fincas para el desempeño de su profesión, haya tenido, y, tenga que enfrentarse

«La gestión de la calidad aparece como una herramienta potente para obtener de manera conjunta diferenciación del servicio y control de costes, estrategias imprescindibles para ejercer en el nuevo escenario del sector»

a diferentes cambios legales, sociales, económicos y tecnológicos que, directa o indirectamente, inciden en

el desempeño de la actividad, tanto en la forma de diseñar el servicio como en la forma de prestarlo.

ACTUACIONES ANTE LOS CAMBIOS ACTUALES

Por tanto, podríamos pensar que, en principio, a un profesional del sector de la administración de fincas no debiera inquietarle la necesidad de adaptación a nuevas situaciones en el desarrollo de su actividad profesional.

Entonces, ¿Qué hace diferente a los cambios actuales? ¿Qué podemos hacer para enfrentarnos de forma eficaz a ellos? La novedad de



**Principales Ventajas
Instalación repartidores
de costes de Calefacción.**

- Reparto uniforme de calor
- Reparto justo del coste
- Ahorro del hasta el 35% del coste total
- Fácil Instalación
- Sin Obras
- Lecturas Vía Radio
- Recibos individualizados por consumo.
- Detección de Fraudes

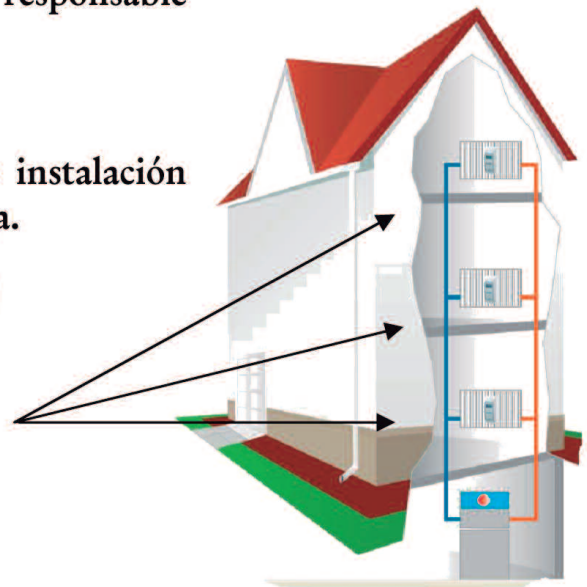
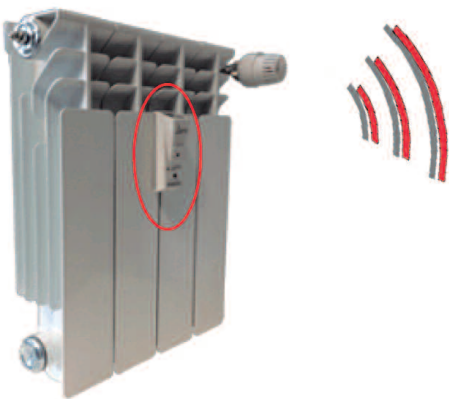
*¡Reduzca los gastos de calefacción
en sus comunidades!*

Individualice los gastos de * calefacción.

Cada vecino paga lo que consume, de esta forma contribuiremos a hacer un consumo más responsable de la calefacción.

**Ahorre en
calefacción
hasta un
35 %**

¡Tenemos la solución!
sea cual sea el tipo de instalación
de calefacción que tenga.



* Fuente IDAE

El pasado 4 de octubre, la Directiva de Eficiencia Energética fue aprobada formalmente por el Consejo y el Parlamento de la Unión Europea.

Esta Directiva de Eficiencia Energética de la Unión Europea requerirá **medidas obligatorias** para la **instalación de calorímetros** en

**Solicite presupuesto e información
sin compromiso alguno:**

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097 -

comercial@gomezcontadores.com

www.gomezcontadores.com



CERTIFICADOS GERENCIALES EN ENAC, CERTIFICADA Acreditada por ENAC



NOS INTERESA

los cambios radica en la naturaleza de los mismos, pudiendo distinguir entre cambios de carácter técnico o legislativo que determinan los atributos del servicio a prestar, relacionados por tanto con el diseño y la prestación del propio servicio; y cambios que afectan directamente a la regulación del sector de actividad.

Los primeros, generalmente, afectan directa o indirectamente a las características y/o funcionamiento de la comunidad de propietarios y/o a los inmuebles de éstos, y, por tanto, al servicio a prestar. El administrador, generalmente, aborda los mismos a través del conocimiento que adquiere mediante: la información, asesoramiento y formación específica; disponible, generalmente, en los colegios profesionales —comunicaciones, seminarios, cursos formativos, cursos de reciclaje, servicios de asesoría, etc.—.

El hecho de estar colegiado ayuda a disminuir los costes de acceso a esta información, formación y/o asesoría, y en cierta medida, este tipo de cambios son previsible y son necesarios para ejercer la profesión de forma eficaz. Pertenecen a este tipo de cambios, los relacionados con la legislación inmobiliaria como, por ejemplo, las modificaciones de las normas que regulan la propiedad horizontal o arrendamientos urbanos, o las novedades que afectan al mantenimiento o conservación de los edificios, y a la revisión de sus instalaciones y servicios, así como a su habitabilidad, accesibilidad, seguridad y eficiencia energética, o a materias como protección de datos.

SATISFACCIÓN DEL CLIENTE

En cuanto a los segundos, los cambios que regulan el sector del administrador se caracterizan por ser más profundos, con consecuencias más importantes a medio y largo plazo y porque afectan a las reglas del mercado. Esto último en dos sentidos: afecta a la forma de competir en el sector y repercute en la satisfacción del cliente. A estos pertenecen los cambios derivados de las Leyes 17/2009 y 25/2009 sobre libre acceso a las actividades de

servicios y su ejercicio —conocidas como Leyes Paraguas y Ómnibus, respectivamente —que establecen un marco de actuación del administrador con diferencias notables al que venía desarrollando, y obliga al profesional a enfrentarse a una situación de mercado nueva.

