



SIGMADOS:
EL 80% DE LOS
CIUDADANOS
RESPALDA LA
COLEGIACIÓN
OBLIGATORIA DEL
ADMINISTRADOR
DE FINCAS

ANTEPROYECTO LSCP:
LA REALIDAD
CONTRADICE
LA TESIS
DEL GOBIERNO

LAS PROFESIONES
INMOBILIARIAS
EN EUROPA





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



COLEGIOS PROFESIONALES: LA REALIDAD CONTRADICE LAS TESIS DEL GOBIERNO

Siguen avanzando los planes del Ejecutivo para sacar adelante la Ley de Servicios y Colegios Profesionales. La contestación por parte de todos los sectores profesionales es unánime ya que, por un lado, la norma se ha elaborado dando la espalda a los Colegios Profesionales y, por otro, el propio contenido de la Ley es contrario a los pilares de nuestras organizaciones.

Es cierto que la presión de todos los Colegios de Profesionales ha logrado que diferentes departamentos ministeriales hayan empezado a recibir y a escuchar nuestras opiniones. Sin embargo, el contenido fundamental de nuestras reivindicaciones no se ha trasladado todavía al texto del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales (ALCSP).

Los principales argumentos del Gobierno para justificar esta reforma son de carácter económico. Pretenden fomentar la competencia con el objetivo de lograr un mayor número de técnicos ejerciendo actividades profesionales estimulando, de este modo, la competitividad, el empleo y un descenso de precios. Sin embargo, olvidan aspectos tan importantes de las actividades profesionales como son la calidad en la

prestación de los servicios, la formación continua, el control del acceso a las diferentes profesiones y el cumplimiento de las normas de deontología profesional.

Me gustaría destacar, en esta ocasión, que en el último trimestre hemos conocido dos informes relativos a nuestra profesión que desmienten totalmente estas tesis del Gobierno y así se lo hemos comunicado al propio Ejecutivo. Ambos informes están disponibles en la página web del Consejo para poder consultarlos. Por un lado, contamos con un estudio de SIGMA DOS elaborado a instancias del Consejo General. Por otro, el Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias (CEPI) ha elaborado un exhaustivo informe sobre la situación de nuestra profesión en el conjunto de Europa.

El primero de estos informes es una encuesta sobre la forma en la que los españoles ven nuestra profesión. Sorprende la alta valoración del conjunto de la población sobre nuestra actividad. Os invito a analizar estos resultados, de los cuales quiero destacar el amplio respaldo (80%) de la ciudadanía para que nuestra profesión siga siendo de colegiación obligatoria. Además, los

usuarios –según los datos contenidos en esta encuesta– dan mucha importancia a los asuntos que olvida el ALSCP: responsabilidad, garantías, seguros, deontología, control del acceso a la profesión...

Por su parte, los datos del informe de CEPI desmienten la tesis gubernamental, según la cual, cuando una profesión se somete a una mayor regulación existen menos profesionales que actúan en el mercado, lo que se traduce en mayores precios. Aunque en una primera reflexión esta tesis podría parecer lógica, lo cierto es que la realidad es distinta. Podemos ver el propio caso de España: pese a que en la actualidad es obligatorio colegiarse para ejercer nuestra actividad y esto se interpreta como una traba a la competencia, lo cierto es que tenemos los precios más bajos de todo el continente. No es la única evidencia, podemos ver el caso de Bélgica, país que ha establecido enormes restricciones para las profesiones inmobiliarias y en el cual, sin embargo, el número de profesionales ha aumentado. Estos ejemplos vienen a confirmar que la ciencia económica muchas veces es capaz de analizar lo que ha pasado pero no de predecir lo que va a pasar.

Tal como venimos haciendo en diferentes reuniones y en los numerosos documentos remitidos a muchos responsables políticos, aprovecho estas líneas para pedir al Gobierno que reflexione y rectifique. El ALSCP puede causar un daño irreparable a millones de usuarios de los servicios profesionales en España y el Gobierno tiene la obligación de evitarlo.

Salvador Diez Lloris
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Salvador Diez Lloris.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

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

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

Sumario

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



SIGMADOS: EL 80% DE LOS CIUDADANOS RESPALDA LA COLEGIACIÓN

Otros datos relevantes del Estudio reflejan que el 74,9% de los españoles considera muy importante la labor de asesoramiento de los Administradores de Fincas Colegiados en asuntos inmobiliarios, jurídicos o fiscales, entre otros, y un 70,2% considera, también muy importante, el trabajo que como mediador entre la Comunidad de Propietarios y los propietarios a nivel individual desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados.

Los Administradores de Fincas Colegiados consideramos que el ALSCP debe de tener en consideración que los ciudadanos españoles valoran muy positivamente la actividad que desarrollamos en el marco de la actual regulación de los Colegios Profesionales, y respalda que la profesión siga siendo colegiada. Es más, en palabras de Salvador Díez, presidente de CGCAFE, "se puede causar un daño irreparable a millones de usuarios de los servicios profesionales y el Gobierno tiene la obligación de evitarlo". Pág. 8

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

14

Nos interesa

La complejidad de la Ley de Emprendedores.

18

Propiedad Horizontal

Obras en las comunidades de propietarios.

34

Noticias Colegiales

40

Arrendamientos Urbanos

Proceso concursal sobre los bienes arrendados en régimen de prórroga forzosa.

44

Arrendamientos Urbanos

Flexibilización del mercado del alquiler.

53

Jurisprudencia
y Consultas

53

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-economía

EL CAMBIO DE DESTINO EN LOS LOCALES DE NEGOCIO

Fabio Balbuena, Abogado y Administrador de Fincas, estudia las distintas sentencias, discrepantes, de las Audiencias Provinciales y el Tribunal Supremo sobre el cambio de destino en los locales de negocio, un tema siempre controvertido en las Comunidades de Propietarios. Para el Tribunal Supremo, las limitaciones a prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Pág. 18

LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS Y SU INSCRIPCIÓN CATASTRAL

Raquel Alcázar, Jefe de Área Técnica de la Subd. General de Valoración e Inspección de la Dirección General del Catastro, analiza cómo la escasez de suelo en los núcleos urbanos ha motivado el alejamiento de las nuevas promociones de los centros y un crecimiento de la suburbanización privada. Igualmente, la necesidad de reducir costes y de disfrute de los servicios, ha derivado en el proyecto de tipología en las que se comparten elementos y servicios. ¿Resuelve todo esto la LPH? Pág. 28

Éxito en las redes sociales: ¿a qué esperas para seguirnos?

www.facebook.com/cgcafeaff.consejogeneral
y Twitter @CgcafeAaff

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

PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

Queremos
ser tu banco

 Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es



2
0
1
3

Lo más sobresaliente del año 2013

El Consejo General y los Colegios de Administradores de Fincas han trabajado siempre para el conjunto de la sociedad, formulando de manera permanente propuestas para mejorar los diferentes aspectos legales que afectan en todo lo referente a la vivienda. Su principal aportación fue la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en 1999, aprobada unánimemente por el Parlamento y que fue fruto de la primera Iniciativa Legislativa Popular que han aprobado las Cortes Generales en nuestra historia.

Los Colegios Profesionales tienen, entre sus funciones básicas, la protección de los intereses de los consumidores y usuarios, y el CGCAFE mantendrá su política institucional de denuncia ante los Poderes Públicos de todas aquellas normas que perjudiquen los intereses de los consumidores y usuarios en una materia tan sensible como es la vivienda.

El CGCAFE considera que el sistema colegial en España no supone ningún tipo de trabas a la competencia. Al revés, es el que más seguridad ofrece, actualmente, de todos los países europeos a consumidores y usuarios, porque sus garantías y sus controles permiten a los profesionales prestar sus servicios en un mercado totalmente libre y con una regulación adecuada a las exigencias europeas.

Por todo ello, los Administradores de Fincas Colegiados han dicho "NO" al Anteproyecto de Ley de Servicios

y Colegios Profesionales, porque desregulará el único segmento del sector inmobiliario que ha conseguido pervivir a la crisis, generando más de 15.000 empleos directos, 86.000 empleos vinculados a la actividad, que generen 2.635 millones de euros para la economía española, siendo el volumen económico gestionado anualmente por los Administradores de Fincas Colegiados de 40.000 millones de euros.

... Y se han logrado otros objetivos, como ha sido realizar la primera Jornada de Formación ON-LINE sobre las reformas de la LPH y LAU, así como la elaboración del Informe de SIGMADOS que ha demostrado el alto respaldo social a los Administradores de Fincas Colegiados, o el Informe de CEPI que establece que la desregulación de la profesión de Administrador de Fincas no garantiza el crecimiento económico.

Más información en:

<http://www.cgcafe.org/notasprensa.php>

<http://www.cgcafe.org/pdf/ALEGACIONES%20CONSEJO%20DE%20ESTADO.pdf>

<http://www.cgcafe.org/notasprensa/ANTEPROYECTO%20DE%20LEY%20DE%20COLEGIOS%20Y%20SERVICIOS%20PROFESIONALES.pdf>

<http://www.cgcafe.org/notasprensa/COMUNIDAD%20PRENSA%2024%2009%2013.pdf>

La reforma de la LPH, paso a paso

El pasado 27 de junio de 2013 se publicó en el BOE la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entraría en vigor al día siguiente. Esta norma ha modificado, entre otras leyes, la de propiedad horizontal con el objetivo –así lo dice el preámbulo– de evitar que los regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley.

Y se opinó sobre esta reforma:

Ana Bozolongo

“¿Debemos estar contentos? Mi respuesta 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” –Asesora Jurídica del Colegio de Tarragona-

“Se ha introducido una importante novedad, perseguida por los Colegios de

Juan José Muñoz

Administradores de Fincas desde hacía tiempo, y que es el incremento del periodo de afección real y preferencia de créditos que se ha ampliado a tres años, lo que implica una mayor garantía para las comunidades en su condición de acreedor” –Director Jurídico Acción Legal-

Salvador Díez

“Nos tocará a los Administradores de Fincas Colegiados realizar la labor pedagógica trasladando al lenguaje de la ciudadanía estas nuevas obligaciones y pagaremos los platos rotos” – presidente CGCAFE-

El CGCAFE editó un Boletín Electrónico en clave de Cómic donde se analizaba el contenido de la nueva normativa y cómo incidiría en el día a día del Administrador de Fincas, que puedes descargar en:

<http://www.cgcafe.org/pdf/Ley%20de%20Propiedad%20Horizontal.pdf>



Lo qué manifestaron los políticos

En una sociedad moderna los Colegios Profesionales realizan una función esencial organizando, impulsando, discutiendo y proponiendo iniciativas de mejoras en el sector que representan basadas en la experiencia del día a día y en la especialización de sus profesionales, que son canalizadas y presentadas a las instituciones públicas a través de los Colegios que los representan. Son, por tanto, la voz de la sociedad civil organizada.



“Se hace necesario establecer un nuevo marco que aclare, simplifique y sistematice la regulación de los servicios profesionales, estableciendo los criterios y obligaciones de colegiación y simplificando las reservas de las actividades existentes”

TEODORO GARCÍA EGEA -PP-



“La SAREB tendrá la obligación de pagar estas deudas debidas por las entidades financieras, pero también aquí tendrán dificultades para que les abonen sus deudas por el problema de la no titularización previa de la entidad financiera”

LEIRE IGLESIAS -PSOE-



“Los colegios profesionales son muy necesarios en estos momentos sociales y económicos, como unos importantes intermediarios cuando se ha roto, en gran parte, la confianza del ciudadano en la clase política”

PERE MACÍAS -CIU-



“El adjudicatario de una ejecución hipotecaria responderá de la deuda desde el momento en que se presenta la demanda judicial, además de que se irían acumulando las cuotas que se vayan devengando a lo largo del proceso”

LOURDES CIURÓ -CIU-

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas recogió la propuesta de los Administradores de Fincas y amplió a tres años el periodo de las deudas vinculadas a las viviendas

- 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, día 28 de junio.
- El Consejo General había presentado a los distintos Grupos Parlamentarios, a la Comisión de Fomento y a la de Economía del Congreso de los Diputados dicha propuesta como fundamental para combatir la morosidad financiera de las comunidades de propietarios.

Más información:

<http://www.cgcafe.org/notasprensa/COMUNICADO%20DE%20PRENSA%20LEY%20RRR%20A.pdf>



INFORME SIGMADOS:

Respaldo social a la colegiación obligatoria

Un 79,8% de los españoles considera que la profesión de Administrador de Fincas debería incluirse entre aquellas para las que es obligatorio estar colegiado

Estos datos, aportados por el “Estudio de Opinión sobre la función de los Administradores de Fincas Colegiados”, realizado por SIGMADOS en un momento en el que se está tramitando el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, son fundamentales para conocer la valoración que los ciudadanos hacen de los Administradores de Fincas Colegiados. Con arreglo al resultado de este estudio los ciudadanos reconocen muy positivamente la actuación profesional de los Administradores de Fincas en el marco de la actual regulación de los Colegios Profesionales. Un 79,8% de los españoles considera que la profesión de Administrador de Fincas debería incluirse entre aquellas para las que es obligatorio estar colegiado. Igualmente, y en el supuesto de que el Gobierno liberalizara la actividad y ésta pudiera ser ejercida por personas que no estuvieran colegiadas, el 66,8% de los españoles piensa que sería perjudicial para la calidad del servicio que se presta a los propietarios.

Además de considerar que la labor de los Administradores de Fincas Colegiados contribuye a garantizar los derechos de las personas en lo que respecta a sus viviendas y es de interés general -68,7%-, también un porcentaje muy aproximado de ciudadanos -67,8%-, piensa que su trabajo es fundamental para la seguridad jurídica de los propietarios. Según este análisis un 63,2% de los ciudadanos considera que si esta liberalización se lleva, finalmente, a efecto, esta decisión afectaría, negativamente, a la seguridad y protección de los españoles en todo lo relativo a la gestión de sus inmuebles. La labor de colaboración con las Administraciones Públicas, calificada como muy importante para el 67,5% de los españoles, empeoraría para un 49,6% si dejara de ser obligatorio colegiarse para ejercer la actividad de Administrador de Fincas.

Además de considerar que la labor de los Administradores de Fincas Colegiados contribuye a garantizar los derechos de las personas en lo que respecta a sus viviendas y es de interés general -68,7%-, también un porcentaje muy aproximado de ciudadanos -67,8%-, piensa que su trabajo es fundamental para la seguridad jurídica de los propietarios.

Según este análisis un 63,2% de los ciudadanos considera que si esta liberalización se lleva, finalmente, a efecto, esta decisión afectaría, negativamente, a la seguridad y protección de los españoles en todo lo relativo a la gestión de sus inmuebles. La labor de colaboración con las Administraciones Públicas, calificada como muy importante para el 67,5% de los españoles, empeoraría para un 49,6% si dejara de ser obligatorio colegiarse para ejercer la actividad de Administrador de Fincas.

DESPROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Otros datos relevantes del Estudio realizado por SIGMADOS reflejan que el 74,9% de los españoles considera muy importante la labor de asesoramiento de los Administradores de Fincas Colegiados en asuntos inmobiliarios, jurídicos o fiscales, entre otros, y un 70,2% considera, también muy importante, el trabajo que como mediador entre la Comuni-

- El 82,3% de los españoles considera una garantía para las Comunidades de Propietarios que los Administradores de Fincas estén colegiados.
- El 91,1% de los españoles considera importante que a través de su Colegio Profesional, tengan un seguro de responsabilidad civil.

dad de Propietarios y los propietarios a nivel individual desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados.

De los datos aportados se deduce, claramente, una opinión muy favorable del conjunto de la sociedad sobre el desarrollo de la actividad profesional del Administrador de Fincas Colegiado, así como el mayoritario respaldo a que siga siendo una profesión colegiada, ya que la mayoría de los ciudadanos españoles consideran que:

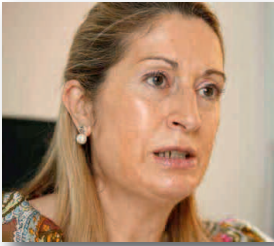
fesional del Administrador de Fincas Colegiado, así como el mayoritario respaldo a que siga siendo una profesión colegiada, ya que la mayoría de los ciudadanos españoles consideran que:

- La actividad de los Administradores de Fincas Colegiados es de interés general y contribuye a garantizar los derechos de las personas en lo que respecta a sus viviendas.
- Es también una actividad fundamental para que se observen las normas y que contribuye a garantizar la seguridad jurídica de los propietarios en el cumplimiento de sus obligaciones administrativas.
- Es una actividad multidisciplinar y de suma importancia por las funciones desarrolladas.
- El trabajo realizado por los Administradores de Fincas Colegiados está amparado por los seguros de responsabilidad civil y caución contratados a través de sus Colegios Territoriales.
- Los Colegios Profesionales realizan, eficazmente, una labor de autocontrol disciplinario de la actividad de sus colegiados aplicando el Código Deontológico existente.