Esta ley propicia la eliminación de barreras de entrada al sector de la administración de fincas, intensificando la competencia con la en-

«El objetivo es trazar las directrices a seguir en la gestión del despacho para incrementar la eficiencia en términos de coste, calidad del servicio prestado y la calidad percibida por el usuario con la finalidad de lograr la competitividad del Administrador de Fincas Colegiado en la nueva situación de mercado a la que se enfrenta el sector»

trada de nuevos competidores. Competidores que, en la mayoría de los casos, desconocen la profesión, las características de los usuarios, sus necesidades, los elementos básicos del servicio que ofrece el administrador a la comunidad de propietarios, así como la responsabilidad del profesional en la ejecución de su actividad. A pesar de este desconocimiento y dado que la entrada en el sector, más o menos atractivo, no conlleva grandes costes, muchos son los que ven, en éste, un sector con oportunidad de negocio bajo la errónea creencia de que un precio bajo es el único componente del servicio capaz de generar satisfacción al usuario. Éstos no suponen un riesgo, el mercado los pondrá en su lugar. Ahora bien, los despachos o nuevas empresas de administración de fincas que actúen en el mercado con un enfoque estratégico, analizando el sector y gestionando el despacho con perspectiva empre-

sarial, sí van a ser el verdadero riesgo al que se enfrenta el administrador de fincas colegiado, que no aproveche su experiencia y saber hacer y desarrolle su actividad analizando el mercado desde un enfoque empresarial.

CÓMO PERCIBE EL USUARIO LOS SERVICIOS

Paralelamente a esta situación, y en parte fruto de ella, la calidad percibida por el usuario del sector, en este momento, es baja. Así se desprende de un estudio de satisfacción del propietario, llevado a cabo por la Universitat de València, que revela un elevado desconocimiento de las funciones del administrador de fincas por parte del usuario. A la vez que señala como factores de la calidad percibida del servicio de administración de fincas: la transparencia y disponibilidad del profesional. Datos que, junto con los cambios del sector, agudizan la necesidad de reacción de los administradores que persiguen el éxito profesional.

Por tanto, la actual situación de mercado descrita en párrafos anteriores sugiere que el profesional deberá reorientar el desempeño de su actividad reforzando:

- a) La capacidad de respuesta con un enfoque empresarial/estratégico frente a un mercado con nuevos competidores;
- b) Mejorar la calidad percibida por los usuarios, en ocasiones desorientados ante la aparición de nuevos prestadores de servicios.

En este sentido, el administrador colegiado necesita de herramientas de gestión que permitan aunar una adecuada gestión de los recursos que emplea en la prestación del servicio a la vez que una diferenciación del mismo, pudiendo competir en el sector a través de lo que en el ámbito de la dirección estratégica de empresas denominamos estrategias competitivas: estrategia de diferenciación y control de costes.

Ante el marco anteriormente descrito, la gestión de la calidad aparece como una herramienta potente para obtener de manera con-



PROLINE

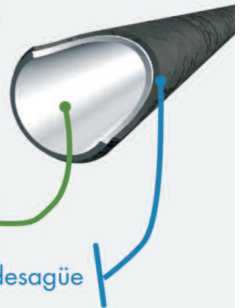
La forma inteligente de renovar tuberías



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.



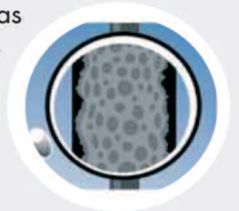
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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

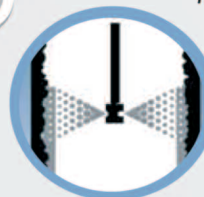
siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

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

- Ahorro
- Comodidad
- Rapidez
- Limpieza
- 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



NOS INTERESA

CONCEPTO DE CALIDAD DESDE LA PERSPECTIVA DEL CLIENTE

El concepto de calidad puede ser contemplado desde dos perspectivas: la perspectiva de la empresa o despacho, y la perspectiva del usuario.

El concepto de calidad desde la perspectiva del despacho es de carácter global y contempla todos los recursos y actividades que se realizan en el mismo —sistema de organización interna, soporte físico, personal en contacto, características del servicio y del usuario—. Pudiendo distinguir dos componentes: una componente interna relacionada con la eficiencia del despacho/empresa, así hablaremos de la calidad como conformidad —siempre que realizamos las actividades según lo especificado—; y componente externa, entendiendo en este caso la calidad como satisfacción de los usuarios —en tanto y cuanto nuestro servicio cubra las expectativas del usuario—.

Respecto a la perspectiva del usuario, hablamos de calidad percibida del usuario y ésta se mide a través de las siguientes dimensiones: los elementos tangibles del despacho, la fiabilidad, la capacidad de respuesta, la seguridad y la empatía.

Los enfoques de gestión de la calidad se fundamentan en el concepto de calidad desde la perspectiva de la empresa, y utiliza la calidad percibida del usuario como información imprescindible para el adecuado diseño y prestación del servicio. Estos conceptos de calidad se hacen operativos a través de modelos de excelencia empresarial —modelo EFQM— o normas —normas ISO 9001— y permiten orientar las actividades de la empresa/despacho —relación con proveedores, planificación de juntas, gestión de morosos, etc.— controlando los costes e incorporando los requisitos de los usuarios.

Estas normas y modelos están siendo utilizadas por las empresas de diversos sectores desde hace varias décadas. Incluso algunos sectores de actividad —construcción, automóvil, etc.— han adaptado dichas normas a las características de las empresas del sector, denominándolas, en estos casos, normas sectoriales. En otros supuestos se han creado normas propias como referentes de servicio, tal es el caso de a Norma Q del sector turístico promovida por el Instituto para la calidad del Turismo Español con marca propia Q.

Las normas y modelos de gestión de la calidad se fundamentan en la gestión por procesos, la satisfacción del cliente y la mejora continua. La aplicación de las normas de calidad persiguen un doble objetivo: un objetivo de carácter interno, es decir, son un mecanismo de gestión interna de los recursos de la empresa orientado a la eficiencia; y un objetivo de carácter externo que pretende mejorar la imagen de la empresa comunicando al cliente que ofrece un producto/servicio que cumple unos parámetros de calidad. Para el cumplimiento de estos objetivos existe un proceso de implantación de la norma en la empresa y otro de certificación por un tercero que acredita que la empresa cumple la norma.

El administrador de fincas podría utilizar estas normas o modelos de gestión de calidad, aunque son de carácter general y requieren de un proceso de adaptación a la actividad, así como del esfuerzo individual de cada administrador en términos de tiempo y recursos.

junta diferenciación del servicio y control de costes, estrategias, como ya hemos señalado, imprescindibles para ejercer en el nuevo escenario del sector.

RESPALDO DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES

Ahora bien, los administradores de fincas colegiados, además de su experiencia y saber hacer en el sector,

tienen otra ventaja añadida frente a los nuevos competidores como es el hecho de no enfrentarse de forma aislada a esta nueva situación de mercado, ya que pueden contar con el respaldo de los colegios profesionales. En este sentido destacar que, en el desarrollo de mecanismos que ayuden al administrador de fincas a prestar un servicio de calidad y diferenciado, los colegios profesionales tienen un papel protagonista pudien-

do añadir un servicio más a sus colegiados diferenciando sus servicios de la competencia potencial.

En este sentido, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio —BOE 24/11/2009. Núm. 283—, destaca, como uno de sus fines esenciales, la política de calidad de los servicios mediante su fomento por las Administraciones Públicas y demás autoridades competentes. Los Colegios Profesionales, y también sus Consejos estatales y autonómicos, tienen, en esta Ley, la condición de autoridad competente, por lo que están reconocidos para la elaboración de su referente propio de calidad.

En este marco, el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón inició un proyecto cuyo objetivo principal es conseguir la diferenciación del servicio del administrador de fincas colegiado a través de la creación de un referencial de calidad de servicio del administrador de fincas.

El objetivo de este referencial de calidad es trazar las directrices a seguir en la gestión del despacho para incrementar la eficiencia en términos de coste, calidad del servicio prestado, y la calidad percibida por el usuario con la finalidad de lograr la competitividad del administrador de fincas colegiado en la nueva situación de mercado a la que se enfrenta el sector.

El contenido del referencial, por tanto, incluye tanto requisitos de la profesión de obligado cumplimiento como aspectos de gestión empresarial imprescindibles para el éxito del profesional en el nuevo del sector e incorpora, a la vez que exige, procedimien-

«El organismo certificador es un agente externo e imparcial que determinará el grado de cumplimiento de los indicadores y certificará, si procede, públicamente el cumplimiento de este referencial de calidad por parte del profesional»





remica
Servicios Energéticos

Tenemos un buen plan

40% DE AHORRO

GARANTIZADO POR CONTRATO

EN CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y ELECTRICIDAD

Porque hablamos de un **Plan** de mejora de las instalaciones energéticas del edificio y de la calificación energética del mismo.

Con el ahorro que se genera desde el primer día, en menos de **7 años**, se amortizan todas las mejoras realizadas.

Un Plan que le asegura un ahorro energético inmediato, como mínimo del **40%**.



Es decir: no hay derramas. **Coste cero** para los usuarios, con las mejoras se producen ahorros económicos desde el primer día.

AUDITORÍA
ENERGÉTICA
DE SU EDIFICIO
gratis

Compruebe si en su edificio se pueden conseguir ahorros superiores al 40% con retornos de inversión inferiores a 7 años. Llámenos y le ayudaremos a descubrirlo.

91 396 03 03
www.remica.es

LÍDER EN EFICIENCIA ENERGÉTICA





NOS INTERESA

tos orientados a reforzar la transparencia, tan valorada por los usuarios.

DIFERENCIACIÓN DEL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR COLEGIADO

Para reforzar la diferenciación del servicio del administrador colegiado, la implantación del referencial debe ir acompañada de un proceso de certificación y comunicación. En este sentido, tras la certificación del cumplimiento de los requisitos del referencial por una entidad acreditada, el despacho podrá obtener el Sello de Calidad otorgado por el Colegio Profesional como marca que garantiza un servicio de calidad. Dicho proceso está dividido en diferentes etapas: implantación, certificación y otorgación del Sello de Calidad.

Los agentes implicados en el proceso son: el Administrador de Fincas Colegiado, el Colegio Profesional y la Entidad Certificadora. La intervención de diferentes agentes garantiza la condición de imparcialidad, dado que las responsabilidades se distribuyen entre el Colegio, el profesional

y el organismo certificador.

El Colegio es el generador del referencial y quien avala que su cumplimiento garantiza que el profesional cuenta con los requisitos indispensables para prestar un servicio excelente a sus usuarios. El profesional es responsable de implementar y mantener en el tiempo lo indicado en los requisitos.

El Organismo Certificador es un agente externo e imparcial que determinará el grado de cumplimiento de los indicadores y certificará, si procede, públicamente, el cumplimiento de este referencial de calidad por parte del profesional.

Tras la obtención Sello de Calidad, el profesional podrá utilizar el sello de calidad como marca en las comunicaciones comerciales e imagen del despacho.

Concluimos que a través de este mecanismo podemos generar una barrera de entrada al sector de la administración de fincas basada en la calidad del servicio del Administrador y en la imagen de marca, difíciles de obtener por los nuevos competidores

tanto en términos de experiencia y saber hacer, como en términos de coste. Además, el referencial de calidad contiene requisitos de obligado cumplimiento que contribuyen a crear en la dirección del despacho una actitud estratégica para abordar el nuevo sector de la administración de fincas.

Por último destacar que es un orgullo para mí y para mis compañeros del departamento de Dirección Empresas de la Universitat de València, el haber participado activamente en proyecto de diseño del referencial de calidad de servicio del Administrador de Fincas del Colegio Territorial de Administración de Fincas de Valencia (Valencia y Castellón) y espero que la estrategia diferenciación que de forma conjunta hemos diseñado para los colegiados siga su curso y genere los resultados esperados.

M^a Ángeles Escribá Moreno
Profesora de Organización
de Empresas

Dpto Dirección de empresas.
Juan José Renau Piqueras
Universitat de València



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



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





LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA



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

www.sepin.es **sepín**

SENTENCIAS

Se reitera, como doctrina jurisprudencial, que las exenciones genéricas de gastos, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

TS, Sala Primera, de lo Civil, 342/2013, de 6 de mayo
Recurso 2039/2009. Ponente: Juan Antonio Xiol Rios.
SP/SENT/723017

"... La conclusión que ahora se alcanza, no se opone a lo dispuesto en otras decisiones adoptadas por esta Sala (STS de 20 de octubre de 2010, RC n.º 2218/2006, entre otras) en la que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a « gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras » a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación original. En definitiva, el acuerdo por el que se aprobó la participación de todos los copropietarios en la realización de las obras de adaptación del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación a los gastos de ascensor a favor de los titulares de los locales de sótano y planta baja, exigía, para su validez el acuerdo unánime de todos los copropietarios. La no concurrencia de este consentimiento unánime supone la necesaria declaración de nulidad del acuerdo examinado. ..."