Los Administradores de Fincas Colegiados consideramos que el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales debe de tener en consideración que los ciudadanos españoles, en su conjunto, valoran muy positivamente la actividad que desarrollamos en el marco de la actual regulación de los Colegios Profesionales, y respalda que la profesión de Administrador de Fincas siga siendo colegiada y considera, mayoritariamente, además, que la desregulación de nuestra actividad perjudicaría la gestión de un bien, la vivienda, que es considerado un derecho constitucional.

EL ESTUDIO COMPLETO PUEDE SER CONSULTADO

EN: <http://www.cgcafe.org/colegiacionisgracias/Estudio-de-opinion-ADMINISTRADORES%20DE%20FINCAS.pdf>



Carta a Ana Pastor y Luis de Guindos



El CGCAFE ha remitido a la Ministra de Fomento y al Ministro de Economía y Competitividad una carta adjuntando el estudio realizado por la Empresa SIGMA DOS sobre la valoración de la sociedad con respecto a la actividad profesional del Administrador de Fincas Colegiado, del que se deduce una opinión muy favorable del conjunto de la sociedad sobre el desarrollo de nuestra actividad y el mayoritario respaldo para que la Administración de Fincas siga siendo una profesión colegiada.

Se solicita que en la tramitación del Anteproyecto de la LSCP se tenga presente la opinión de una importante mayoría social que valora muy positivamente la actividad que desarrollamos en el marco de la actual regulación de los Colegios Profesionales, y considera mayoritariamente, además, que la desregulación de nuestra actividad perjudicaría todos los aspectos relacionados con la gestión de los inmuebles.

La misma carta y el estudio de SIGMA DOS se ha remitido, también, al Secretario de Estado de Economía y

Apoyo a la Empresa y al Director General de Política Económica, encuadrados dentro del Ministerio de Economía y Competitividad; al Subsecretario del Ministerio de Fomento, al Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, a la Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo y al Subdirector General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. Igualmente la han recibido el Presidente de la Comisión de Fomento y Economía y Competitividad del Congreso y Senado, así como los Portavoces de los distintos Grupos Parlamentarios en dichas comisiones.

Los medios de comunicación han sido informados, también, del contenido del estudio realizado por SIGMA DOS, que se ha remitido, además de a los profesionales encargados de informar sobre la futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales, a los directores de los principales medios de comunicación estatales.

NOTA: Las cartas íntegras pueden leerse en: <http://www.cgcafe.org/detalle-noticias.php?id=68>



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

CEPI

Informe sobre la regulación de las profesiones inmobiliarias en Europa



LA LIBERALIZACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS EN EUROPA NO HA SUPUESTO NI MAYOR COMPETENCIA NI MENORES PRECIOS

- La supresión de regulación concede más libertad a los bancos y otras instituciones con intereses en el sector inmobiliario para actuar y ampliar su propia participación en el sector.
- Entre los motivos que algunos países de la UE alegan para mantener las profesiones reguladas se encuentra la necesidad de protección del consumidor y la prevención del fraude en particular, de manera que el consumidor obtenga la información correcta y esté cubierto por un seguro de responsabilidad profesional.

El Consejo Europeo de las Profesiones Inmobiliarias (CEPI), del que forma parte el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE), ha publicado el Informe “Las Profesiones Inmobiliarias y los mercados nacionales de la vivienda en la Unión Europea”, donde expone la situación del sector inmobiliario en los países que configuran la Unión Europea, y analiza cuestiones de tanto interés público, por lo actual, como es la desregulación de las profesiones en Europa, donde se menciona el caso de España en un momento en que se está debatiendo la futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales.

Con la publicación de este informe, el objetivo es “contribuir al debate actual a escala nacional y de la UE sobre la regulación o desregulación de los servicios profesionales”. De hecho, y desde hace un tiempo se analiza, a diferentes niveles, la desregulación de los servicios profesionales. En algunos países ésta ya se ha producido, pero según el Informe del CEPI, “no se ha visto ningún estudio que explique los motivos de la decisión de desregular y mucho menos, sus repercusiones. Sin duda, ha habido presiones en algunos países para eliminar las restricciones profesionales por motivos económicos y políticos. En particular, España e Irlanda han firmado me-

morandos de acuerdo que les exigen desregular las profesiones dentro de los requisitos necesarios para recibir ayuda financiera mediante el mecanismo europeo de estabilidad económica. El proceso de gobernanza económica conocido como “Semestre europeo” también se ha utilizado para introducir recomendaciones nacionales específicas sobre la regulación profesional”.

LA DESREGULACIÓN NO GARANTIZA EL CRECIMIENTO ECONÓMICO

No parecen existir pruebas de un vínculo directo entre la desregulación y el aumento de la competencia o la disminución de los honorarios. Lo mismo ocurre entre la regulación y la restricción de la competencia o unos honorarios más altos. Curiosamente los honorarios más bajos de toda Europa -según este informe- son los que perciben los Administradores de Fincas españoles, lo que demuestra que es compatible la competencia con la regulación. Para el CEPI, “gran parte del debate sobre la desregulación se centra en la necesidad de crecimiento económico basada en el supuesto de que un mercado libre contribuye a la creación de crecimiento económico”. Sin embargo, los datos aportados en dicho Informe no corroboran este supuesto, ya que, en Holanda, por ejemplo,



con una desregularización de las profesiones inmobiliarias desde 2002, el aumento posterior del número de profesionales no es más significativo que en otros países vecinos, como Bélgica, país en el que una regulación estricta no ha limitado el número de profesionales, ya que se ha desarrollado de una forma parecida a la de Holanda. En ambos países, los honorarios de los profesionales obedecen a una tendencia parecida.

Como conclusión, CEPI establece, además, que “existe otro motivo que suele mencionarse como factor motivador de la desregulación: la supresión de regulación concede más libertad a los bancos y otras instituciones con intereses en el sector inmobiliario para actuar y ampliar su propia participación en el sector”.

GARANTIAS QUE OFRECE LA REGULACIÓN PROFESIONAL A LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

El Informe expone, entre los motivos aducidos para la regulación profesional inmobiliaria, “la necesidad de protección del consumidor y la prevención del fraude en particular, de manera que el consumidor obtenga la información correcta y esté cubierto por un seguro de responsabilidad profesional. El debate sobre la introducción de una regulación tiende a centrarse en la necesidad de actuar en interés público y proteger a los consumidores en la que podría ser la operación financiera más importante de su vida y que exige cada vez más conocimientos técnicos y experiencia para garantizar un resultado óptimo y un servicio adecuado, junto con una actitud correcta y responsable”.

ANTEPROYECTO LEY DE SERVICIOS Y COLEGIOS PROFESIONALES

Para **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–, estos datos demuestran, una vez más, “la importancia económica y social de las profesiones actualmente colegiadas en España. No se trata de una defensa numantina de la colegiación de las profesiones actuales en beneficio exclusivo de sus integrantes, sino todo lo contrario. A las profesiones colegiadas, entre ellas la de Administrador de Fincas, les preocupa, y mucho, la desprotección en la que quedarían los consumidores y usuarios en materias jurídicas, sanitarias, técnicas, científicas, económicas o sociales”.

A finales de septiembre de 2013, el Secretario de Estado de Alemania, **Enek Farlemann**, anunció la intención de introducir unos prerequisites para el acceso a la profesión de Administrador de Fincas, incluida la formación y un seguro de responsabilidad civil. Los motivos alegados para esa necesaria regulación incluyen la protección de los consumidores y también la creciente complejidad de las obligaciones de eficiencia energética, que son considerables teniendo en cuenta el gran número de viviendas y el envejecimiento de la población alemana.

En contrapartida, en España el Gobierno ha aprobado el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, con la total oposición de los Colegios Profesionales y sus Consejos Generales, quienes han denunciado el enorme perjuicio que supondrá, para los consumidores y usuarios, la aprobación de dicho Anteproyecto en los términos en que está redactado.

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 continua.

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

NOVEDADES DEL CGCAFE 2013

1º JORNADA DE FORMACIÓN ON-LINE

JORNADA DE ESTUDIO SOBRE LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES DE LA LPH Y LAU



José J. Muñoz, Vicente Magro, José Luis Peña, Juan M. Carreras y Salvador Díez.

El CGCAFE celebró, con la colaboración de la Universidad de Burgos y el Grupo Francis Lefebvre, la I Jornada de Estudio ONLINE sobre las últimas modificaciones de la LPH y LAU, que siguieron, en directo, más de 2.700 Administradores de Fincas, todo un éxito de participación. Las leyes de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos con sus últimas reformas fueron el eje central de las exposiciones desarrolladas por los ponentes, que respondieron, además, a las muchas preguntas que les fueron realizando los profesionales.

Organizada por el CGCAFE y contando con la colaboración de la Universidad de Burgos y el Grupo Francis Lefebvre, ha sido la primera experiencia que se ha llevado a cabo impartiendo una jornada ONLINE abierta a la que pudieron asistir, conectándose en directo, los profesionales Administradores de Fincas, quienes además pudieron realizar las preguntas oportunas sobre los distintos puntos expuestos por los ponentes. Se generó un interesante debate sobre la aplicación de las distintas normativas aprobadas entre los Administradores de Fincas y los ponentes, sobre puntos tan controvertidos como el nuevo artículo 10 de la LPH.

La presentación de la Jornada corrió a cargo de **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, **José Luis Peña**, vicerrector de Economía y Relaciones con la Empresa de la Universidad de Burgos, y **Pedro Valcárcel**, director del Gabinete de Estudios del CGCAFE, quienes manifestaron su satisfacción por estar realizando esta I Jor-

nada Online, con todos los retos que ello supone, y que ofrece a los Administradores de Fincas la posibilidad de formarse desde sus despachos profesionales. El objetivo, explicó **Salvador Díez**, "es que ningún profesional se quede sin cursos formativos por no poder desplazarse a la ciudad en la que dicha Jornada se celebre. Es un objetivo que estamos priorizando desde el Gabinete de Estudios del CGCAFE, y damos las gracias a la Universidad de Burgos por habernos permitido que, con su tecnología, hiciésemos posible esta Jornada. Hemos iniciado un camino que fomentaremos en 2014".

Intervinieron, como ponentes, **Juan Miguel Carreras**, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, que desarrolló el "Estudio del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal y de las novedades de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas"; **José Juan Muñoz**, director jurídico de Acción Legal centró su exposición en "El estudio y análisis de las últimas novedades introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos"; y finalmente, **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, analizó la reforma de la LPH en todos su articulado a través de su trabajo "Estudio y análisis de las últimas novedades introducidas en la Ley de Propiedad Horizontal".

Seguía en:

<http://www.tvubu.tv/index.php?sub=pagvideo&idvideo=H904A06KIA>



Nueva página WEB

2
0
1
3

En un año nuestra página web ha cambiado su contenido y diseño, estableciendo nuevos apartados a través de los que mantenemos informados a los Colegiados/as de las últimas noticias producidas y con repercusión en la actividad profesional del Administrador de Fincas, así como un detallado informe sobre las distintas gestiones que el CGCAFE está realizando con respecto a las nuevas normativas aprobadas o en trámite de aprobación. Así, y referente a la futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales, se ha informado de las gestiones realizadas ante los distintos Grupos Parlamentarios y los Ministerios de Economía y Fomento, entre otros, para que la profesión de Administrador de Fincas siga siendo colegiada, haciendo públicas las razones por las que existe una total oposición profesional a dicha normativa, por considerar que atenta contra los derechos de consumidores y usuarios. Además del argumentario elaborado por la Comisión de Legislación del CGCAFE que les fue presentado, se acompañó, posteriormente, un Estudio de SIGMADOS que establecía el considerable apoyo de los ciudadanos españoles para que la profesión de Administrador de Fincas permaneciera siendo colegiada.

Para la máxima información sobre la LSCP, en la web se ha creado el apartado Colegiación Obligatoria SÍ, Gracias, con un grupo de discusión en Facebook, un vídeo explicativo en defensa de la colegiación y el "Decálogo en defensa del mantenimiento de la colegiación obligatoria".

Igualmente, se ha referenciado la importante campaña denunciando la morosidad de las entidades bancarias que ha tenido una notable repercusión en los medios de comunicación escritos y audiovisuales, sin olvidarnos de la información aportada y referida al importante logro de



los Administradores de Fincas Colegiados al conseguir que la Ley de Rehabilitación, Renovación y Regeneración Urbanas recogiera nuestra propuesta y ampliara a tres años el periodo de las deudas vinculadas a las viviendas.

También, como novedad, se ha creado el apartado Consultas sobre la aplicación de la Ley Orgánica de Protección de Datos, a la que puede accederse solicitando al CGCAFE la clave correspondiente, y se han publicado las normativas recientemente aprobadas en materia de propiedad horizontal, arrendamientos urbanos y energéticas, entre otras.

¿LA HAS VISITADO YA? www.cgcafe.org

... Éxito de las redes sociales:

**<https://www.facebook.com/cgcafeaff.consejogeneral>
y Twitter @CgcafeAaff**

La presencia del CGCAFE ha tenido un notable éxito, tanto en Facebook como en Twitter, donde actualmente el número de seguidores es bastante significativo, y en 6 meses hemos conseguido una media de 296,50 seguidores por mes.

Las redes sociales no solo han contribuido a dar a conocer la labor que los Administradores de Fincas Colegiados realizan en su actividad profesional, sino que también está siendo una importante herramienta para conocer los problemas que más preocupan a los ciudadanos en materia de vivienda.

Los Administradores de Fincas Colegiados son muy activos en las redes, valorando cada nueva normativa aprobada o en trámite de aprobación, aportando sugerencias y resolviendo, entre todos, los muchos problemas del día a día profesional.



¿A QUÉ ESPERAS PARA SEGUIRNOS?

La complejidad de la Ley de Emprendedores



Determinada corriente filosófica relaciona el concepto de “crisis” con la idea de “consciencia de cambio” y el exministro británico del Foering Office (J. Straw) afirmaba el año 2005 que “*Toda crisis presenta una oportunidad*”. Tales ideas se encuentran subyacentes en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (LE), publicada en el BOE del día siguiente.

VICTORIANO GONZÁLEZ GARCÍA

Sobre la necesidad de actuaciones en el sentido que indica este título se pueden utilizar muchos y conocidos argumentos y a tal efecto es posible acceder a la información mostrada por el Banco Mundial en su informe “Doing Business” de finales del año 2013, cuya Tabla de “Facilidad para hacer negocio” (entre 189 economías), España, con datos de 2013, sale calificada en todos los siguientes términos: apertura de negocio (136), gestión de permisos de construcción (91), obtención de electricidad (71), registro de propiedades (56), obtención de crédito (52), protección de inversores (95), pago de impuestos (33), comercio transfronterizo (35), cumplimiento de contratos (58) y resolución de insolvencias (20).

De la situación de crisis y de los datos aludidos ante-

riormente se podría deducir la necesidad de haber promovido una amplia y profunda reforma de la legislación estatal en materia de emprendimiento y competitividad internacional. Pero, desde luego, con la lectura de la Ley 14/2013, calificada por algunos como otra “ley ómnibus” por la diversidad de regulaciones afectadas, queda manifiesta la complejidad del nuevo texto, como consecuencia, quizá necesaria, de los preceptos creados exnovo o de las más de la veintena de normas con rango legislativo que se han modificado. Ello, requerirá, sin lugar a dudas y como ya está sucediendo en distintos sectores, importantes esfuerzos de difusión, análisis y asesoramiento por parte de las instituciones con sus intereses empresariales y/o profesionales en juego. Esfuerzo al que este trabajo, de mero carácter expositivo y de difusión, ha querido contribuir.



La importancia de la ventanilla unica

APOYOS FISCALES Y EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL

El Título II (Apoyos fiscales y en materia de Seguridad Social a los emprendedores) se inicia modificando la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para, por medio de un nuevo Capítulo X, crear y regular el nuevo "Régimen especial del criterio de caja" que permite retrasar los diversos hitos de este impuesto, incluso el ingreso, hasta el momento real del cobro total o parcial aunque con el límite del 31 de diciembre del año siguiente al de la operación de referencia. Al efecto, se regulan los siguientes aspectos básicos del nuevo sistema: requisitos subjetivos y objetivos, su contenido, efectos de la renuncia o exclusión, operaciones afectadas y efectos del auto de declaración de concurso. En la misma línea se modifican tales materias reguladas en la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

A continuación, reformando, según corresponda, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (IS), aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, o la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas (IRPF), con el objeto de fomentar la capitalización y la inversión en general, se introducen modificaciones en las siguientes materias:

FISCALES EN EL IS:

Una nueva deducción por inversión de beneficios, incentivos fiscales a las actividades de investigación, desarrollo e innovación tecnológica, reducción de las rentas procedentes de determinados activos intangibles, con su régimen transitorio al efecto, deducción por creación de empleo para trabajadores con discapacidad.

FISCALES EN EL IRPF:

Incentivos fiscales para inversiones en empresas de nueva o reciente creación y por inversión de beneficios, mediante actualizaciones en los siguientes aspectos: exenciones de ganancias patrimoniales, reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual, o de acciones o participaciones en empresas de nueva o reciente creación, composición de la cuota líquida estatal y deducción por inversión en vivienda habitual o por actividades económicas, límites de determinadas deducciones, comprobación de la situación patrimonial, cuota líquida autonómica, obligaciones formales del retenedor, del obligado a practicar ingresos

y otras obligaciones formales, medidas para favorecer la capitalización de empresas de nueva o reciente creación, aplicación de determinados incentivos, y sobre acciones o participaciones de entidades de nueva o reciente creación adquiridas con anterioridad a la entrada en vigor de esta propia Ley 14/2013.

LABORALES:

Exnovo, la cotización aplicable a los trabajadores incluidos en el Régimen Especial de Trabajadores por cuenta propia o Autónomos (RETA) en los casos de pluriactividad con jornada laboral a tiempo completo o a tiempo parcial superior al 50 %, para permitirles cierta capacidad de elección de la base de cotización; previa modificación del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social (SS), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, reducciones condicionadas a diversos requisitos (edad, fecha del alta,...) en las cotizaciones sociales aplicable a determinados trabajadores por cuenta propia; así como reducciones y bonificaciones de cuotas a la SS para las personas que, con determinados grados de discapacidad, se establezcan como trabajadores por cuenta propia, adaptando para ello la Ley 45/2002, de 12 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma del sistema de protección por desempleo y mejora de la ocupabilidad.

Cabe llamar la atención de que, en desarrollo de los aspectos fiscales básicos que se regulan en esta Ley 14/2013, en el BOE de 26 de octubre se ha publicado el Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre, por el que se modifican las reales decretos que regulan los siguientes Reglamentos: del IVA, General de desarrollo de la Ley General Tributaria, General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; así como por el que regulan las obligaciones de facturación. Este Real Decreto 828/2013 que, al desarrollar otras leyes vinculadas con la gestión tributaria, va más allá del desarrollo de la Ley 14/2013, y del limitado contenido de este artículo, contiene una amplia reforma en el ámbito reglamentario. En lo que hace a esta Ley se pueden mencionar el desarrollo de cuestiones tales como las referidas a la inclusión/renuncia de la condición de ERL, al régimen especial del criterio de caja, su opción, renuncia, exclusión, así como a obligaciones registrales específicas, de facturación, entre otras cuestiones.

DISPARIDAD DE OPINIONES

En cualquier caso, esta Ley, como suele ser habitual, ha sido acogida con la clásica disparidad de opiniones (algún sindicato ya se manifestó muy contrario) aunque, en principio, con cierto sesgo favorable en lo referente a: las nue-

vas figuras del ERL, la SLFS, del "business angel", y las deducciones por inversión de beneficios, los efectos de las deducciones del IVA sobre la liquidez.

Por otra parte, hay que destacar que esta Ley parece insertarse en la actual corriente de "desjudicialización" que viene impregnado algunas de las últimas reformas norma-

Financiación a los emprendedores

En el Título III (Apoyo a la financiación de los emprendedores), cuatro de los cinco artículos también modifican otras tantas leyes anteriores. Así: en el primero, identificado como “Acuerdo de refinanciación” se vuelven a reformar otros aspectos de la citada LC para: regular las previsiones en el nombramiento por el Registrador mercantil del experto independiente al que corresponderá verificar los acuerdos de refinanciación; y flexibilizando la homologación judicial de tales acuerdos con la disminución de los anteriores porcentajes de pasivo financiero del que fueran titulares entidades financieras que se venían exigiendo para la viabilidad del procedimiento; en el segundo, se actualiza brevemente la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, incluyendo cédulas y bonos de internacionalización en el listado de instrumentos financieros homologados el tercero reforma la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en lo relativo a la emisión de cédulas territoriales. El cuarto regula, ex novo y extensamente, los principios básicos relativos a las citadas “Cédulas y bonos de internacionalización” que podrán ser emitidas por determinadas entidades de acuerdo con las condiciones que se determinarán reglamentariamente

a partir de los principios que ya se plasman en la propia Ley 14/2013.

En el quinto, con la nueva redacción del artículo titulado como “Capital Social mínimo de las Sociedades de Garantía Recíproca” se modifica la Ley 1/1994, de 11 de marzo, sobre Régimen Jurídico de las Sociedades de Garantía Recíproca, en lo referente a la cifra mínima de capital social desembolsado y de recursos propios computables.

Con esta modificación de la LC se pretende regular más expresamente la designación de expertos y aclarar el cómputo de la mayoría del pasivo que sea de titularidad de las entidades financieras suscriptoras del acuerdo, en cuanto requisito legal mínimo para su oportuna homologación judicial. La nueva regulación de las cédulas y bonos de internacionalización tiene su antecedente creador en el Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de Medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. Todas estas modificaciones pretenden: perfeccionar la normativa de referencia y crear un nuevo instrumento con más flexibilidad emisora y mejor cobertura de los préstamos relacionados con la internacionalización, entre otras cuestiones.

tivas como son los casos sobre nacionalidad, registro civil, mediación en asuntos civiles y mercantiles,...

Los aspectos que, por ahora, han sido objeto de mayor crítica se podrían concretar en cierta complejidad burocrática, dudas sobre durante cuánto tiempo se mantiene la condición de emprendedor, posible presencia excesiva de los aspectos registrales, los plazos de las SRFS, la prolongación de los trámites de autorizaciones administrativas.

En el caso de la inversión inmobiliaria, puede haberse producido cierta frustración porque se había especulado sobre que la inversión mínima estaría en el entorno de los 160.000 € y que han quedado al margen aspectos importantes para los potenciales inversores extranjeros como serían el acceso a los derechos a la educación y la sanidad públicas. Parece evidente que al fijar esta inversión en al menos 500.000 € se busca un inversor con medios/altos niveles de renta.

LA LEY DE PRESUPUESTO GENEALES DEL ESTADO 2014

Por otra parte, parece conveniente llamar la atención, dadas las circunstancias socioeconómicas, la volatilidad legislativa (concepto, en principio, contrario a la seguridad jurídica), y que este trabajo se ha estado elaborando en el último bimestre del 2013, sobre que algunos de los preceptos que configuran esta Ley 14/2013 puedan ir siendo objeto de modificación, por ejemplo en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2014 u otras normas, que se anuncian oficialmente sobre cuestiones laborales. En cualquier caso, cuando se termina de elaborar este Infor-

«Con la lectura de la Ley 14/2013, calificada por algunos como otra “ley omnibus” por la diversidad de regulaciones afectadas, queda manifiesta la complejidad del nuevo texto, como consecuencia de los preceptos creados ex novo o de las más de la veintena de normas con rango legislativo que se han modificado»

me, quedan pendiente de desarrollos reglamentarios ya anunciados materias tales como: calificación a efectos de la Ley de Contratos del Sector Público, creación y desarrollo del Registro de Mediadores,...

En este mismo sentido, debe advertirse de que algunas Comunidades Autónomas han empezado a desarrollar aspectos contenidos en esta Ley 14/2013 y que el Consejo de Ministros de 8 de noviembre de 2013 acordó impulsar el Plan de Racionalización Normativa al haberse detectado la existencia de unas 6.500 normas que afectan a la actividad empresarial, de las que unas 2.700 podrían considerarse potencialmente perjudiciales.

Victoriano González García
Exsecretario General de la
Dirección General de Vivienda

Puedes descargar el artículo íntegro en:
www.cgcafe.org



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%**.

PLAN REMICA
40/7
COSTE CERO

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



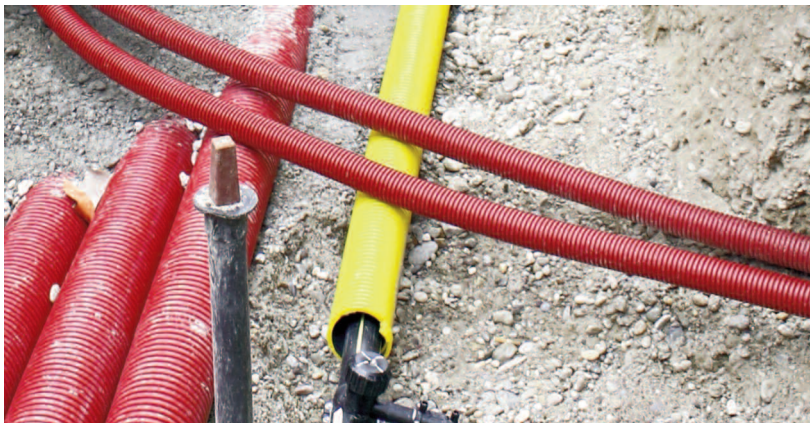
Obras en las comunidades de propietarios

Uno de los temas que con mayor frecuencia plantea y suscita debates y polémicas es el relativo a la realización de obras en las comunidades de propietarios, tanto por los titulares de inmuebles como por los de los locales. Y ambos tienen su regulación en la LPH, tras la Ley 8/2013 en los arts. 7.1 y 10.3, b) LPH.

VICENTE MAGRO SERVET

Los comuneros están sujetos al consentimiento de la comunidad cuando pretendan llevar a cabo modificaciones en su inmueble que puedan afectar a la comunidad por interferirse estas obras en elementos comunes, que, aunque bien pudieran ser de uso privativo, este uso no legitima al comunero para actuar de forma unilateral. Pero si esto es cierto, también lo es que la comunidad no puede actuar de forma implacable con los comuneros impidiendo a estos llevar a cabo obras de reforma que no causen perjuicio a la comunidad. El único límite objetivable lo pone ahora el art. 10.3, b) LPH tras la Ley 8/2013, que eleva a un quórum de 3/5 el día de la junta por no poder aplicarse el voto presunto del ausente del art. 17.8 LPH por tratarse de aprovechamientos independientes, y que exige que el acuerdo se alcance por ese elevado quórum que en algunos casos va a complicar en exceso la adopción de acuerdos.

Pero, curiosamente, lo que la Ley 8/2013 ha complicado es la realización de esas obras de reforma en el caso de los pisos en los supuestos contemplados en el art. 10.3, b), pero, sin embargo, en materia de locales de negocio el criterio debe ser más flexible, ya que, frente a un criterio de la jurisprudencia más restrictivo y que elevaba a quórum de unanimidad en muchos casos en los que los titulares o arrendatarios de locales de negocio pretendían llevar a cabo obras de reforma, resulta ahora que la jurisprudencia está siendo más flexible, interpretando el art. 7.1 LPH para cuando los titulares o arrendatarios de locales planteen llevar a cabo obras de reforma en su local, pero que afecten a los elementos comunes que son las que se refieren a las obras en fachadas, o por ejemplo, los consabidos ex-



tractores de humo que en muchos casos dan lugar a muchos problemas y que desde nuestro punto de vista ya requerirán, ahora, tan solo de un acuerdo por mayoría simple el día de la junta; ello, siempre y cuando se presente un proyecto de ejecución adecuado al objetivo del local de negocio y que no cause un perjuicio objetivable a la comunidad.

Así, la Sentencia marca una clara diferencia entre las obras realizadas por los locales de negocio y la de los pisos, estableciendo que al estar los locales en las plantas bajas y los pisos en el resto, y aunque considere la fachada a todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, entiende que la zona de fachada concierne a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, mientras que la zona de fachada de las plantas bajas es más flexible en atención a la naturaleza de la actividad que se realiza en los locales (de negocio) y de ahí que la Sala descarte una aplicación rigurosa de la LPH que dificulte la explotación del negocio, pero sin que pueda entenderse, por ello, que se eliminen los artículos 12 y 17 de la LPH, porque la Sala sólo declara que dichos preceptos deben interpretarse de modo flexible en supuestos referentes a locales comerciales.

LÍMITES A LA REALIZACIÓN DE OBRAS POR LOCALES EN FACHADA

Como venimos exponiendo, es continua la lucha que existe entre locales comerciales y comunidades de propietarios a la hora de defender cada uno sus intereses, ya que mientras que los titulares de los pisos solo tienen un objetivo de vivienda, los de los locales tienen unos objetivos radicalmente distintos al constituir su profesión. Por ello, deben hacer atractivo su local para los clientes y futuros clientes; es decir, hacerlo llamativo. Pero este objetivo choca a veces con los propios intereses de la comunidad.

Así, para conseguir este objetivo de atraer clientes, algunos locales comerciales de plantas bajas de un edificio pueden cambiar de color su fachada y pintarla de acuerdo con sus colores corporativos, y ello en muchas ocasiones no gusta a la comunidad por entender que atenta contra su aspecto exterior. Existe la idea de que los titulares de los locales deben siempre pedir autorización a la comunidad para todo aquello que afecte a la alteración de la fachada o su aspecto exterior, y si no lo hacen estarán cometiendo una obra inconstituida que permitirá a la comunidad, en principio, llevar a ca-



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

bo un requerimiento previo al titular del local para que reponga la fachada a su aspecto primitivo bajo el apereamiento de ejercitar acciones legales por obra inconvenida sobre ellos.

Pero lo importante aquí es que el hecho de que el título o la escritura les autorice a hacerlo, ello no lleva consigo que lo hagan "a cualquier precio", es decir, que puedan alterar notablemente la fachada o su aspecto exterior "excediendo de límites razonables"; y aquí está la clave de la respuesta al problema, ya que la autorización general en título o escritura no les exige de guardar las formas y de evitar causar perjuicios a la comunidad en la medida de lo posible, por lo que, aunque conste en la escritura, título o estatutos, si el perjuicio es notorio y existe y se constata, ello no le libera de pedir autorización y la comunidad podría oponerse, pero no por ausencia de autorización, sino más por causar perjuicio a la comunidad y/o por aplicación del art. 7.1 LPH y art. 553.36 Ley 5/2006, por lo que lo que hay que concluir que la autorización en el título constitutivo o estatutos no supone una especie de salvoconducto para que el titular de un local pueda llevar a cabo cualquier obra de adaptación o reforma que estime por conveniente "sin límite alguno", ya que el límite sigue siendo la ley si se excede en esa modificación.

OBRAS DE CONSERVACIÓN

El art. 9,1, b) LPH establece que son obligaciones de los propietarios mantener en buen estado de conservación su piso o local e instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios y añade que será responsable de los daños y perjuicios que cause con su irregular conducta de negativa a llevarlas a cabo. En la misma línea se expresa el art. 553.38.1 para Cataluña al exigir a los titulares que mantengan en buen estado sus inmuebles. Quiere esto decir que si la comunidad comprueba que un comunero no respeta estas obligaciones puede obligarle a que ejecute las medidas precisas para

Análisis Sentencia TS

El Tribunal Supremo viene a contemplar con flexibilidad la cuestión atinente a las modificaciones llevadas a cabo en local de negocio por un titular o arrendatario, y sobre todo las más comunes como las relativas a la apertura de huecos y/o ventanas o colocar la chimenea de extracción de humos imprescindible para locales de restauración y sobre los que las comunidades suelen poner muchos inconvenientes pese a que el titular del local aporte o presente un proyecto concreto que no conlleva perjuicios a la comunidad y debidamente estudiado y proyectado por técnico competente.

Así, el TS en sentencia de fecha 25 de abril de 2013 analiza un supuesto en el que varios comuneros interponen demanda contra el copropietario y arrendatario del local del bajo del edificio, en concreto acción negatoria de servidumbre para el cierre de una puerta y huecos abiertos para el uso del local, así como para retirada de una chimenea de evacuación de humos de cocina y desconexión de desagües de la comunidad por haberlas efectuado sin consentimiento de la comunidad.

Como dice la STS de 18 de mayo de 2011, referida a la apertura de huecos, no se está examinando los derechos de un copropietario frente a otro de una finca contigua, sino los derechos de un propietario que tiene su local en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, de modo que la apertura de huecos realizada por el recurrente, nada tiene que ver con un derecho de servidumbre, sino únicamente con el hecho de sí, al afectar a elementos comunes, las obras realizadas precisaban o no el consentimiento de la comunidad de propietarios", y es que, en definitiva, lo que pretendió la parte ahora recurrente en su demanda no es impugnar las servidumbres establecidas en el título constitutivo, o la que no está, como es la de desagüe, sino el hecho de que las obras se realizaran sin la debida autorización de la comunidad, lo que implica reconducir el examen de la cuestión a las normas que le son propias y que no son otras que las de la Ley de Propiedad horizontal.

Y explica el TS que:

"considera que las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales comerciales situados en edificios en régimen de propiedad horizontal. Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa. Son precisamente las singulares características de los locales comerciales, en la práctica, las que determinan que el título constitutivo les reconozca a los propietarios la posibilidad de que efectúen obras que afectan a algunos elementos comunes, fijando como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario (SSTS 15 de noviembre de 2010 ; 17 de enero 2012).

Por último dice la Sala:

"Las obras están dirigidas a proporcionar al local los suministros que le son propios y necesarios, entre ellos la conexión a los elementos comunes de saneamiento, evacuación y demás instalaciones comunitarias, " pues como comunero el propietario del local tiene derecho a servirse de ellos, y por tanto está autorizado por la Ley de Propiedad Horizontal ", es decir, se trata de obras permitidas al propietario, dentro de su facultad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios con las limitaciones que contempla, que no han sido rebasadas. Y " La puerta y huecos abiertos en la parte posterior del edificio es una puerta de servicio, prevista en el título constitutivo, siempre que no afecte a la estructura del inmueble, lo que no sucede este caso."