"... Reiteramos, como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los propietarios de inmuebles contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios. ..."

Vinculación de los acuerdos tomados con anterioridad a la compra de la propiedad aunque no estaban inscriptos, pues una vez conocidos no se impugnaron.

TS, Sala Primera, de lo Civil, 300/2013, de 25 de abril
Recurso 1569/2010. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA.
SP/SENT/717645

"... Una vez que el comunero tiene conocimiento de los acuerdos de modificación no inscritos, adquiere legitimación para impugnarlos. El no hacerlo supone que desde dicho momento son vinculantes y ejecutables. En materia de validez y plena eficacia de los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios, dice la sentencia de 18 de julio de 2011 y reproduce la 13 de julio de 2012, lo siguiente: «los acuerdos que entrañan infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad de que se trate, al no ser radicalmente nulos, son susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad que establece la regla cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios, gozan de plena validez y eficacia, y afectan y obligan a aquellos (las SSTs de fechas 19 de noviembre de 1996, 28 de febrero de 2005, 19 de octubre de 2005, 30 de diciembre de 2005 y 7 de junio de 2006)». ..."

“Las exenciones genéricas de gastos que afectan a los propietarios de inmuebles contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios”

CONSULTAS

¿Está legitimado pasivamente el usufructuario en juicio de reclamación de gastos por la Comunidad?

SP/CONS/83444

La Ley de Propiedad Horizontal establece los derechos y obligaciones siempre en relación con la propiedad, con independencia de que existan usufructuarios (lo mismo sucede en separaciones conyugales, incluso arrendamientos inscritos en el Registro), donde figure la obligación de estas personas al pago de los gastos comunes, pues son pactos o resoluciones que no afectan a la Comunidad.

El mismo art. 15 LPH hace referencia al nudo propietario y solamente permite el voto en algunas ocasiones al usufructuario, siempre que no haya oposición de la nuda propiedad.

En resumen, que la reclamación de deuda tiene que hacerse al propietario, sin que las obligaciones de pago del usufructo influyan legalmente en los derechos de la Comunidad, ya que son pactos entre partes que no modifican la responsabilidad de la propiedad.

Derrama especial para subsanar la falta de pago de otros propietarios

SP/CONS/83636

Desgraciadamente este problema se viene repitiendo en muchas Comunidades, ya sea por las ejecuciones hipotecarias o simplemente por las deudas de otros propietarios. Ante esta situación solo hay dos soluciones, dejar de prestar servicios (algo no aconsejable) o pedir derramas extraordinarias a los comuneros que abonaron sus cuotas normales, acuerdo perfectamente válido de la Junta, eso sí, con la condición de que, cuando se pueda recuperar todo o parte de la deuda, les será devuelto el pago adicional que ahora realizan.

Aplicando el art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal todos los cargos y beneficios de la finca deben ser conforme el coeficiente de propiedad, por lo que, en principio, esa derrama especial debe hacerse de esta manera.



TEORÍA Y PRÁCTICA DEL PROCESO MONITORIO**Carlos Manuel Martín Jiménez, 2ª edición 2013****p.v.p. (con IVA) 73,00 € 516 páginas**

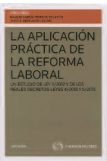
La Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses y la norma dictada para su desarrollo reglamentario han introducido importantes novedades en la gestión de la denominada "tasa judicial", que constituye requisito previo a la presentación de la petición inicial monitoria - en aquellos supuestos en los que la cuantía no determine su exención -. Esta

segunda edición adapta su contenido a las nuevas exigencias de la Ley de Tasas y de la Orden HAP/2662/2012, de 13 de diciembre, promulgada para su desarrollo, con objeto de proporcionar al lector un instrumento práctico para la adecuada aplicación de tales normas. Es esta nueva edición, que aspira convertirse en un aliado imprescindible, se recogen los criterios más recientes de nuestros tribunales, incorporando la doctrina más actualizada en multitud de aspectos que afectan a todas las fases de desarrollo del proceso monitorio.

FISCALIDAD PRÁCTICA 2013: IRPF, PATRIMONIO Y SOCIEDADES**Teodoro Arnáiz Arnáiz y otros, 2013****p.v.p. (con IVA) 126,00 € 1.110 páginas**

Este libro analiza las figuras más relevantes de la Imposición Directa desde una perspectiva eminentemente práctica. Para ello y partiendo de un análisis general de cada Impuesto, se presta especial atención a las cuestiones más relevantes en su aplicación, aportando pronunciamientos de los Tribunales y criterios administrativos (Resoluciones y Sentencias de los Tribunales, resoluciones y Consultas de la DGT, criterios de la AEAT),

así como numerosos supuestos y ejemplos con la solución adecuada de estos temas. Por último destacar que el libro está plenamente actualizado, por lo que analiza la normativa y criterios aplicables para la confección de las declaraciones a realizar por el Ejercicio 2012, además de incorporar las últimas modificaciones aplicables en el año 2013.

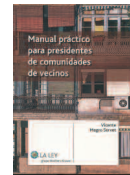
LA APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA REFORMA LABORAL. UN ESTUDIO DE LA LEY 3/2012 Y DE LOS REALES DECRETOS - LEYES 4/2013 Y 5/2013**Directores: Ignacio García-Perrote y Jesús R. Mercader, 2013****p.v.p. (con IVA) 75,76 € 650 páginas**

Este libro analiza, de forma ágil y práctica, las numerosas cuestiones y problemas que ha venido planteando desde su aprobación la reforma laboral 2012 y las que se han venido sucediendo a lo largo del 2013.

Se estudian con el máximo detalle los efectos de la Ley 3/2012 en materia de contratación e incentivos, las experiencias habidas en materia de derechos normativos y políticas activas de empleo, las medidas para favorecer la flexibilidad interna en las empresas, así como los múltiples problemas existentes en materia de extinción del contrato de trabajo (con especial incidencia en el procedimiento de despido colectivo y la problemática cuestión de las aportaciones económicas a realizar por las empresas con beneficios que realicen despidos colectivos que afecten a trabajadores de cincuenta o más años), tanto en el ámbito privado, como en el de las Administraciones Públicas. Igualmente, se da respuesta a las múltiples dudas planteadas en relación con los "descuelgues" del convenio colectivo, los convenios de empresa y se aportan posibles soluciones al complejo problema de la ultra-actividad. La obra se cierra con el estudio del impacto de la reforma laboral en la Ley de Jurisdicción Social y el análisis en profundidad de la Ley 13/2012, de lucha contra el empleo irregular y el fraude a la Seguridad Social y de los Reales Decretos - Leyes 4/2013 y 5/2013 sobre medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

LA JUBILACIÓN PARCIAL TRAS LA REFORMA DE 2013**Iván Antonio Rodríguez Cardo, 2013****p.v.p. (con IVA) 76,00 € 420 páginas**

Las incascentes reformas legales en materia de jubilación causan incertidumbre sobre la norma vigente y su interpretación. Entre las modalidades más afectadas por esas reformas se encuentra la jubilación parcial, muy utilizada durante la última década por las empresas y trabajadores como alternativa a los planes de pre-jubilación o a las jubilaciones anticipadas. La reforma de 2013 ha modificado nuevamente la configuración jurídica de la jubilación parcial, endureciendo las condiciones de acceso. La presente monografía, que lleva por título "La jubilación parcial tras la reforma de 2013", analiza exhaustivamente el régimen jurídico de la jubilación parcial, del contrato de relevo y de la fórmula de jubilación flexible, con el fin de proporcionar a profesores de universidad, a trabajadores, empresas, asesores y operadores jurídicos una respuesta adecuada a cualquier duda que sobre tales instituciones pudiera surgir.

MANUAL PRÁCTICO PARA PRESIDENTES DE COMUNIDADES DE VECINOS**Vicente Magro Servet, 2013****p.v.p. (con IVA) 20,00 € 136 páginas**

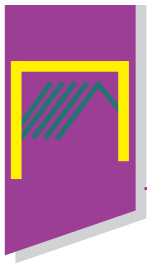
El autor ofrece con esta obra dirigida a los presidentes de las comunidades de propietarios, un manual de autoayuda indispensable en la biblioteca no sólo de los propietarios que asumen esta compleja y difícil tarea de asumir esta representación en una materia compleja como la Propiedad Horizontal, y que requiere de unos conocimientos jurídicos indispensables para que quienes desempeñan esta labor puedan tener la seguridad de que están actuando correctamente, sino también para los abogados expertos en Propiedad Horizontal y los administradores de fincas que trabajan para estas comunidades, quienes podrán encontrar en esta herramienta que entregamos ahora a los presidentes de comunidades, una vía para hacer más fluida esta relación entre aquellos profesionales y quienes representan a las comunidades de vecinos.

Facilitar el trabajo de profesionales y particulares en las comunidades es el objetivo de una obra que sigue en la línea de practicidad y facilidad de lectura y búsqueda de soluciones, lo que se hace tan necesario en aquellas personas que se relacionan con una materia tan compleja, pero ahora sencilla de entender y aplicar con esta herramienta, como lo es la Propiedad horizontal.

AVERIGUACIÓN DE BIENES EN LA EJECUCIÓN CIVIL**Fernando Toribios Fuentes, 2013****p.v.p. (con IVA) 93,00 € 848 páginas**

La grave crisis en la que estamos inmersos y la multiplicación de las reclamaciones crediticias que ha generado, han puesto de relieve la necesidad de contar con información patrimonial sobre los ejecutados. Gran parte de la eficacia de los procesos de ejecución descansa en la obtención, de forma rápida, fiable y fluida, de titularidades de los deudores. Pero conseguir dicha información dista de ser una tarea sencilla, pues son múltiples los registros, archivos y bases de datos, públicos y privados, accesibles o no para el ejecutante, en los que constan datos patrimoniales, con un dispar régimen jurídico. Conocer dónde se encuentra la información, los entresijos para obtenerla y contrastarla, se revela esencial en el momento actual, en el que el éxito o fracaso de un proceso de ejecución depende directamente de la localización de solvencias de los deudores.

La presente obra viene precisamente a colmar esa necesidad: analizar de forma minuciosa y rigurosa los vericuetos procesales y administrativos que el acreedor ha de sortear para lograr el cobro de los créditos reclamados.



NUESTRA EDITORIAL

LA REFORMA DE LA EJECUCIÓN Y DEL DESAHUCIO HIPOTECARIOS

José Garberí Llobregat, 2013

p.v.p. (con IVA) 98,80 € 540 páginas



La regulación del proceso de ejecución hipotecaria está siendo cuestionada desde hace ya varios años, por revelarse ineficaz e incompleta de cara a solventar el grave problema que la crisis económica ha originado en relación con el impago de los créditos hipotecarios, contratados en garantía de la adquisición de la vivienda habitual durante la etapa de mayor auge de la llamada "burbuja inmobiliaria". Ineficaz porque, al no propiciar claramente la dación en pago (sino más bien lo contrario), hace que los ejecutados, tras perder la propiedad del inmueble y ser desahuciados del mismo, aún mantengan con la entidad bancaria una deuda dineraria en muchos casos considerable. Incompleta porque no facilita el ejercicio del derecho de defensa del ejecutado, al estar estrictamente tasadas las defensas de éste.

Por esta razón, en los últimos tiempos hemos asistido a la aparición de medidas judiciales que intentan solventar dicho problema (por ejemplo, el reciente y exitoso cuestionamiento de aquella regulación legislativa con la legislación comunitaria) y también de tímidas medidas legislativas (por ejemplo, las contempladas en el R.D.Ley 6/2012, de 9 de marzo), que han culminado con la aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social.