Con ello, se quiere introducir máxima flexibilidad y evitar el encorsetamiento con el que algunas comunidades tratan a los locales impidiéndoles llevar a cabo obras imprescindibles para su subsistencia.

llevar a cabo las obras precisas para este fin.

De todos modos, una cosa es la de la obligación de la comunidad de querer que el comunero mantenga su inmueble en estado que no perjudique a los demás y otra que quiera que este lleve a cabo obras que no entran en el concepto del que estamos hablando. Estas situaciones suelen ser muy normales y comunes en materia de locales, pero si el local está en un estado de abandono o en el que el titular no lleva a cabo obras de conservación que a la larga pueden causar perjuicios a la comunidad, es obvio que el ti-

tular está obligado a llevar a cabo las obras y, si se niega, la comunidad podrá utilizar la vía del art. 709 LEC para obligar al titular del local a que lleve a cabo las obras de reparación. Y si no las hace cuando el juez ya lo ha ordenado porque ha apreciado tras el juicio su necesidad se podrá hacer a costa del titular del local encargando en la ejecución de sentencia la comunidad la obra a un tercero siempre a costa del titular del local.

Vicente Magro Servet
Presidente Audiencia
Provincial de Alicante

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

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



Nueva tubería dentro de la antigua
Tubería de desagüe

1

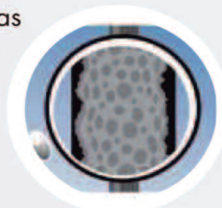


Desmontamos los inodoros y registros necesarios de la toda la vivienda. A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa. Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni

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

2

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



3



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

Ventajas

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

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

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

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

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

El cambio de destino en los locales de negocio

La posibilidad de llevar a cabo un cambio de destino de los locales de negocio ha sido objeto de abundante polémica.

Las Audiencias Provinciales han mantenido posturas discrepantes respecto a la interpretación de las normas estatutarias, de la permisibilidad y prohibición de cambio de uso o destino de un inmueble, y aunque la Dirección General de los Registros y del Notariado ya apuntó la interpretación doctrinal que finalmente se impondría, ha sido el Tribunal Supremo el que definitivamente ha sentado la doctrina jurisprudencial que aquí se expone.



FABIO BALBUENA PÉREZ

Algunas sentencias de las Audiencias Provinciales venían entendiendo que una vez realizada la descripción en el título constitutivo de los diferentes pisos y locales (art. 5 LPH), para llevar a cabo cualquier modificación de dicho título constitutivo será necesaria la unanimidad de la junta de propietarios (art. 17.1ª LPH) (SAP de Granada de 6 de marzo de 2003, SAP de Barcelona de 13 de noviembre de 2004).

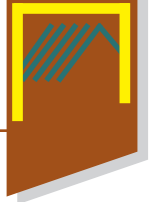
Entendían que la transformación de un local de negocios en vivienda supone una alteración del título constitutivo, pues las obras en el local no persiguen la finalidad de goce o disfrute de dicho local con arreglo a su finalidad, sino que suponen una verdadera alteración del mismo, hasta el punto de poder utilizarlo de

«Se confirma la plena libertad de uso para el propietario de un piso o local, siempre que no haya una prohibición expresa en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios»

forma distinta a como se establecía en el propio título constitutivo, lo cual tiene una repercusión, no sólo desde el punto de vista económico, sino también registral y comunitario, ya que supone una variación en las cuotas de participación, y en virtud de lo establecido en el art. 3 LPH será necesario para la variación de dicha cuota un acuerdo unánime.

En apoyo de esta interpretación, estas sentencias señalan también que todo derecho de propie-

dad tiene sus límites, independientemente de cuál sea su ámbito: la propia CE establece como límite la función social de la misma (art. 33); y dentro del ámbito de la propiedad horizontal, se establece una normativa específica a través de la LPH, que es de obligado cumplimiento para toda comunidad, y que establece un régimen de mayorías y unanimidad en la adopción de determinados acuerdos. Si la voluntad unilateral de uno de los propietarios



podiera imponerse a la voluntad mayoritaria o unánime de la comunidad, sobre todo en aquellos aspectos en los que la propia ley exige determinadas mayorías, la ley se quedaría en papel mojado, sin fuerza imperativa, y por tanto, vacía de contenido.

POSICIÓN NO MAYORITARIA ENTRE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES

No obstante, esta posición no era la mayoritaria entre las Audiencias Provinciales, pues la mayoría de ellas entendía que la cuestión debe ser valorada según el caso concreto, sobre la base de que si no concurre prohibición expresa en el título constitutivo, el cambio de destino será posible, pues el derecho individual dominical debe imponerse. Pero siempre y cuando no tenga el propietario del local que pedir modificación de los elementos comunes y que no haga obras que alteren elementos generales del inmueble, o atenten contra la seguridad, estructura, etc., como prohíbe el art. 12 LPH.

Por ejemplo, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14ª, en Sentencia de 5 de diciembre de 2006, nº 744/2006, decía:

«(...) ciertamente el art. 7.2 prohíbe realizar en los pisos o locales actividades prohibidas en los estatutos, o que resulten dañosas para la finca, lo que no acaece en el supuesto enjuiciado, en el que los estatutos no contienen prohibición de habitar los espacios descritos como locales, ni de su uso como vivienda, en este supuesto concreto, resulta daño alguno.

QUINTO.- La facultad que incumbe a los propietarios de locales en el régimen de propiedad horizontal de transformar esos locales en viviendas, ha sido reiteradamente admitida en la doctrina de las Audiencias Provinciales (v.gr. Ss. AA.PP. Madrid, 3.Jun.1998 y 18.Mar.2005, Alicante, 24.Feb.1003 y 22.Mar.1999 y La Coruña, 2.May.2001, entre otras), siempre sobre la base de que la mención contenida en el título constitutivo de la propiedad horizontal a un "piso" o "local" tiene mera

Primeras conclusiones tras el análisis de la jurisprudencia

Del análisis de la jurisprudencia, se podían extraer los siguientes principios:

- 1º) El principio general es la libertad de actividad, con excepción de prohibiciones concretas en los estatutos o título constitutivo.
- 2º) La posible limitación existente en el título debe ser interpretada de forma restrictiva.
- 3º) La concesión o rechazo de licencias por la autoridad administrativa no vincula a la comunidad de propietarios, ni tampoco supone modificación de la normativa imperativa de la LPH, pues la Administración no puede convertirse en un órgano derogatorio de disposiciones legales, de ahí que se exprese en la concesión de licencias la expresión "sin perjuicio de terceros".
- 4º) Con el cambio de destino del piso o local no se pueden alterar o modificar elementos comunes del edificio.
- 5º) La junta de propietarios siempre tendrá la posibilidad de prohibir el uso si se da alguna de las circunstancias que impide el art. 7.2 LPH.

«El cambio de uso de un piso o local siempre es posible, salvo que esté expresamente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria»

eficacia descriptiva de una situación de hecho, y no surte efecto alguno en orden a limitar las penas facultades dominicales que corresponden al propietario.»

O la Audiencia Provincial de Málaga, en Sentencia de 4 de marzo de 2008:

«(...) desde la óptica que rige la propiedad horizontal, el uso y destino como vivienda de los denominados locales comerciales no es ilícito; pues no se trata, como pretende la parte actora, de que no contemplado en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, la posibilidad de destinar los locales a ningún otro uso distinto de los expresados en el mismo, solo el referido en el título es el permitido, sino, por el contrario, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo antes expresada, presumiéndose libre la propiedad, debiendo interpretarse restrictivamente las limitaciones o prohi-

biciones de las facultades dominicales, la mera insinuación o descripción de un destino, no puede ser entendido como expresión de destino único, con prohibición de todos los demás.»

LO QUE ESTABLECE LA DGRN

En este sentido, la Dirección General de Registros y del Notariado, en resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 20 de febrero de 1989, ya indicó que debe tenerse en cuenta que en la Propiedad Horizontal, la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recayentes sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (configurados en la LPH como propiedad separada, arts. 1 y 3), con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utili-

zación de elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación, y por ello, tratándose de los elementos privativos, ha de ser regla la de la posibilidad de todo uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (normalidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad, art. 7, in fine, LPH).

DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO

La Sala Primera del Tribunal Supremo ha venido configurando una jurisprudencia coincidente con los puntos detallados en el recuadro de primeras conclusiones.

«La descripción del inmueble como local no le priva al propietario de la posterior posibilidad de destinarlo a vivienda, dado que no consta la prohibición expresa en el título constitutivo o en los estatutos que así lo acredite»

La Sentencia nº 1235/1993 (Recurso nº 89/1991), de fecha 21 de diciembre de 1993, Ponente Excmo. Magistrado Sr. Francisco Morales Morales, establece:

«Si bien es cierto que en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal o en los Estatutos correspondientes se pueden establecer disposiciones "en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales" según dicción del párrafo 3 del art. 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, e incluso imponer prohibiciones expresas respecto a concretas y específicas actividades no queridas por los copropietarios del edificio, otor-

Consolidación de la doctrina jurisprudencial

Esta doctrina se ha visto consolidada definitivamente por la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 12 de septiembre de 2013, cuyo Ponente ha sido el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

Se reitera, una vez más, que el cambio de uso de un piso o local siempre es posible, salvo que esté expresamente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En el caso enjuiciado, la comunidad de propietarios se opuso a que uno de sus comuneros cambiara el uso de la oficina de su propiedad para convertirla en vivienda, estimándose la demanda por el Juzgado de Primera Instancia. Sin embargo, la Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación por entender que no resultaba probado que los estatutos contuvieran prohibición expresa al respecto, y tampoco que el cambio de uso implicara una afectación de la estructura del edificio ni comprometiera elementos comunes, resolución que ahora ha confirmado el Supremo.

DICE EN SUS FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

“La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 30 de diciembre de 2010 (RC núm. 81/2007), 23 de febrero de 2006 (RC núm. 1374/1999), 20 de octubre de 2008 (RC núm. 3106/2002)) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria. TS, Civil del 24 de octubre del 2011. Recurso 527/2008.

De lo expuesto, en lo relativo al cambio de destino, cabe concluir que no se ha producido violación de precepto legal alguno ni de la doctrina jurisprudencial, pues la descripción del inmueble como local no le priva al propietario de la posterior posibilidad de destinarlo a vivienda, dado que no consta la prohibición expresa en el título constitutivo o en los estatutos que así lo acredite.”

Por otra parte, también desestima las alegaciones relativas a infracción de normas urbanísticas, pues al Tribunal le corresponde resolver únicamente lo relativo a la cuestión civil:

“(…) y en lo relativo a la infracción de las normas administrativas, será la Corporación Municipal de Berja la que deberá definir, en su caso, lo que afecte a las normas urbanísticas, correspondiendo solo a este tribunal resolver lo relativo al régimen de propiedad horizontal.”

Por tanto, se confirma la plena libertad de uso para el propietario de un piso o local, siempre que no haya una prohibición expresa en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios.

gantes del título constitutivo o de los estatutos (prohibiciones convencionales) éste no es el supuesto aquí contemplado, pues la mera y simple des-

cripción (ya transcrita literalmente en el fundamento jurídico anterior de esta resolución) que en la escritura de obra nueva y de constitución del edificio en

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?



902 808 268

www.seguroscgcafe.com

Ponemos a tu disposición un **teléfono único** y una plataforma tecnológica que permite a todos los **administradores de fincas colegiados**, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

Unidos por ti, unidos para ti.

régimen de propiedad horizontal (carente de Estatutos) los promotores-constructores hicieron de los dos expresados locales, no puede en modo alguno ser entendida como expresión del destino único de los mismos, ni, mucho menos, como prohibición de que los adquirentes de dichos locales, actuales propietarios de ellos (en cuanto se trata de elementos privativos, sin ninguna adscripción al servicio comunitario del edificio) puedan dedicarlos a otras actividades comerciales diferentes de las meramente insinuadas, como antes se ha dicho, en la descripción que de ellos hicieron los promotores-constructores en la repetida escritura pública de obra nueva y de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, si se tiene en cuenta que cualquier prohibición de ese tipo (que aquí no existe) en cuanto comporta una limitación de las facultades dominicales, no puede presumirse, ni interpretarse de manera extensiva (Sentencias de esta Sala de / de febrero y 20 de diciembre de 1989) y que ninguna incidencia pueden tener las manifestaciones de destino que el primitivo dueño de toda la finca hiciera en la escritura de división horizontal y que el posterior propietario del elemento privativo (local comercial en este caso) no obligaban, pues al presumirse libre toda propiedad, bien pudo cambiar después el destino de su finca, si no existía una prohibición legal o contractual que se lo impidiera (Sentencia de 5 de marzo de 1990), ello sin perjuicio, como es obvio, de que la Comunidad pueda oponerse al ejercicio de actividades prohibidas por el párrafo 3 del art. 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal (dolosas para la finca, inmoraless, peligrosas, incómodas o insalubres) pero éste no es el caso debatido en el presente litigio, como acertadamente ha entendido la sentencia recurrida.»

La Sentencia nº 192/1998 (Recurso 98/1994), de fecha 5 de marzo de 1998, Ponente Excmo. Magistrado Sr. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, se inclinó por considerar que al no establecerse prohibición alguna en el título constitutivo de la propiedad horizontal para modificar el destino de la finca -en ese caso, de vivienda a local de negocio- podría realizarse libremente, siem-

«Aunque la amplitud del goce pueda ser restringida por el título constitutivo y los estatutos, la limitación exige que estén formuladas con claridad y precisión, sin que pueda deducirse de su simple descripción como “locales comerciales»»

pre que no se contraviniese lo dispuesto en el artículo 7 de la LPH:

«Si no se establece tal limitación al libre uso del derecho de propiedad horizontal, la misma se podrá realizar plenamente a tenor de lo dispuesto en el artículo 5 de dicha Ley de Propiedad Horizontal, circunstancia que no ha tenido en cuenta la sentencia recurrida, por lo que en principio el cambio de destino efectuado por la parte recurrente, de vivienda a local de negocio -consultorio médico-, siempre que no se contravenga con ello lo dispuesto en el artículo 7 de dicha Ley (...).»

Este criterio ha sido el seguido en sus sentencias de 23 de febrero y 18 de septiembre de 2006.

Un aspecto importante es que la mera descripción en el título constitutivo del elemento privativo como local comercial no permite inferir una atribución de destino, pues debe entenderse que la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los elementos de aprovechamiento privativo e independientes, la regla debe ser la de la posibilidad de todo uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad. De ahí que, aunque la amplitud del goce pueda ser restringida por el título constitutivo y los estatutos, la limitación exige que estén formuladas con claridad y precisión, sin que pueda deducirse de su simple descripción como “locales comerciales”.

LOS ESTATUTOS NO PUEDEN VULNERAR NORMAS IMPERATIVAS

La Sentencia nº 834/2010 (Recurso 1122/2006), de fecha 9 de diciembre de 2010, Ponente Excmo. Magistrado Sr. Román García Varela, desestima el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de A Coruña, por considerar plenamente acreditado que las obras realizadas por el titular de local comercial, consistentes en la apertura de dos huecos en el forjado o plaza de separación del bajo y del piso primero para la instalación de un pequeño montacargas y hueco de una escalera interior de unión de las dos plantas, en modo alguno menoscaba o altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudica los derechos de otro propietario.

En este sentido, los estatutos no pueden vulnerar normas imperativas, llegando a declarar la nulidad de aquellos estatutos que permiten la realización de obras que afectan a elementos comunes, pero esta doctrina se flexibiliza cuando tal autorización previa y afectación de elementos comunes se lleva a cabo por titulares de locales comerciales ubicados en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y siempre que las modificaciones no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario.

Ya más recientemente, la Sentencia de fecha 24 de octubre de 2011 (Recurso nº 527/2008), Ponente Excmo. Magistrado Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos, reitera que las limitaciones al derecho a la propiedad deben estar expresamente establecidas en el título constitutivo o en la regulación estatutaria:

«Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa.»

Fabio Balbuena Pérez
Abogado
Administrador de Fincas

GABINETE DE ESTUDIOS CGCAFE

El Consejo General pone a disposición de los colegiados, a través de su Gabinete de Estudios, los cursos del año 2014, que podrás solicitar a tu Colegio Territorial.

¡APÚNTALOS Y APÚNTATE!

D. **Juan Rodríguez Baeza**, D. **Ángel Rodríguez Yubero**, Administradores de Fincas, y D. **Miguel Ángel San Alberto Lasarte**, MBA en Gestión Inter-nacional de Empresas.

"Contabilidad básica para Comunidades de Propietarios".

"Contabilidad avanzada para Comunidades de Propietarios".

D. **Vicente Magro Servet**, Presidente de la Audiencia Provincial de Alican-te.

"Alcance de la reforma de la LPH por la Ley 8/2013. Criterios interpretati-vos de la reforma y análisis de los principales puntos en materia de régimen de acuerdos y obras en la Comunidad de Propietarios". (NUEVO)

"Mediación Civil en Propiedad Horizontal para Administradores de Fincas colegiados".

"Afectación del Real Decreto Ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, a los Administradores de Fincas y sus Cole-gios. Metodología y características de aplicación del procedimiento de me-diación"

"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios".

"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".

"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el administrador cesado. Vías de solución".

"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuicia-miento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".

"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".

"Actualización de criterios en Propiedad Horizontal del Tribunal Supremo por materias".

"Problemas y soluciones ante conflictos suscitados por arrendatarios en sus relaciones con la Comunidad".

D. **Pepe Gutiérrez Esquerdo**, Administrador de Fincas.

"Cese y nombramiento del secretario-administrador: aspectos formales, le-gales, procedimentales, organizativos y sociales."

"Paradigmas en la administración de fincas: procedimientos y rituales vita-les".

"Tecnología y tendencias en la administración de fincas"

"Aptitud o actitud en la administración de fincas".

D^a **Silvia E. García García**, Cursos Carbonell.

"Atención telefónica eficaz".

"Gestión de cobros"

"Técnicas de comunicación y asertividad".

"Dirección de reuniones".

"Comunicación escrita para Administradores de Fincas".

"Expresión oral del Administración de Fincas en la Junta de Propietarios"

"Técnicas de negociación para Administradores de Fincas".

"Técnicas de venta para Administradores de Fincas".

"Técnicas de venta en el sector servicios para Administradores de Fincas".

D. **Roberto García Carbonell**, Cursos Carbonell.

"Cómo usar bien la voz para dirigir reuniones".

"Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas".

"Cómo hablar bien en público. Expresión oral persuasiva del Administra-dor de Fincas de propietarios".

"Motivación y desarrollo del potencial en el Administrador de Fincas".

D. **Francisco González Palma**, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio Te-rritorial de Administradores de Fincas de Málaga.

"La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urba-nísticas Colaboradoras de Conservación".

"Las obligaciones y responsabilidades del Administrador de Fincas en el ré-gimen de Propiedad Horizontal".

"La responsabilidad por daños dimanantes de las terrazas en los edificios en régimen de Propiedad Horizontal".

Departamento Jurídico de la **Editorial SEPIN**.

"La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución".

"Aspectos Generales de la Ley de Propiedad Horizontal".

D. **Juan Miguel Carreras Maraña**, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos

"Problemas jurídicos habituales en la gestión y administración de fincas. Soluciones concretas en la práctica y en la jurisprudencia. Unificación de criterios y de actuaciones"

"Criterios de actuación del administrador de fincas en la actividad diaria. Actas. Accesibilidad. Ascensores. Acuerdos. Régimen de mayorías. Últimas reformas (Ley 26/2011)."

"Jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en materia de Propiedad Horizontal. Clarificación de cuestiones conflictivas. Unificación de doctrina."

"La protección del honor en el ámbito de las comunidades de propietarios. Evitación de demandas. Actuaciones del administrador. Redacción de actas, diligencias y comunicaciones."

"La eterna conflictividad entre locales y viviendas. Pago de cuotas. Accesi-bilidad. Segregaciones. Servidumbres. Salidas de humos. Interpretación de los estatutos."

"Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas lí-neas de reforma en la legislación de propiedad horizontal".

D. **Francisco José García Higuera**, Administrador de Fincas.

"Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet".

D. **Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, Administrador de Fincas.

"Planificación y control del despacho profesional del Administrador de Fincas".

D. **Miquel Pujols i Parramón**, Ingeniero Agrónomo.

"La Ley de Arrendamientos Rústicos".

D. **Jesús Flores Rodríguez**, Profesor Titular de Derecho Civil de la Univer-sidad Rey Juan Carlos

"El contrato de administración de fincas: aspectos jurídico-prácticos".

"Cómo reclamar y, en su caso, ejecutar judicialmente cuotas de comunidad sin abogado ni procurador tras la Ley 4/2011, de 24 de marzo".

D. **Jesús Luque Rodríguez**, Psicólogo Social

"Taller de comunicación con el cliente de la administración de fincas".

"El papel de la formación continua en el aumento de la productividad en los despachos de Administradores de Fincas".

D. **Reyes Caballero Caro**, presidente del Colegio Territorial de Administra-dores de Fincas de Extremadura

"Cómo afrontar los tres temas claves de la función del Administrador de Fin-cas: los clientes, el despacho y la Junta de Propietarios".

D. **Iván Gea** y D^a **Berta Notario**, Administradores de Fincas de Lorca (Murcia)

"La actuación de los Administradores de Fincas ante una catástrofe natu-ral".

Los complejos inmobiliarios y su inscripción catastral



En las últimas décadas, determinados factores económicos y sociales han influido en el ámbito de la promoción inmobiliaria condicionando, entre otros aspectos, los tipos edificatorios. Se crean nuevas configuraciones jurídicas y espaciales con un predominio de los espacios residenciales privados, sin olvidarnos de los complejos comerciales. La escasez de suelo en los núcleos urbanos consolidados ha motivado el alejamiento de las nuevas promociones de los centros y un crecimiento de la suburbanización privada. Surge un nuevo estilo de vida y el ciudadano busca, con la compra de la vivienda, zonas ajardinadas y de disfrute que le compensen del alejamiento del centro. Por otra parte, la necesidad de reducir costes tanto de construcción como fiscales y de disfrute de los servicios, ha derivado en el proyecto de tipologías en las que se comparten elementos y servicios.

RAQUEL ALCÁZAR MONTERO

Con frecuencia nos encontramos conjuntos de propiedades urbanas integrados por parcelas o viviendas unifamiliares, tanto asiladas como pareadas o en hilera o bloques de edificios, en los que se establecen elementos comunes a todos ellos como zonas de paso y ajardinadas, piscinas, etc. Hay supuestos de edificios sobre parcelas independientes en los que cada edificio, a su vez, es una comunidad, pudiendo incluso ser construidos por diferentes promotoras en distintas fases.

Estas configuraciones, complejas y variadas, se encuadran, en su mayoría, dentro del concepto de complejos inmobiliarios o urbanizaciones privadas, cada vez más frecuentes en la práctica.

Ante el vacío legal existente en los primeros momentos de su aparición, se introdujo su regulación en el Art. 24 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (LPH), si bien, en la práctica, esta se ha demostrado insuficiente, abriéndose un debate doctrinal en torno al régimen jurídico de estos

nuevos negocios y su distinción de la tradicional división horizontal, en especial de la denominada división horizontal tumbada.

“Se introdujo su regulación en el Art. 24 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, si bien, en la práctica, esta se ha demostrado insuficiente, abriéndose un debate doctrinal en torno al régimen jurídico de estos nuevos negocios y su distinción de la tradicional división horizontal, en especial de la denominada división horizontal tumbada”

COMPLEJOS INMOBILIARIOS. REGIMEN JURÍDICO.

Como ya hemos indicado, el régimen jurídico de los complejos inmobiliarios se regula, básicamente, en el Art. 24 de la LPH. Además son de aplicación el texto refundido de la Ley de Suelo aprobado Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLRS) y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado (DGRN)

De acuerdo con LPH, los requisitos de configuración de un complejo inmobiliario son:

- 1º Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- 2º Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Por tanto, son dos los elementos necesarios para la constitución de un complejo inmobiliario: la independencia entre parcelas o edificios y la vinculación entre las edificaciones o parcelas y los elementos comunes .

Como sabemos, esta vinculación entre un elemento independiente y los comunes, está también presente en la división horizontal, por tanto lo que distingue al complejo inmobiliario es la independencia entre parcelas o edificios. De acuerdo con la LPH, a los complejos inmobiliarios que se ajusten a estos requerimientos les son de aplicación el régimen especial de la propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil, sin que ello signifique que les otorgue la misma naturaleza jurídica.

Esta distinción entre los complejos inmobiliarios y la división horizontal que ha sido objeto de un cierto debate doctrinal, se trata con más detenimiento en un epígrafe posterior.

“Los complejos inmobiliarios privados, aunque les sea de aplicación el régimen de la LPH, no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha. Mientras que la propiedad horizontal bajo el calificativo de “tumbada”, tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal”

La LPH establece dos posibles formas de constitución de los complejos inmobiliarios:

- A. En una sola comunidad de propietarios.
- B. En una agrupación de comunidades de propietarios.

Por tanto, de acuerdo con la norma, es posible que una pluralidad de parcelas se organice en una comunidad de propietarios o como una mancomunidad, sin que sea necesaria la agrupación registral previa de las fincas y en tanto no se establece condición de contigüidad, las parcelas po-

drían, incluso, no ser contiguas .

Sin embargo, esta norma no es de aplicación obligatoria, ya que, de acuerdo con el apartado 4 del mismo artículo, caben otros modelos organizativos que implican cierta autonomía privada, al quedar sujetos al pacto entre propietarios y siéndoles de aplicación supletoria la LPH, con las mismas especialidades ya descritas.

Por tanto, en la práctica nos encontramos que cada complejo tiene sus propias características y problemática, lo que exige un análisis independiente de cada caso.

A estas variables tenemos que añadir la posibilidad de configuración de complejos inmobiliarios que podríamos denominar mixtos, una de las novedades incorporadas por el TRLRS , que estarían formados por edificaciones de propiedad privada y de dominio público, siendo posible su constitución si los instrumentos de ordenación urbanística destinan superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo (o vuelo). En estos casos las edificaciones de dominio público tendrían el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

La posibilidad de constitución de estas organizaciones enlaza con otro interesante debate sobre el régimen jurídico del subsuelo, al regularse la posibilidad de la segregación del subsuelo sin necesidad de constitución de una propiedad horizontal y su inscripción independiente, hecho admitido con anterioridad por notarios y registradores y que con la Ley de Suelo pasa a ser regulado en una norma jurídica. Estos complejos constituyen una alternativa a las concesiones administrativas, cuya gestión es, en la práctica, complicada.

REQUISITOS FORMALES PARA SU CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Entre los requisitos formales específicos para la constitución de los complejos inmobiliarios, que se establecen en las normas que les son de aplicación, están:

- Que la constitución y modificación del complejo inmobiliario debe ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen .
- En el supuesto de agrupación de comunidades:
 - El título constitutivo de la nueva comunidad agrupada deberá ser otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios .
 - El título constitutivo debe contener la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo se debe fijar, en su caso, la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas en el complejo.
- Respecto a su inscripción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del TRLRS, es requisito indispensable para la inscripción del complejo inmobiliario, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma.

COMPLEJOS INMOBILIARIOS. DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA

En la práctica, la naturaleza jurídica de los complejos inmobiliarios y de la división horizontal puede llegar a ser difusa, siendo necesario establecer algún elemento que nos permita distinguir, con más claridad, cuando se trata de una propiedad horizontal, especialmente si es tumbada, y cuándo de un complejo inmobiliario.

Determinadas resoluciones de la DGRN establecen la distinción entre ambas figuras y la doctrina de los Tribunales es bastante clarificadora en este aspecto .

Los Complejos Inmobiliarios Privados, aunque les sea de aplicación el régimen de la LPH, no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha; mientras que la propiedad horizontal bajo el calificativo de “tumbada”, tiene la naturaleza y es una verdadera propiedad horizontal ya que las fincas mantienen en común el suelo, vuelo (en su caso) y la unidad de la finca recibiendo la denominación de tumbada, porque los planos de división de las fincas son verticales, y no horizontales.

Algunos autores establecen como aspecto esencial que distingue estas figuras el que, en el complejo inmobiliario el objeto de las propiedades separadas consiste en cosas (parcelas edificadas o edificables) que, en lo principal, son independientes entre sí, a diferencia del régimen de propiedad horizontal en el cual, cada unidad inmobiliaria objeto de las diversas propiedades separadas (vivienda, garaje o local) consiste en parte integrante de una misma cosa: el edificio .

El otro aspecto importante a considerar es que, en el caso de la división horizontal, el suelo es común en su totalidad. Y es entorno a esta circunstancia donde la doctrina ha establecido una clara postura al considerar que la atribución de un uso exclusivo sobre partes del suelo a titulares de elementos privativos, se debe considerar como una verdadera división y por tanto es obligatorio el otorgamiento de la correspondiente licencia de parcelación, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación en cada caso.

Esta consideración cobra especial interés en el caso del suelo rústico, ya que puede evitar posibles fraudes en los supuestos en los que se intente esconder bajo la apariencia formal de una división horizontal tumbada, auténticas divisiones del terreno que den lugar a la fragmentación de estos suelos en contra de la legislación urbanística autonómica aplicable .

En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 octubre de 2008 afirma que existe verdadera división de los terrenos en el caso de efectuarse una división horizontal con asignación a cada titular del uso individualizado de una parte del terreno, así como, en el supuesto de división horizontal con agotamiento de la totalidad de la finca matriz sin que exista resto de suelo que se clasifique como elemento común, lo que exige la necesidad de aportar licencia de parcelación .

En la misma línea el TRLS, en su Art. 17, establece que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística y asimila estos supuestos a el caso de enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de

CONCLUSIONES

Los cambios en el sector inmobiliario inciden directamente en el Catastro como registro administrativo de bienes inmuebles que cuenta con información económica, física y jurídica de los mismos. El modelo de datos catastral precisa adaptarse a los nuevos requerimientos legales y técnicos, dando respuestas en consonancia con los compromisos y objetivos marcados por la organización, como son, la coordinación con Notarios y Registradores de la Propiedad o la contribución a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

La diversidad y complejidad de determinadas organizaciones jurídicas, entre las que se encuentran los complejos inmobiliarios, unida a la falta de una regulación más específica y a la heterogeneidad de normas que tiene incidencia en este sector, como la legislación urbanística, competencia de cada Comunidad Autónoma, dificultan la sistematización de respuestas válidas para todos los casos.

“La diversidad y complejidad de determinadas organizaciones jurídicas, entre las que se encuentran los complejos inmobiliarios, unida a la falta de una regulación más específica y a la heterogeneidad de normas que tiene incidencia en este sector como la legislación urbanística, competencia de cada Comunidad Autónoma, dificultan la sistematización de respuestas válidas para todos los casos”

proporción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Y, en consecuencia, el TRLS obliga a que en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exijan, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, siendo el cumplimiento de este requisito exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Si bien parece que actualmente la doctrina de manera homogénea, establece con claridad esta distinción, todavía pueden plantearse casos intermedios entre ambos supuestos de difícil calificación jurídica en la práctica.

Inscripción de Complejos Inmobiliarios en el Catastro

El Catastro como registro administrativo de bienes inmuebles, cuenta con una base de datos (BDC) en la que figura su descripción catastral que incluye, información económica, física y jurídica, así como la representación gráfica del inmueble en la cartografía catastral.

Algunos de los aspectos a considerar en relación a la inscripción en la BDC de los complejos inmobiliarios, ya los hemos expuestos en los epígrafes anteriores al enmarcar y definir esta figura, entre ellos:

A) La complejidad y falta de homogeneidad de su configuración, incluso la dificultad de distinción con otras formas de organización jurídica, como son las divisiones horizontales tumbadas.

El Catastro como organización caracterizada por su implantación a nivel territorial y con una política de alianzas y convenios de colaboración con otras entidades, precisa dotar a sus procesos de una sistematización que permita su ejecución de manera homogénea.

La diversidad de supuestos y la complejidad que en algunos casos tienen, supone tener que analizar individualmente el caso concreto para adaptarlo, en la medida de lo posible, al esquema general.

B) Contribuir a la seguridad jurídica preventiva en el ámbito inmobiliario.

Considerando lo expuesto en el apartado anterior y en orden a la responsabilidad de la DGC en relación a la inscripción de bienes inmuebles y considerando que uno de sus objetivos es el de contribuir a la seguridad jurídica preventiva en el ámbito inmobiliario, es preciso establecer, en el procedimiento correspondiente de inscripción, el control y comprobación del cumplimiento de los requerimientos y de la normativa autonómica correspondiente.

C) Compatibilizar la complejidad de estas organizaciones con la estructura de datos catastral sin obviar, en lo posible, la coordinación con el Registro de la Propiedad, en tanto que uno de los objetivos de la DGC, que se ha ido consolidando e incrementando en las últimas modificaciones legislativas, es la colaboración y coordinación con Notarios y Registradores de la Propiedad, de acuerdo con lo ya expuesto.

En ocasiones, dependiendo de la complejidad del caso, coordinar la configuración jurídica y física es complicado. Entre los elementos a considerar en la inscripción catastral de los complejos están:

1) La consideración de los distintos objetos como bienes inmuebles a efectos catastrales.

De acuerdo con la normativa catastral tienen la consideración de bien inmueble a los exclusivos efectos catastrales :

- La parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito.
- Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en "pro indiviso" adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular.

2) La representación gráfica en la cartografía catastral, en función de la configuración o no de distintas parcelas catastrales.

La parcela catastral aparece definida en la normativa catastral, al introducir el concepto de bien inmueble, como la porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita el ámbito espacial del derecho de propiedad ,

3) La inscripción de los elementos comunes y su vinculación a los elementos privativos.