LA MEDIACIÓN, RESOLUCIÓN PACÍFICA DE CONFLICTOS. RÉGIMEN JURÍDICO Y EFICACIA PROCESAL

Frederic Munné Catarina y Antoni Vidal Teixidó, 2013

p.v.p. (con IVA) 22,00 € 232 páginas



Se trata de una obra que aborda de forma sintética pero completa la mediación como método para una solución dialogada o pacífica de los conflictos basada en la autonomía de la voluntad y en la aceptación de las partes de intervenir y de permanecer en ella, así como en la aceptación de la solución que evita la confrontación. Analiza las múltiples cuestiones que plantea la mediación en orden a su conexión con el proceso jurisdiccional, como los límites al derecho probatorio y, en menor medida, con un eventual proceso arbitral. Trata asimismo las cuestiones que se plantean respecto de los centros de mediación. Todo ello, sin olvidar las técnicas de mediación y el procedimiento a seguir durante las sesiones de mediación, así como los efectos derivados de la misma, que puede dar lugar a un acuerdo con fuerza ejecutiva, abordando por último las cuestiones derivadas de su ejecución, así como de la oposición a dicha ejecución. La obra concluye con una amplia recopilación de modelos orientativos, tanto en cuanto a los modelos clásicos de formas de mediar (Harvard, transformativo y circular-narrativo) como de pactos, solicitud, aceptación, actas, acuerdos y otros escritos durante y tras la mediación, así como ejemplos concretos de actas finales y acuerdos de mediación, a modo de «breve casuística» o precedentes de mediaciones concretas.

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.

CONTABILIDAD DE LAS ENTIDADES SIN FINES LUCRATIVOS Y SUS IMPLICACIONES FISCALES

Manuel Gutiérrez Viguera, 2013

p.v.p. (con IVA) 62,40 € 472 páginas



La adaptación del actual Plan general de contabilidad a las entidades sin fines lucrativos se introdujo en nuestro ordenamiento jurídico mediante el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre; completada más recientemente y de acuerdo con su disposición final primera, por las Resoluciones del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 26 de marzo de 2013, mediante las que se aprueban el Plan de contabilidad de las entidades sin fines lucrativos y el Plan de contabilidad de pequeñas y medianas entidades sin fines lucrativos.

En relación con las cuentas anuales cabe señalar que, de acuerdo con la nueva normativa, el estado de cambios en el patrimonio neto se ha integrado en la cuenta de resultados, mientras que el estado de flujos de efectivo se ha incluido como un componente más en la memoria en versión normal. Dada la indudable vinculación que existe en la práctica entre contabilidad y fiscalidad, se ha dado especial relevancia a las repercusiones que en la contabilización tiene la fiscalidad aplicable a las entidades sin fines de lucro.

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.

ARRENDAMIENTOS URBANOS, 8ª EDICIÓN

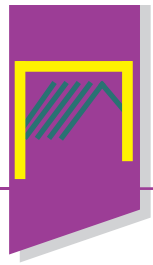
Sepin, 2013

p.v.p. (con IVA) 61,36 € 426 páginas



El autor, máximo especialista en la materia, le ofrece, comentados con rigor, todos los contenidos necesarios para hacer frente a esta nueva reforma sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos. - Texto Re-fundido de 1964, con indicación de la vigencia o nulidad de cada precepto - Real Decreto-Ley 2/1985, con remisión a la normativa y la doctrina aplicable respecto a las prórrogas forzosas - Ley 29/1994, con comentarios precisos de todas y cada una de las normas, actualizadas y acompañadas de referencias de jurisprudencia reciente. Esta Ley sigue vigente para los contratos anteriores a la actual reforma y, en gran parte, para los nuevos. - Ley 4/2013, con comentarios específicos de cada precepto para la mejor aplicación de los nuevos contratos celebrados desde el 6 de junio. En definitiva, esta obra le permitirá conocer la normativa que corresponde a cada contrato; duración, renta, etc, según la fecha, así como la conveniencia de hacer y firmar los nuevos arrendamientos teniendo en cuenta las ventajas e inconvenientes para las partes.





ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. VOTACIÓN, QUORUM, REVOCACIÓN, NOTIFICACIÓN, EJECUCIÓN E IMPUGNACIÓN

Sepin, 2013

p.v.p. (con IVA) 52,00 € 430 páginas



Una completa selección de la distinta jurisprudencia existente y actualizada de un tema tan importante y fundamental para las Comunidades como son los Acuerdos de la Junta de Propietarios, concretamente votación, quorum, revocación, notificación, ejecución e impugnación. Estamos convencidos de la utilidad del presente Cuaderno para todos los profesionales que tienen relación con la difícil materia de Propiedad Horizontal, que es una Ley de gran repercusión social y

que, sin duda, refleja las diversas posturas que los propietarios tienen sobre una determinada cuestión. Al final es la jurisprudencia la que nos marca el camino, que desgraciadamente no siempre tiene un criterio unitario, lo que produce cierta inseguridad. En definitiva, la finalidad de este Cuaderno no es otra que la de facilitar criterios que sirvan de guía para el asesoramiento y mejor funcionamiento de las Comunidades de Propietarios.

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.

LEER, ESCRIBIR, HABLAR

Roberto García Carbonell

p.v.p. (con IVA) 16,00 € 292 páginas



El profesor Carbonell nos presenta en esta obra como para sacar adelante lo mejor del potencial individual y lograr óptimos resultados con las más efectivas habilidades de pensamiento, de comunicación y de acción. Los jóvenes, los maestros, los profesores y formadores, los padres, los funcionarios, dirigentes, directivos y mandos medios y, en general, el gran público lector, tienen en este nuevo método el medio más ágil para leer mejor y más rápido, escribir de forma convincente

y persuasiva, hablar bien, con aplomo y seguridad y lograr óptimas, gratificantes y enriquecedoras comunicaciones en público y a todo nivel.

PRESENTACIONES EFECTIVAS EN PÚBLICO

Roberto García Carbonell

p.v.p. (con IVA) 10,00 € 208 páginas

Roberto G^a Carbonell nos entrega en este libro más de 37 años de estudio y experiencia divulgando técnicas y recursos para concretar con éxito toda clase de presentaciones en público. Aquí encontrará el lector las ayudas y los soportes necesarios para desenvolverse con aplomo y seguridad. Servirse de la mejor imagen personal ante los grupos más exigentes, sean estos grandes o pequeños, y valerse de los medios visuales con profesionalidad y persuasión. Con sus propuestas y enseñanzas, un bien hacer espontáneo y convincente mandará al olvido las habituales tensiones y miedos que suelen limitar y disminuir, a los ojos de los demás, la propia valía y el esperado nivel del comunicador o de la comunicadora. Los dirigentes, directivos, profesionales, opositores, funcionarios y comunicadores tienen en esta obra a su alcance la guía más segura y efectiva para actuar bien y conseguir lo que proponen con sus presentaciones en público.



MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2005

p.v.p. (con IVA) 37,50 € 411 páginas

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



MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006

p.v.p. (con IVA) 44,00 € 420 páginas

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



MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca

p.v.p. (con IVA) 25,00 € 309 páginas

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



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



Gestión Energética: ahorro, eficiencia y garantías

Para todos aquellos profesionales que se dedican a la gestión de edificios, el concepto servicios energéticos o gestión energética empieza a ser cada vez más común, más reconocible. Sin embargo, siguen siendo muchas las dudas que surgen en torno al mismo.

Ante la posibilidad de contratar a una ESE (Empresa de Servicios Energéticos) para que se haga cargo de la gestión energética de un edificio, una de las cuestiones más frecuentes es la diferencia entre los servicios que la ESE está ofreciendo y el mantenimiento tradicional.

Una empresa de mantenimiento de las instalaciones productoras de energía de un edificio, es la responsable de la seguridad y el buen funcionamiento de las mismas, es decir, que por ejemplo, los vecinos de una comunidad de propietarios no se queden sin calefacción. La European Federation of National Maintenance Societies define mantenimiento como: todas las acciones que tienen como objetivo mantener un artículo o restaurarlo a un estado en el cual pueda llevar a cabo alguna función requerida. Estas acciones incluyen la combinación de las acciones técnicas y administrativas correspondientes. Sin embargo, la empresa de mantenimiento no es responsable del rendimiento de las mismas, no es responsable de que, para dar ese servicio de calefacción, las instalaciones estén consumiendo más de lo deberían.

Tanto una empresa de servicios energéticos como una empresa mantenedora tienen entre sus funciones y objetivos asegurar la seguridad y el confort de los usuarios, el buen servicio, así como la durabilidad y el buen funcionamiento de las instalaciones. La principal diferencia entre los servicios que ofrecen, es que la empresa de servicios energéticos, al llevar a cabo una gestión energética del edificio, añade un parámetro más al garantizar el rendimiento de las instalaciones, es decir, las mismas o mejores condiciones, pero con el mínimo consumo de energía. Aquí radica el elemento diferencial entre la gestión energética y el mantenimiento tradicional, ya que la empresa de servicios energéticos tiene ligados sus beneficios al cumplimiento de un objetivo principal: conseguir la máxima eficiencia y ahorro energético.

La Directiva Europea 2006/32/CE, define Empresa de Servicios Energéticos (ESE) como: persona física o jurídica que proporciona servicios energéticos o de mejora de eficiencia energética en las instalaciones o locales de un usuario y afronta cierto grado de riesgo económico al ha-



cerlo. El pago de estos servicios prestados se basará (en parte o totalmente) en la obtención de mejoras de eficiencia energética y en el cumplimiento de los demás requisitos de rendimiento convenidos.

En este punto trata-

mos dos conceptos fundamentales: el riesgo y el ahorro.

Hablamos de riesgo porque en una instalación que no tiene gestión energética, el riesgo de que consuma más de lo que debe, lo asumen los propietarios; en cambio, con una empresa de servicios energéticos, sería ésta quien asumiría el coste económico si hay un funcionamiento poco eficiente de las instalaciones. La misma situación nos encontramos ante una avería, la primera opción implica que el coste de solucionarla lo asuman los usuarios, mientras que en el segundo caso, la gestión energética incluye la garantía total de las instalaciones y, por tanto, asume la reparación de las mismas.

El ahorro, en el momento socio económico en el que nos encontramos, es clave. El consumo de energía es una de las partidas más importantes cuando se contemplan los costes habituales de un edificio, especialmente en los de viviendas. Un gasto que, a medida que suben los precios de los combustibles y las instalaciones son más antiguas, va en aumento.

Sin embargo, aunque económicamente existe la necesidad de ahorrar, no es fácil encontrar la forma de hacerlo y menos en la partida energética, ya que implica limitar el consumo con la consecuente pérdida de confort para los usuarios, o llevar a cabo una inversión para modernizar las instalaciones, con el consiguiente desembolso económico por parte de los propietarios. Dos opciones muy poco atractivas.

Por ello, volviendo a los dos conceptos clave que apuntábamos, riesgo y ahorro, la gestión energética de un edificio supone la alternativa que los propietarios tienen ante un consumo energético excesivo o instalaciones antiguas que conllevan gastos inoportunos. La empresa de servicios energéticos se hace cargo de la implementación de medidas de ahorro y eficiencia energética en las instalaciones, garantizando el correcto funcionamiento y rendimiento de las mismas, y con ello, los ahorros tanto a corto como a largo plazo. Sin riesgos ni derramas para los propietarios, sólo garantías. Logrando además ser mucho más respetuosos con nuestro entorno, ya que la mejora de la eficiencia energética conlleva la reducción de emisiones de gases contaminantes.



Las entidades financieras ya son un vecino moroso más

POR MIGUEL ÁNGEL GARCÍA, CORREDOR DE SEGUROS. MULTIASISTENCIA

Los procesos de desahucio, las ejecuciones hipotecarias y las deudas de las promotoras inmobiliarias y las firmas constructoras con los bancos sin darnos cuenta han convertido a las entidades financieras en pro-

pietarias de un número muy importante de viviendas y locales y en miembros de muchas comunidades de vecinos. Se trata, sin embargo, de un tipo de propietario que nadie quiere en su vecindario, ya que tiene la mala costumbre de no pagar las cuotas con puntualidad... y muchas veces no las paga nunca.

Las dificultades que los particulares hipotecados y las empresas promotoras están teniendo para pagar los créditos hacen que las entidades financieras estén pasando a ser propietarias de un elevado número de inmuebles. Sin embargo, la gestión posterior de estos activos deja mucho que desear, ya que en el caso concreto de las entidades financieras éstas no suelen hacer frente al pago de las cuotas de las comunidades de propietarios a las que ahora pertenecen, ni tampoco parece que quieran responsabilizarse del correcto mantenimiento de las viviendas que adquieren. Ante esta situación, los incumplimientos de pagos recurrentes a la comunidad y la falta de mantenimiento de las viviendas por parte de bancos y cajas crean enormes problemas económicos para los vecinos de los inmuebles que tienen que ver aumentadas sus cuotas comunitarias para afrontar el impago del resto de viviendas y locales y asumir reparaciones o desperfectos que ninguna entidad financiera quiere atender.