A efectos del cómputo final de superficies y de la atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los efectos de su valoración catastral.

NOTA: ARTÍCULO CEDIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO. PUBLICADO EN LA REVISTA CT/CATASTRO, NÚM. 76

MODELOS BÁSICOS ESTABLECIDOS LPH

Con ayuda de algunos ejemplos, analizaremos bajo la perspectiva de su inscripción catastral los dos modelos básicos en los que se encuadran los complejos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la LPH:

A. Complejo inmobiliario formado por parcelas independientes, no edificadas, constituido en una única comunidad de propietarios.

B. Complejo inmobiliario constituido por varias comunidades de propietarios.

Caso A: parcelas independientes en una única comunidad de propietarios (figura 1)

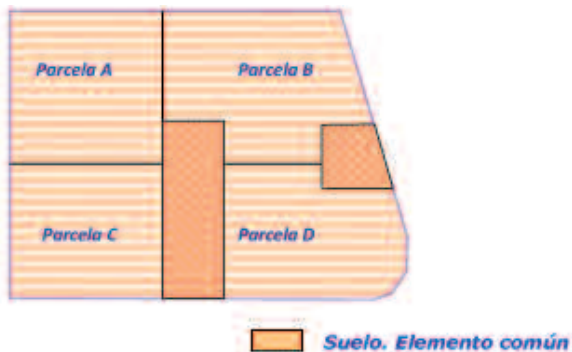


Figura 1: Elaboración propia a partir de un ejemplo real.

De acuerdo con el concepto de bien inmueble y parcela catastral, cada una de las parcelas independientes constituye un bien inmueble a efectos catastrales y figurara en la cartografía catastral como parcela independiente.

La problemática se plantea respecto de la inscripción y representación gráfica del suelo común, así como de la forma de vinculación a los elementos privados.

En este caso se inscribiría otro inmueble correspondiente a la parcela de suelo común, en régimen de copropiedad de cada uno de los titulares del complejo, a modo de vinculación "ob rem". Esta solución puede plantear algún problema:

- En el supuesto enajenación de uno de los elementos privados requería el control del cambio de titularidad de la correspondiente parte indivisa, al no realizarse dicho cambio de modo simultáneo al no estar vinculados en la BDC.
- La inscripción del suelo común como inmueble independiente puede no ajustarse jurídicamente a la estructura del complejo, especialmente si dicho común se configura como parcelas discontinuas.

Caso B. Complejo inmobiliario constituido por varias comunidades de propietarios.

En este supuesto, cada elemento privativo tiene asignado una cuota o coeficiente de propiedad, sobre los distintos elementos comunes a los que esta vinculado. Un ejemplo de este caso sería el esquematizado en el figura 2.

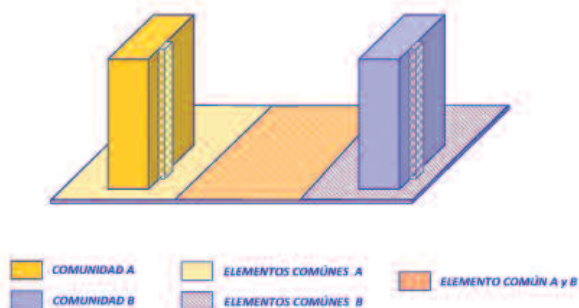


Figura 2: elaboración propia a partir de ejemplos reales.

En este modelo la problemática se establece respecto a:

La inscripción y vinculación a los elementos privados de los elementos comunes a las comunidades integrantes del complejo.

La opción, como vimos en el supuesto anterior es la inscripción del elemento común de manera independiente y su vinculación "ob rem".

La asignación de los coeficientes de participación de los distintos elementos privados.

De acuerdo con los requisitos formales establecidos en la ley para la constitución de un complejo inmobiliario de este tipo, en el título constitutivo debe fijar la cuota de participación de cada uno de las comunidades integradas en el complejo.

No se establece un sistema fijo de determinación de los coeficientes de propiedad, como tampoco lo hay en los supuestos de divisiones horizontales. Con carácter general cada elemento privativo tendrá asignado un coeficiente por cada comunidad en la que participa, así, siguiendo como modelo el esquema del gráfico 2, un local privativo de la comunidad A tendrá un coeficiente de propiedad sobre los comunes de la comunidad A y otro sobre los elementos comunes de A y B (mancomunidad).

En el modelo esquematizado de la figura 3, una de las comunidades integradas en el complejo (comunidad C) es un aparcamiento y algunos de los elementos privados de esta comunidad (plazas de aparcamiento) se vinculan como anejo inseparable de los locales privados de las otras comunidades.

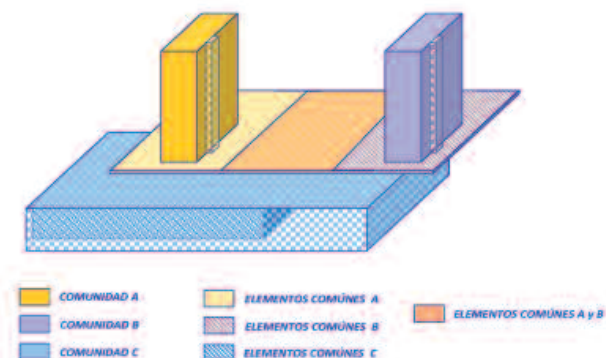


Figura 3: elaboración propia a partir de ejemplos reales.

A partir de estos esquemas generales, la estructura de estas organizaciones jurídicas puede ser más compleja y su adaptación al modelo de datos del Catastro supone la variación, según los casos, en los criterios de reparto de comunes y por tanto de la definición de las superficies finales de los inmuebles.

Raquel Alcázar Montero
Jefe de Área Técnica

Subdirección General de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro

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 incluido

BARCELONA Y LERIDA

Trobada de Comarques con los Administradores de Fincas Colegiados de Sabadell

El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida ha celebrado una jornada de trabajo para los Colegiados del área de Sabadell en la Cámara de Comercio de la capital vallesana. El Colegio tiene una significativa representación de Colegiados en el Vallés Occidental, zona en la que se concentra una alta densidad de población y, en consecuencia, de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. Sabadell es la ciudad que cuenta con más profesionales, con 80 Administradores de Fincas en activo, y también tienen una fuerte representación profesional las ciudades de Sant Cugat, Rubí y Barbarà del Vallès.

El acto estuvo presidido por **Enrique Vendrell**, presidente del Colegio; **Luis Margenat**, jefe de la Comisión de Comarcas; **Pilar Gracia**, delegada en el Vallés Occidental; y **Xavier Jordán**, miembro de la Junta de Gobierno del Colegio.

Enrique Vendrell denunció la importante presión legislativa a la que está sometido el sector de la vivienda, que ha vivido, en los últimos meses, la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la aprobación del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, el Anteproyecto de Reforma del Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, actualmente en trámite parlamentario, y la nueva certificación energética.

A lo largo de la jornada se analizó la Inspección Técnica del Edificio, a cargo de **Javier Jordán**; las Reformas de las leyes de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, desarrollada por **Enrique Vendrell** y se informó sobre las novedades en el registro de la Certificación de Eficiencia Energética.

De especial interés fue el debate suscitado y referente al nue-



Acto de inauguración del Curso.

vo sistema de servicios en línea del Colegio y uno de los temas más preocupantes: el intrusismo profesional y la mala praxis. Al respecto, el presidente del Colegio, **Enrique Vendrell**, animó a los profesionales para que ejercieran la profesión con la ayuda y tutela del Colegio, manifestando, además, que el Colegio no dudará en ejercer su función disciplinaria con todas las quejas que se le presenten.

El CAFBL emprende una nueva etapa nombrando a L. I. Viñas nuevo gerente

La Junta de Gobierno del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida (CAFBL) ha nombrado a **Lorenzo I. Viñas Periz**, nuevo gerente del CAFBL. Con este nombramiento los Administradores de Fincas Colegiados pretenden impulsar la materialización del plan estratégico del Col·legi y, a la vez, incorporar la creación de nuevos servicios para los colegiados con una clara voluntad de alcanzar la máxima calidad en sus prestaciones.

L. I. Viñas había sido, durante los últimos cuatro años, miem-



Lorenzo I. Viñas

bro de la Junta de Gobierno, liderando el área de servicios al Colegiado. Esta etapa hizo aflorar su capacidad de trabajo, de liderazgo con equipos, su visión estratégica y una alta creatividad organizativa, posicionándolo como el mejor candidato para liderar la Institución.

Entusiasta y riguroso en el desarrollo de proyectos, había sido miembro del equipo directivo de Fincas Temple, donde se había desarrollado profesionalmente, tanto en el ejercicio de la profesión como en la dirección de equipos.



CÁDIZ

Retos del Administrador de Fincas Colegiado

El Palacio de Congresos de Cádiz acogió las XXII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas; “*Formación, garantía y seriedad: retos del Administrador de Fincas Colegiado*”, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y promovidas por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

Con el objetivo de ampliar su formación y compartir experiencias, más de un centenar de profesionales se dieron cita en el evento. En la inauguración del encuentro, **Rafael Trujillo**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas y del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, habló de los retos del Administrador, asegurando que son los mismos que los de cualquier profesión del futuro.

En el acto inaugural también intervinieron el decano del Colegio de Peritos e Ingenieros Industriales de Cádiz, **Domingo Villero**; el delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, **Agustín Muñoz**; el teniente Alcalde del Ayuntamiento de Cádiz, **José Blas Fernández**; el magistrado-jefe de la Audiencia Provincial de Cádiz, **Antonio Marín**; el Colegiado de Honor del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y expresidente del Colegio de Málaga, **Francisco Liñán**; el presidente del Colegio de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz**, y el presidente de la Confederación de Empresarios de Cádiz, **Javier Sánchez Rojas**.

Uno de los temas principales que trataron los ponentes fue la práctica del procedimiento monitorio de la Ley de Propiedad Horizontal, en el que se hizo un análisis de las incidencias que se dan en el procedimiento para acelerar el cobro de las deudas a morosos en las comunidades de propietarios, y cómo se están resolviendo en los juzgados. Otro de los temas a debate fue la responsabilidad de los actos del Administrador, poniéndose de manifiesto la gran preocupación de los profesionales por la responsabilidad civil en que se puede incurrir por el ejercicio ordinario de la profesión. Se hizo hincapié en la importancia de la colegiación obligatoria de todos los profesionales y en la lucha por conseguir este objetivo.

Durante la jornada del sábado continuó el debate sobre la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, de la mano de **Vicente Magro**, magistrado presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Es evidente que el tratamiento judicial de los proble-



Clausura XXII Jornadas Andaluzas.

mas jurídicos que surgen en relación con la propiedad horizontal, tiene una enorme importancia en la profesión del Administrador de Fincas desde la perspectiva preventiva, ya que es muy importante estar bien formado en las materias que puedan dar lugar a conflictos jurídicos, para evitarlos. En este sentido, **Vicente Magro** expuso que el profesional debe anticiparse en el cumplimiento de los requisitos que exige la ley o la jurisprudencia.

Tras su intervención, se dio paso a **Manuel González Márquez**, director de zona de Cádiz de OTIS quién trató la reglamentación de la nueva normativa de ascensores. Esta nueva norma se establece sobre todo para reconsiderar los modos y plazos en los que llevar a cabo las revisiones de mantenimiento para no ocasionar excesivos costes a los titulares, todo esto teniendo en cuenta las distintas condiciones de utilización de los ascensores. La normativa incluye cambios en el mantenimiento, sobre modificaciones y en las inspecciones.

La clausura del encuentro corrió a cargo de los presidentes de los ocho Colegios Andaluces de Administradores de Fincas, quienes en una interesante mesa redonda debatieron sobre el pasado, presente y futuro del Administrador de Fincas Colegiado.

PALENCIA

Jornada informativa

El Colegio de Palencia ha participado en la Jornada Informativa organizada por la Agencia Tributaria palentina, para tratar las novedades en declaraciones informativas correspondientes al ejercicio 2013 y los modos de presentación,

así como la modificación del modelo 303. Igualmente, se analizó la presentación, en sede electrónica, de documentos sin certificado FNMT –utilizando CSV- y la presentación y consulta de declaraciones utilizando Pin 24 horas.

GALICIA

Vicente Magro, Colegiado de Honor

El Colegio de Galicia organizó una jornada de formación que contó con una gran participación de Administradores de Fincas, siendo la primera ponencia desarrollada “Mente IP. Innovación y Tecnología en la Administración de Fincas”, impartida por **Pepe Gutiérrez**, -Administrador de Fincas-.

La segunda ponencia fue “Novedades en la LPHA por la Ley 8/2013”, y corrió a cargo de **Vicente Magro** -Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante-.

Al finalizar la Jornada se nombró a **Vicente Magro** Colegiado de Honor de esta Corporación, en reconocimiento a los méritos contraídos en la defensa de la profesión, de los Administradores de Fincas colegiados y la colaboración con el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia.



Vicente Magro, nombrado Colegiado de Honor.



Pepe Gutierrez, durante su intervención.

JAEN

La reforma de la LPH, a debate

El Colegio celebró el curso de formación “Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal” operada por la reciente Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en el marco de una Jornada organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, con el patrocinio y colaboración del Consejo General, así como de la empresa Zardoya Otis, en la que se analizó también, la nueva normativa de la Inspecciones periódicas obligatorias de ascensores, por parte de técnicos de dicha compañía.

Intervino en la ponencia **Vicente Magro**, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, y bien conocido por todos, experto jurista en propiedad horizontal, que fue detallando cada una de las partes de la Ley que ha sido reformada.

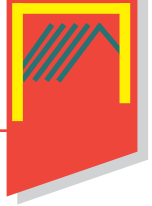
CONVENIO DE COLABORACIÓN

Igualmente, el Colegio ha firmado convenio de colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Dicho convenio permitirá a los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén y su provincia, actuar como presentadores, en nombre de las comunidades de propietarios, de las declaraciones tributarias que están obligados a realizar, incluyendo la introducida recientemente por el Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre que modifica el reglamento del IVA y otros reglamentos de contenido tributario, que contiene modificaciones tributarias de carácter técnico. A efectos profesionales, la modificación más importante es la que es-



Asistentes al curso

tablece la obligación de presentación del modelo 347 (Declaración de Operaciones con Terceras Personas) por las Comunidades de Propietarios. Como la norma entró en vigor el 1 de enero del 2014, la primera declaración a presentar sería la correspondiente a dicho ejercicio, durante el mes de febrero del 2015.



MADRID

II Acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró el pasado 21 de enero el segundo acto de entrega de los Títulos de Administrador de Fincas, expedidos por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

La apertura de este evento institucional corrió a cargo de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del Colegio, quien se dirigió a los administradores de fincas para animarles a participar en cuantos eventos, jornadas y cursos celebre el Colegio, y recordó que "64 compañeros ya asisten regularmente a las comisiones de trabajo para aportar su opinión en cuantos temas afectan al desarrollo de la profesión".

Al acto de entrega de los Títulos no quisieron tampoco faltar **Marcial Tarín**, vicepresidente primero del Colegio; **Luis de la Peña**, tesorero; **Concepción Mino**, contador-censor; **María Ángeles Marín**, vocal primero; y el secretario **Ángel Ignacio Mateo**.

Con posterioridad a la entrega de Títulos, y tras la foto de familia, todos los asistentes compartieron un aperitivo en una distendida charla.



Alumnos después de recibir el título.

MÁLAGA

XXIII Curso Francisco Liñán

El encuentro lo inauguró el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, **Francisco Pomares**. El edil destacó la relación tan estrecha entre el área de la que es responsable y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Málaga. Asimismo, subrayó la importancia de mantener una relación continua entre ambas instituciones puesto que son los propios administradores de fincas los principales interlocutores para hacer llegar a las comunidades de propietarios la importancia de determinadas normas municipales como la relativa a la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Por su parte, el Presidente de Honor de la Corporación colegial, **Francisco Liñán**, puso en valor la profesión de Administrador de Fincas en un momento en el que el Gobierno central está estudiando la nueva regulación de los colegios profesionales. Entre los asuntos que se abordaron en esta vigésimo segunda edición del Curso de Perfeccionamiento de la Profesión estuvieron los análisis de las obras obligatorias y voluntarias en las comunidades de propietarios que se recogen en la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal; las subvenciones a trabajadores, los despidos y subrogaciones de los empleados de una comunidad de vecinos; los detalles de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos; así como nuevas técnicas de marketing para mejorar la relación con los clientes. Para desarrollar el



Rafael del Olmo, Salvador Díez, Francisco Liñán, Rafael Trujillo y Fernando Pastor.

programa se contó con ponentes de la talla de **Francisco González**, asesor jurídico del CAF Málaga; **Pilar Alarcón**, doctora en Ciencias Económicas y Empresariales; **Andrés Cabezas** y **José Almirón**, representantes de la Junta de Gobierno del Colegio de Graduados Sociales de Málaga y Melilla; y el presidente de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga, **Hipólito Hernández Barea**.



GRANADA

Nuevas obligaciones fiscales

El Colegio de Granada ha realizado distintas Jornadas formativas en las que se ha tratado el tema de las nuevas obligaciones fiscales de las comunidades de propietarios –modelo 347-, la actualidad de la tarifa eléctrica, impartida por **Wattium**, y una conferencia sobre la normativa SEPA e IBAN, impartida por **Caja Rural de Granada**, entre otras.

En la Cena Anual de Colegiados, celebrada en la Real So-



Asistentes a las jornadas.

ciudad Hípica de Granada, se nombró Miembro de Honor a **Jesús Pérez García**, y se les impuso la medalla por los 25 años de ejercicio profesional a **Nuria Tello Navarro** y **Luis Salvador Fernández**. En este acto participaron el presidente del Colegio de Sevilla, **Rafael del Olmo Garrudo**; el presidente del Colegio de AA.FF. de Huelva, **David Toscano**; y el presidente del Colegio de Málaga, **Fernando Pastor**



TARRAGONA

Remodelación e inauguración de la sede colegial

Durante los meses de julio y agosto, se realizaron obras de remodelación para modernizar las instalaciones y adecuarlas a la función que requiere el servicio a los colegiados y a la imagen del colectivo. Creemos que los objetivos marcados se han conseguido, proyectando el perfil de un Colegio moderno y dinámico que avanza hacia el futuro.

El acto de inauguración contó con la presencia del Secretari d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, **Carles Sala**, que en su parlamento acentuó y agradeció el trabajo que hacen los Administradores “para mantener el buen ambiente entre las comunidades de vecinos, una trabajo muy importante y con un marcado carácter de función social”. Asistieron también al acto el presidente del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, **Enrique Vendrell**; el president del Col·legi d'Administradors de Finques de Girona, **Jaume Vilanova** y presidentes de diferentes Colegios profesionales, entidades colaboradoras y colegiados. El presidente del Consejo General, **Salvador Díaz**, no pudo asistir, no obs-



Carles Sala, Esteve Martí y Enrique Vendrell.

tante nos hizo llegar un mensaje que fue leído a los asistentes.



SEVILLA

ÉXITO DE LA JORNADA SOBRE “LA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL”

Magistrados de Sevilla y Burgos analizan la reforma de la LPH

Según los magistrados, la entrada en vigor de la Ley 8/2013 podría dar un impulso a la economía a través del sector de la construcción

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha organizado, junto con el Instituto de Estudios Cajasol una jornada sobre “La Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal”, que ha contado con las ponencias del presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, **Juan Miguel Carreras**, y el Magistrado de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Sevilla, **Fernando Sanz**.

Los más de 120 asistentes a la jornada, en su mayoría administradores de fincas, han podido conocer cuáles son las principales modificaciones introducidas con la entrada en vigor de la Ley 8/2013, que según **Juan Miguel Carreras** “marca un antes y un después porque afecta a toda la sociedad, presentando ventajas sobre todo en lo referente a la mejora de la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios. Se elimina también el régimen de mayoría que anteriormente podía bloquear el proceso de toma de decisiones en comunidades de vecinos”.

El Magistrado ha añadido que esta reforma “pretende ser un mecanismo de dinamización económica a través de procesos de rehabilitación que impulsen el sector de la construcción”. Como factor negativo, el presidente de la Audiencia Provincial de Burgos ha apuntado que la reforma trae asociada también una “excesiva burocratización de las comunidades de vecinos”.

Por su parte, **Fernando Sanz** ha apuntado cómo esta ley “expande a tres años anteriores a la transmisión del in-



mueble el tiempo de garantía que la comunidad puede reclamar de cuotas impagadas”, similar a “una hipoteca legal, donde si hay deuda responde la vivienda”, pudiéndose llegar a vender ésta en subasta pública por impago. El Magistrado también ha añadido que se trata de “una ley ambiciosa con unos objetivos encomiables”, recordando que otro punto en el que supone una mejora es la “mejora de la eficiencia, especialmente en términos de aislamiento y no emisión de gases contaminantes”.

Palma de Mallorca del 5 al 7 de junio 2014

XVII CNAF

Congreso Nacional de Administradores de Fincas

¡Por y para la sociedad!

Proceso concursal sobre los bienes arrendados en régimen de prórroga forzosa

El presente artículo trata sobre el planteamiento relativo a si los actuales procesos concursales que están en trámite en nuestro país, tienen o pueden tener incidencia sobre los bienes de las sociedades promotoras en concurso que están arrendados en régimen de prórroga forzosa. La innovación se ha producido al entender cierto sector jurídico que el arrendamiento sometido a la prórroga forzosa puede extinguirse al considerar que un bien arrendado en este régimen, es contrario a los intereses de la masa del concurso.



JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

Es evidente. Una sociedad promotora en concurso, con locales arrendados en régimen de prórroga forzosa, tiene unos bienes difícilmente rentables para la masa del concurso y no pueden venderse con facilidad y en condiciones de mercado, con lo que su valor no está a disposición de la masa del concurso y perjudica a ésta y a los acreedores.

El fundamento jurídico de esta pretensión proviene de la aplicación del artículo 61.2 de la Ley Concursal, y el supuesto ya se ha planteado en los Juzgados Mercantiles de Barcelona.

Con fundamento en el artº 61.2 de la LC, la representación procesal de una importante sociedad promotora en concurso y la de la administración concursal (AC) solicitaron, ante el Juzgado Mercantil 3 de Barcelona, y en interés del concurso, la resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio firmado el 5 de mayo de 1971.

El artículo 61 de la Ley Concursal bajo el epígrafe: “Vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas”, recoge en su párrafo primero, que “en

los contratos celebrados por el deudor, cuando al momento de la declaración de concurso una de las partes hubiera cumplido íntegramente con sus obligaciones y la otra tuviese pendiente el cumplimiento total o parcial de las recíprocas a su cargo, el crédito o la deuda que corresponda al deudor se incluirá, según proceda, en la masa activa o en la pasiva del concurso”. El párrafo segundo establece que “La declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte. Las prestaciones a que esté obligado el concursado se realizarán con cargo a la masa”; continua dicho precepto indicando que “no obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la administración concursal, en caso de suspensión, o el concursado, en caso de intervención, podrán solicitar la resolución del contrato si lo estimaran conveniente al interés del concurso. El secretario judicial citará a comparecencia ante el juez al concursado, a la administración concursal y a la otra parte del contrato y, de existir acuerdo en

cuanto a la resolución y sus efectos, el juez dictará auto declarando resuelto el contrato de conformidad con lo acordado. En otro caso, las diferencias se sustanciarán por los trámites del incidente concursal y el juez decidirá a cerca de la resolución, acordando en su caso, las restituciones que procedan y la indemnización que haya de satisfacerse con cargo a la masa”.

Frente a la regulación legal de la Ley Concursal, el demandado se opuso a tal pretensión anteponiendo los derechos derivados de la ley de arrendamientos urbanos de 1964 que reconoce al arrendatario del local el derecho a gozar de un contrato indefinido, sólo sometido a las causas de resolución de la LAU.

RESOLUCIÓN DEL JUZGADO MERCANTIL Nº 3 DE BARCELONA.

Pues bien, el Magistrado D. Jose Mº Fernandez Feijo, del Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona, considera que el interés del concurso no tiene por qué coincidir con el interés de la concursada, sino con el conjunto de intereses en el que es primordial el de

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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra
entidad.



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

Especialista en el seguro de edificios



Mutua de
Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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

los acreedores en orden a conseguir cumplir en la medida de lo posible, la satisfacción a los acreedores.

Para el Juez de instancia, sentado lo anterior debe advertirse, en primer lugar, que si respecto del contrato de referencia se destaca que se cumplen con puntualidad las obligaciones pendientes, puede afirmarse que el hoy demandado no es de momento acreedor del concurso. Por lo tanto sus intereses no son los de los acreedores, sino un interés individual vinculado al mantenimiento de un contrato que cumple.

La parte demandante aporta una serie de datos que permiten ponderar el interés del concurso a partir de los siguientes parámetros:

- a) La concursada tiene un proyecto importante de rehabilitación integral del inmueble de la Puerta del Sol de Madrid. Ese proyecto se vincula a la continuidad de la actividad de la concursada. Es de interés del concurso que la concursada siga desarrollando su actividad para generar los recursos que permitan el pago de los acreedores.
- b) La concursada ha presentado una propuesta anticipada de convenio que ya ha sido admitida a trámite por el Juzgado; en esa propuesta aparece como uno de los parámetros de viabilidad la realización del proyecto de referencia. Es de interés del concurso el normal desarrollo de sus trámites procesales y dentro de los mismos la tramitación de una propuesta anticipada que cuenta con la evaluación favorable, con observaciones, de la administración concursal.
- c) La concursada aporta documentación que acredita el proyecto de rehabilitación integral del inmueble, proyecto que depende, en primer término, de la resolución de los contratos de arrendamiento; en segundo término, de la obtención de financiación. Por lo tanto es de interés del concurso cumplir con ese primer hito para rehabilitar: que la finca objeto de rehabilitación esté libre de arrendatarios en las unidades inmobiliarias que van a ser objeto del proyecto.
- d) Ciertamente la renta que satisface el arrendatario es una renta segura y satisfecha en los términos convenidos; pero esa renta no parece que sea ni competitiva con el precio de mercado - Puerta del Sol de Madrid, renta por un local en

«La Sala considera que el derecho o facultad resolutoria del artº 61.2 LC tiene límites. Y que esa facultad no debe prevalecer ante el derecho adquirido por el arrendatario, reconocido por una Ley de carácter tuitivo que atiende a la utilidad pública y al interés social, y que no es posible derogar si no es al amparo de una norma expresa y específica dictada por el legislador»

planta baja poco más de tres mil euros -; mientras que los diferentes escenarios que ofrece el proyecto de rehabilitación integral permite augurar unas expectativas sensiblemente mejores tanto si se alquilan las nuevas unidades inmobiliarias tras la rehabilitación, como si se procede a la venta.

- e) Sin necesidad de entrar en especulaciones lo que sí es cierto es que en el peor de los escenarios para la concursada - el de la liquidación por fracaso del convenio - la disposición para la masa activa del concurso de un local en el centro de Madrid sin arrendatarios determinará un precio de realización superior - rehabilitado o no el edificio - que a la venta de esa misma unidad con un arrendatario de sometido a la LAU de 1964.

En definitiva, para el citado Juzgado Mercantil debe estimarse la demanda en cuanto a la apreciación del interés del concurso en la resolución del contrato, y es por ello que dicta Sentencia estimando el incidente concursal instado por la representación en autos de la mercantil concursada y la administración concursal y, en interés del concurso, se acuerda la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio de 5 de mayo de 1971 sobre el inmueble sito en Madrid, Puerta del Sol, condenando al arrendatario a desalojar el referido inmueble, y, en caso de no verificarse la entrega del referido inmueble se proceda a su lanzamiento.

Con este fundamento, la extinción de los contratos de arrendamiento de locales de negocio tendría una nueva vía para su consecución, eso sí, siempre que la sociedad promotora instara concurso de acreedores.

La novedad jurídica es trascendente, y de gran impacto en el sector inmobiliario, en un momento donde gran parte de las sociedades promotoras se encuentran en concurso de acreedores.

Resolución de la Sección 15ª de la AP de Barcelona, Sentencia de 16 de

octubre de 2013, Rollo 134/2013.

Ahora bien, interpuesto recurso de apelación por el arrendatario, la Sección 15ª de la AP de Barcelona, en su Sentencia de 16 de octubre de 2013, Rollo 134/2013, revoca la resolución apelada y la deja sin efecto.

Según esta Audiencia, el litigio, en función de los términos que configuran el debate procesal, plantea una cuestión jurídica relevante, cual es la de determinar si la facultad resolutoria que reconoce el art. 61.2 LC, determinada por el "interés del concurso", alcanza a todo tipo de contratos que permanecen en vigor tras la declaración del concurso con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento para ambas partes, superponiendo así y en todo caso el interés del concurso frente a cualesquiera relaciones jurídicas incluidas en el ámbito de aplicación de la norma; o si esta facultad tiene límites, de tal modo que deba ceder en supuestos en los que la posición jurídica de la contraparte se encuentre protegida por la ley, concretamente en la relación con los arrendamientos de viviendas o locales sujetos al régimen de prórroga forzosa reconocido por la LAU de 1964 que, tras las modificaciones operadas en la normativa arrendaticia, sigue en vigor como régimen tuitivo en beneficio del arrendatario.

Pues bien, para la Sala, es cierto que el precepto concursal concede la facultad resolutoria, al margen del régimen general basado en el incumplimiento (art. 1124 CC), con aparente amplitud, sin concretas salvedades o excepciones, facilitando la interpretación de que el criterio legal que habilita la resolución, el "interés del concurso", prevalece en todo caso, sin importar la posición o prerrogativas legales reconocidas a la contraparte.

EL INTERÉS DEL CONCURSO: CONFLICTO

El interés del concurso presupone un conflicto entre el interés particular de los contratantes (el concursado y el tercero contratante, en una concreta relación) y un interés superior, repre-



sentado por una colectividad (los acreedores que concurren, sometidos en régimen de universalidad, al procedimiento concursal), y en esa situación la LC otorga prevalencia a este último por considerarlo un interés de superior rango que, en esa colisión, debe prevalecer y justifica el sacrificio individual de la contraparte contractual (supuesto que ha venido cumpliendo el contrato de obligaciones recíprocas).

El interés del concurso, se ha repetido, es un concepto jurídico indeterminado, pues la LC no lo define. La doctrina y los órganos mercantiles vienen entendiendo por “interés del concurso”, en términos generales y en última instancia, la búsqueda del mayor grado de satisfacción general de los acreedores, es decir, cuando con la resolución del contrato se logre un mayor grado de satisfacción de los acreedores que con su mantenimiento; la mayor satisfacción de los acreedores se vincula con la preservación y maximización del valor del patrimonio concursal como medio de alcanzar el fin primordial de la mayor atención o pago a los acreedores.

LIBERACIÓN DEL RÉGIMEN DE PRÓRROGA FORZOSA.

Continúa la Sala entendiendo que, en este caso, el “interés del concurso” se justifica porque se trata de un contrato que, por razón de la legislación protectora de los arrendatarios de fincas urbanas, proporciona a la propiedad (la concursada) unas rentas muy inferiores a las de mercado, que podría obtener mediante un arriendo sometido a la Ley arrendaticia vigente una vez conseguida la liberación del régimen de prórroga forzosa, como podría obtener así mismo un valor de enajenación muy superior al que obtendría de vender el inmueble con un arrendatario (o varios) amparados por la prórroga forzosa y por un régimen de rentas no acordes con las que actualmente se pagan en el mercado, con o sin rehabilitación del inmueble (como indica la sentencia).

En este sentido, la AC señala en su escrito de oposición al recurso que “el interés concursal se materializa en la posibilidad de obtener un mayor rendimiento al edificio libre de arrendatarios, o con arrendamientos actualizados a valor de mercado” y que “lo que produce la resolución es la posibilidad para la concursada de aumentar el rendimiento que se pueda obtener del mismo, lo cual redundará en benefi-

CONSENTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

Ahora bien, se proyecta en este caso sobre una relación jurídica de arrendamiento de local de negocio que el arrendador no puede dar por terminada por su mera voluntad, si no es con el consentimiento del arrendatario, pues el contrato “se prorrogará obligatoriamente para el arrendador”, aun cuando un tercero le suceda en sus derechos y obligaciones (art. 57 LAU de 1964), solo con la excepciones que la propia LAU establece (arts. 56 y siguientes y 70 y siguientes), revistiendo por ello el carácter de contrato prácticamente vitalicio y sin perjuicio de que puedan tener lugar subrogaciones al fallecimiento del arrendatario (arts. 59, 60 y concordantes de la LAU 1964), y en principio sujeto solo a las causas de resolución previstas en la legislación especial (art. 114 LAU de 1964) que, es cierto, no han sido expresamente modificadas por la LC. Esta legislación especial tiene carácter tuitivo, concede beneficios a los arrendatarios que son irrenunciables, en particular el de la prórroga forzosa (incluidos los arrendatarios de locales de negocio; art. 6.3 LAU de 1964), y, por lo menos en lo que respecta al régimen de prórroga forzosa, ha sido dictada por razones de utilidad pública e interés social.

Se produce por tanto, no ya una conclusión de normas, sino una colisión de derechos, pero de tal magnitud que – estima la Sala– desbordada la inicial previsión del legislador concursal a la hora de configurar la facultad resolutoria del art. 61.2 LC y el escenario que podría representarse en la pugna entre un interés individual (del contratante o contratantes) y un interés colectivo (del concurso, o en última instancia de los acreedores).

Aquí la Sala, ante esta colisión de normas, se fundamenta en la STC 89/1994, de 17 de marzo que examina (y termina por confirmar) la constitucionalidad de la prórroga forzosa.

Por ello, y a resultas de su fundamentación, la citada Sala considera que el derecho o facultad resolutoria del artº 61.2 LC no es omnímodo, sino que tiene límites. Y que esa facultad no debe prevalecer ante el derecho adquirido por el arrendatario, reconocido por una Ley de carácter tuitivo que atiende a la utilidad pública y al interés social, y que no es posible derogar si no es al amparo de una norma expresa y específica dictada por el legislador que, en casos como el presente, prime el interés del concurso sobre el interés social y general que justifica el blindaje otorgado a la posición jurídica del arrendatario mediante la institución de la prórroga forzosa.

En base a todo ello, estima el recurso de apelación interpuesto por el arrendatario y revoca la sentencia resolutoria, desestimando la demanda de la representación procesal de la sociedad concursada y la AC.

cio de la masa del concurso”.

Para la Sala, ciertamente, no cabe duda de que es así; mediante la destrucción de la posición jurídica del arrendatario, que goza del derecho a la prórroga forzosa la masa podrá lograr un rendimiento muy superior al actual y un valor de realización (ya sea en el escenario de convenio o en el de liquidación) también muy superior al que se obtendría de enajenar el inmueble con arrendatarios beneficiarios de la prórroga forzosa.

Considera que, efectivamente, el art. 61.2 LC concede así, en atención a un interés que considera superior al individual de la contraparte, una facultad o derecho potestativo de carácter extintivo, que otorga el poder de extinguir una relación jurídica preexistente, sin

necesidad de incumplimiento por la otra parte, en atención al parámetro de la “conveniencia del interés del concurso”.

EN ESPERA DE LA RESOLUCIÓN POR PARTE DEL TRIBUNAL SUPREMO.

Nos consta que la defensa de la sociedad concursada ha planteado Recurso de casación contra la citada Sentencia, por lo que cabrá estar a la espera de la sentencia del TS y si éste considera de aplicación el artº 61 de la LC como causa resolutoria de contratos de arrendamiento sometidos a prórroga forzosa.

Joaquim Martí Martí.
Abogado.

Profesor Consultor en la
Universitat Oberta de Catalunya.

Flexibilización del mercado del alquiler



Toda norma tiene una finalidad y la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas lo proclama en su título. El objetivo de esta norma es, entre otros, flexibilizar el mercado del alquiler para dinamizarlo, y ello pretende hacerlo modificando un conjunto de preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos, y no haciendo tabla rasa con la legislación vigente.

La Guía sobre la reforma de la LAU, podrás consultarla, íntegra, en www.cgcafe.org

JOSÉ JUAN MUÑOZ DE CAMPOS.

Una de las grandes novedades de la norma es la necesidad de inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad para que pueda prevalecer frente a cualquier otro derecho que se inscriba posteriormente por tercero, ya que de lo contrario será sancionado con la resolución del contrato de arrendamiento. Esta es una diferencia sustancial entre la LAU 29/94 y la Ley 4/2013, que trata de justificar la norma en aras de la seguridad del tráfico jurídico, si bien, parece que obedece

a otras necesidades más relacionadas con el control de un mercado hasta ahora no muy controlable por medio de la intervención de notarios y registradores, así como por la aparición de nuevos operadores en el mercado del alquiler en calidad de propietarios con grandes parques de vivienda, y para los que esta medida es fundamental. Relacionado con la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad cabe señalar cómo la norma establece que siempre que las partes lo hayan previsto así en el contrato y éste se encuentre inscrito en el

arrendamiento en el Registro, mediante requerimiento notarial por falta de pago el contrato podrá resolverse por incumplimiento cuando se cumplan los requisitos previstos en la norma.

La reforma, sin lugar a dudas, introduce importantes aspectos que dibujen una mayor libertad entre las partes, pero que solo el tiempo nos podrá decir si son capaces de alcanzar el objetivo pretendido, esto es, que el mercado del alquiler sea una alternativa eficaz al tradicional mercado de la propiedad en España.

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

Lo más sobresaliente de la norma:

CAMBIO DE LOS PLAZOS DE PRÓRROGA LEGAL

1. Sin perjuicio de que la duración de los contratos de arrendamientos será la que libremente pacten las partes, se establece una prórroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
2. Se entenderán celebrados por un año los contratos:
 - No se haya estipulado plazo de duración.
 - El plazo que fije sea indeterminado.

DE LA EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA LEGAL

No procederá la prórroga legal, si una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, el arrendador comunica al arrendatario que tiene la necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Plazo comunicación: al menos dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar, estando el arrendatario obligado a entregar la vivienda en ese plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Consecuencias del incumplimiento por el arrendador: si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no se hubiera procedido por el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, a ocupar ésta, el arrendatario podrá optar en el plazo de 30 días a:

- * Ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo periodo de hasta 3 años, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación.
- * Ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir, hasta completar 3.

Se exceptúa el supuesto de que la vivienda no se hubiera podido ocupar por causa de fuerza mayor.

«Sin perjuicio de que la duración de los contratos de arrendamientos será la que libremente pacten las partes, se establece una prórroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años»

DERECHO DE DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

Gran novedad de la normativa que establece que: “El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, abonándose los plazos inferiores al año de manera proporcional.

«La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística»



RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR: LAS VENTAJAS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Conforme el art. 13, cuando el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, se extinguirá el arrendamiento, salvo que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos que dan lugar a la resolución del arrendamiento. Siendo este supuesto a día de hoy algo excepcional

Señala, igualmente, el apartado segundo del artículo 13 que los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de la ley.

El art. 14, que regula la enajenación de la vivienda arrendada, también permite la resolución contractual si hay venta de la vivienda y el arrendamiento no está inscrito con anterioridad en el Registro, siempre y cuando ese tercero reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria. Cuando la finca no esté inscrita se aplicará lo dispuesto en el párrafo 1º del artículo 1571 del Código Civil, en cuyo caso, cuando lo ejercite el adquirente, el arrendatario podrá exigir se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades se devenguen al adquirente. Ello supondrá seguramente que, caso de arrendatarios molestos, se pase la finca a un tercero, incluso los familiares más próximos, para resolver el contrato.

Esquema/resumen de las causas y aspectos más relevantes de la reforma

- El mercado español del alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España a día de hoy, situándonos muy lejos de un verdadero mercado profesional del alquiler. De ahí la necesidad de generar mecanismos que lo dinamicen y flexibilicen, para atraer al mayor número de viviendas vacías y sin ningún uso, en manos de propietarios privados.
- La flexibilización y dinamización del mercado del alquiler pretende hacerse buscando un equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que necesitan los arrendadores.
- Las modificaciones de la ley 4/2013 de 4 de junio se proyectan sobre los siguientes aspectos fundamentales:
 - El régimen jurídico aplicable, se refuerza la libertad de pactos y da prioridad a la voluntad de las partes en el marco de lo establecido en el título II de la Ley.
 - Se reduce la prórroga legal obligatoria de cinco a tres años, y de tres a uno la prórroga tácita.
 - La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos, que requiere haya transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo.
 - La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador, con una antelación mínima de treinta días. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento.
 - Que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho, y en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito.
 - La norma igualmente excluye el uso del alojamiento privado para el turismo, y que podría estar dando coberturas a situaciones de intrusismo y competencia desleal, en detrimento de la calidad de los destinos turísticos.
 - Por último, la reforma afecta igualmente a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En concreto, ahora, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si este no atendiere al requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y se producirá el lanzamiento.

LA POSIBILIDAD DE REFORMA O REHABILITACION DE VIVIENDA A CAMBIO RENTA

El art. 17 permite que haya pacto al respecto, es decir, que el arrendatario se haga cargo del acondicionamiento de la vivienda a cambio de un tiempo concreto de renta, determinando que la falta de cumplimiento de este compromiso sea igualmente causa de resolución.

Así, en los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.

«Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización.

«Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga»

Aspectos procesales en materia de arrendamiento

LA ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN.

Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.

DE LA COMUNICACIÓN AL ARRENDATARIO.

En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiese hallársele ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador, al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación o requerimiento en el tablón de anuncios de la oficina judicial.

DE LA ACUMULACIÓN DE ACCIONES.

En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

EJECUCIÓN DIRECTA DE LA DEMANDA.

En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.



Registro de Sentencias firmes de impagos de rentas

Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, regulándose por Real Decreto su organización y funcionamiento.

La finalidad es ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el secretario judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, por medio de laudo arbitral dictado al efecto.

Tendrán acceso a la información obrante en el Registro, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

La inscripción a la que se refiere este artículo estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

Hay un cambio significativo del art. 18 en relación al texto anterior, pues permite fijar la actualización en mayor o menor medida que el IPC general, que solo se aplicará en defecto de pacto entre las partes.

El artículo 18, apartado 1 señala que durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

Señala el apartado 2 que la renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

LA FIANZA

En cuanto a la fianza la nueva norma señala lo siguiente:

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

Cuando el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

José Juan Muñoz de Campos.
Socio Director de Acción Legal.
Abogado, Administrador de Fincas y Agente de la Propiedad Inmobiliaria.



www.sepin.es

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

SENTENCIAS

El uso privativo de un elemento común, no autoriza a realizar obras, por lo que, habiéndose acordado por acuerdo no impugnado las ilegalmente realizadas, procede su retirada.

TS, Sala Primera, de lo Civil, 700/2013, de 6 de noviembre SP/SENT/738182

"... los estatutos de la comunidad autorizaban el uso privativo de la terraza común por parte del local comercial propiedad de los demandados ..."

"... Este último razonamiento se opone a la doctrina jurisprudencial antes expuesta porque, adoptado el acuerdo por la junta de propietarios -dentro del ámbito propio de las competencias atribuidas a esta en el artículo 14 LPH - en el sentido de no autorizar la instalación en la terraza común del edificio de una estructura tipo toldo-carpa, y no habiendo sido impugnado por el ahora recurrente en el plazo legalmente establecido, el acuerdo debe considerarse válido y plenamente ejecutable.

4ª) En cualquier caso, tampoco concurre ninguna vulneración de la LPH ni de los estatutos tan manifiesta que pudiera equivaler a la infracción de normas imperativas o de derechos fundamentales de los demandados, porque las obras litigiosas, consistentes en un cerramiento frente a la fachada del inmueble mediante una carpa exterior permanente y de considerables dimensiones, ubicada en la terraza común de la comunidad de propietarios recurrente, aunque de uso privativo, se extralimitaron manifiestamente del uso autorizado por los estatutos.

SÉPTIMO.- En consecuencia procede estimar el recurso y, conforme al art. 487.3 LEC , casar la sentencia recurrida, dejándola sin efecto, y en su lugar revocar la sentencia de primera instancia para estimar la demanda. Además, se reitera como doctrina jurisprudencial que los acuerdos que, adoptados en junta de propietarios, no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables. ..."





**REPARTIDOR DE COSTES
DE CALEFACCIÓN:**

ONDAS



- ♦ Fabricado según norma UNE-EN 834
- ♦ Certificado por laboratorios independientes.

**Individualice
los gastos
de
calefacción**

**Fácil Instalación
Sin obras
Lectura Vía Radio**



**NUEVAS AYUDAS A LA INSTALACIÓN DE LOS
REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN:**

Mas información en:

www.gomezcontadores.com



CERTIFICADORA Acreditada por ENAC



CERTIFICADORA Acreditada por ENAC

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

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



CONSULTAS

Error en la aplicación de coeficientes para gastos desde el año 2004

SP/CONS/84850

Nuestro criterio es que este tipo de errores de aplicar un coeficiente diferente a unos locales (por cierto de escasa entidad) tienen que ser rechazados por los interesados en su momento, o en su caso impugnar, pero no cabe reclamar ahora después de aprobar las cuentas todos estos años, con la conformidad del supuesto perjudicado. Creemos que son actos propios que vinculan a todos y cada uno de los propietarios.

Otra cosa es que, comprobado dicho error (de 3,422% a 3,244%) se apliquen a partir de este momento. Y si no se hiciera, como se indica antes, el perjudicado tiene que impugnar en la forma y plazos del art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal

Autorización estatutaria para realizar obras de adaptación del local al negocio.

SP/CONS/84726

Se pregunta si, ante la solicitud de los propietarios de un local de realizar una salida de humos, cuya construcción exige obligatoriamente abrir un agujero en el forjado, ¿se requiere que el asunto sea aprobado por unanimidad?

La libertad de comercio para los locales se impone, puesto que, para limitar el uso, sería necesario que en el Título se prohibiera algo en concreto. Así pues, mientras esto no conste de manera clara, todos los propietarios tienen libertad plena para dedicarse a cualquier actividad lícita. Por esta parte no hay problema alguno, pues para prohibir ahora sería necesaria la unanimidad que contempla el nuevo art. 17.6 de la Ley 8/2013, que modifica el régimen de propiedad horizontal.

Aquí la cuestión es valorar técnicamente si la autorización estatutaria para "instalaciones accesorias (salidas de humos, etc.) en fachadas y patios (...)" es suficiente para que se pueda abrir un agujero en el forjado, pues dependerá de la entidad de la obra y de si se puede considerar como "accesorio" o más bien se trata de una modificación no incluida en el Título.

Es difícil, por lo tanto, determinar

el éxito de una posible impugnación en caso de denegación de la autorización por la Comunidad, pues aquí jugaría mucho lo que antes se dice de valorar técnicamente la instalación. Pero lo que debe quedar claro es que no hace falta unanimidad (el art. 12 está derogado), ya que serían suficiente los tres quintos que establece el art. 10.3. b) de la nueva LPH.

Concepto de moroso para privación del derecho de voto: ¿qué gastos se han de tener en cuenta?.

SP/CONS/84832

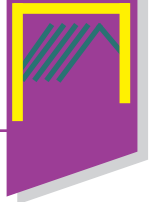
El art. 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal habla en general de las deudas de la Comunidad, entendiendo siempre que ello supone los pagos por los acuerdos adoptados en Junta para mantener y conservar los servicios y elementos comunes.

SEPIN considera que deben incluirse otros complementarios, como los gastos que un propietario ocasiona con su comportamiento, por ejemplo, interés por demora, devolución de recibos y los cargos que impone el banco, todo ello ratificado en Junta, sin impugnar.

En consecuencia, el derecho de voto se pierde si hay deudas de este u otro tipo que tengan que ver con las obligaciones marcadas por la Comunidad para la forma y sistema de pago de los recibos de gastos comunes.



«SEPIN considera que deben incluirse otros complementarios, como los gastos que un propietario ocasiona con su comportamiento, por ejemplo, interés por demora, devolución de recibos y los cargos que impone el banco, todo ello ratificado en Junta, sin impugnar»



COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Ruiz Brizuela, 2ª edición 2014

p.v.p. (con IVA) 50,00 € 492 páginas

A través de más de 400 respuestas, este libro compendia una selección de las más interesantes cuestiones que viene contestando el autor en el Servicio de Consultas de la web de Comvecinos (www.comvecinos.com) y en consultorios en diversas publicaciones periódicas.

Sin abandonar nunca el rigor que exige la problemática de la denominada Propiedad Horizontal, pero con el tratamiento accesible para todos, el estilo ameno y la fácil lectura que hizo de su Guía Práctica de Comunidades de Propietarios uno de los mayores éxitos en el panorama editorial de la divulgación jurídica (actualmente en su 13.ª edición, con más de 25.000 ejemplares vendidos), el autor despliega 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. De modo que la lectura de este libro permite adquirir un conocimiento ordenado y coherente del complejo universo vecinal con materiales proporcionados por la experiencia práctica.



AUTO DE CUANTÍA MÁXIMA

José Martín Pastor, 2014

p.v.p. (con IVA) 98,00 € 760 páginas

La presente obra constituye un comentario al Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, tal y de acuerdo con el artículo 13, I de la Ley sobre Responsabilidad Civil y Seguro en la Circulación de Vehículos a Motor, cuando en el marco de un proceso penal, incoado por hecho cubierto por el seguro de responsabilidad civil de suscripción obligatoria en la circulación de vehículos de motor, se haya declarado la rebeldía del acusado, o haya recaído sentencia absolutoria u otra resolución que le ponga fin, provisional o definitivamente, sin declaración de responsabilidad, si el perjudicado no ha renunciado a la acción civil ni la ha reservado para ejercerla separadamente, con anterioridad a acordar el archivo de la causa, el juez o tribunal que haya conocido de la misma dictará auto, en el que se determinará la cantidad líquida máxima que puede reclamarse como indemnización de los daños y perjuicios sufridos por cada perjudicado, amparados por dicho seguro de suscripción obligatoria y según la valoración que corresponda con arreglo al sistema de valoración del Anexo de la Ley mencionada.

Este auto es el conocido en la práctica forense como el auto de cuantía máxima, al que el artículo 517.2.8.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, atribuye eficacia ejecutiva.

Este trabajo tiene por objeto el estudio de este título ejecutivo y de las especialidades que presenta la ejecución forzosa basada en el mismo. En concreto, en él se analizan el auto de cuantía máxima como título ejecutivo; los sujetos que participan en su ejecución; y las especialidades relacionadas con la demanda ejecutiva y el despacho de ejecución de este título ejecutivo, y con la oposición, tanto por defectos procesales como por motivos de fondo, a la ejecución fundada en el mismo