La morosidad de los bancos con las comunidades de vecinos ha crecido de forma muy importante en los últimos años y ya supone el 16% de la deuda total registrada. Según los datos del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAF), bancos y cajas de ahorros adeudan actualmente unos 256 millones de euros a las comunidades en concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de los inmuebles de los que son propietarios. La realidad evidencia que las entidades financieras que se han quedado con una vivienda por desahucio



pueden estar sin pagar por ella meses y hasta años a la comunidad de vecinos, normalmente hasta que se produce la venta de la vivienda, y esos impagos a menudo

se suman a los que ya acumulaba el propietario desahuciado.

Ante esta situación, a la comunidad de propietarios no le queda más remedio que afrontar una reclamación judicial por el importe de las cuotas impagadas por las entidades financieras o de los daños causados al inmueble por la falta de mantenimiento de las viviendas de las que éstas son propietarias. Sin embargo, el aumento de las tasas judiciales hace que reclamar las deudas o los daños y perjuicios cada vez resulte más costoso para las juntas de propietarios. Además, no todas las comunidades cuentan con los servicios profesionales de un administrador y, aquellas que lo tienen, necesitan asistencia y servicios de profesionales complementarios para esta tarea.

Con todo ello este "caldo de cultivo" ha propiciado que las compañías de seguros especialistas en el ramo de defensa jurídica hayan encontrado un nuevo nicho de mercado en las comunidades de propietarios para desarrollar productos específicos que hagan frente a este tipo de necesidades. En este sentido, se trata de un seguro que convierte un gasto fijo y asequible ciertos imprevistos que de otra forma requerirían el pago de una derrama elevada por parte de los copropietarios. La cobertura principal garantiza la reclamación y defensa de los derechos de la comunidad por un importe fijo incluyendo los gastos devengados por la reclamación de las cuotas impagadas en la vía judicial, entre otros aspectos.

Esta interesante cobertura aseguradora que ahora ya se puede contratar mediante un producto específico de seguro, estoy convencido que en breve vendrá incluida "de serie" en la mayoría de las pólizas multirriesgo del ramo de Comunidades como enriquecimiento y oferta de valor del producto de cada entidad aseguradora.



ACTUALIDAD-ECONOMÍA

SCHINDLER

Schindler 3300, la solución más completa para rehabilitaciones

La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana que entró en vigor el pasado 20 de junio contempla ayudas para mejorar el estado de conservación de edificios e instalaciones con una antigüedad anterior a 1981, garantizar su accesibilidad y aumentar la eficiencia energética de los mismos.

La nueva Ley prevé la rehabilitación forzosa de alrededor de tres millones de viviendas que superan los 50 años de aquí a 2018. El objetivo principal de esta norma es el de ofrecer un marco normativo idóneo que mejore la rehabilitación y regeneración urbana en España, que se sitúa trece puntos por debajo de la media europea, que ronda el 41 por ciento.

A nivel práctico, la Ley simplifica el concepto de obra de rehabilitación para que las reformas menores opten a incentivos económicos y subvenciones directas, a través del nuevo Plan Estatal 2013-2016. De esta manera, la ayuda puede llegar hasta los 4.000 euros por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de local, para obras de conservación en el edificio.

Las comunidades de propietarios podrán pedir estas ayudas, lo que agiliza la gestión de las obras y logra un ahorro importante, al realizar las actuaciones de una sola vez y para todo el edificio, y no casa por casa.

En respuesta a las peticiones de los clientes y a la demanda de las necesidades del mercado, Schindler ha relanzado su exitoso Schindler 3300, que es perfecto para rehabilitaciones.

El producto más vendido de Schindler mantiene sus extraordinarias características -su fiabilidad, optimización del espacio, confort y sostenibilidad- e incorpora ahora la flexibilidad de otras líneas de la compañía. Por ejemplo, aporta una mayor modularidad en el tamaño de cabina y aumenta la adaptabilidad de las puertas.



Con su amplia combinación de estilos y sus casi innumerables opciones de diseño, Schindler 3300 logra crear el ambiente interior preferido por el cliente. El concepto Libertà permite personalizar la cabina escogiendo el techo y los colores de la línea de decoración de Schindler. El cliente también podrá seleccionar las botoneras, los espejos y los pasamanos que prefieran para conseguir la adaptación perfecta del ascensor con el estilo del edificio.

Schindler siempre mira a la excelencia, tanto en la calidad como en el servicio. Por ello, ha lanzado el servicio integral "llave en mano" a través de su filial 100% capital Schindler España, Helvetia Rehabilitaciones (www.helvetiaschindler.es).

Los trabajos de rehabilitación que acomete Helvetia Rehabilitaciones comienzan con un estudio previo para encontrar la mejor solución para cada proyecto e incluyen comodidades como la financiación de la obra en condiciones más ventajosas que las ofertadas por el mercado.

Otra de las metas que persigue la nueva Ley es que los propietarios de las viviendas puedan realizar obras de rehabilitación a la vez que mejoran la eficiencia energética del edificio. El ascensor Schindler 3300 se convierte en el mejor aliado en este objetivo, al estar diseñado no solo para ser altamente eficiente, sino para apoyar la eficiencia energética del propio edificio. Este modelo consume una cantidad significativamente menor de energía, habiendo obtenido la clasificación A según la norma VDI 4701.

La versión más sostenible del Schindler 3300 es el ascensor solar, que posibilita un ahorro de hasta el 50% de la energía consumida por el modelo convencional en un año. En función de las condiciones y la disponibilidad de su fuente de alimentación, la luz solar, el desplazamiento de este modelo puede llegar a ser completamente autónomo.

La versión más sostenible del Schindler 3300 es el ascensor solar, que posibilita un ahorro de hasta el 50% de la energía consumida por el modelo convencional en un año. En función de las condiciones y la disponibilidad de su fuente de alimentación, la luz solar, el desplazamiento de este modelo puede llegar a ser completamente autónomo.



CEPROSAN
REHABILITACIÓN 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"





Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

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

¡¡Ahora con versiones móvil para Juntas de Propietarios y Gestión de Incidencias y Siniestros!!



Con nuevas funcionalidades como....

Envíos certificados 
(a través de email o postal)

comercial@iesa.es
www.iesa.es





160 años ofreciendo excelencia en servicio y mantenimiento



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

ELEGIDO
**SERVICIO
DE ATENCIÓN
AL CLIENTE**
DEL AÑO
2013

Servicio 24 horas

901 24 00 24
www.otis.com

OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO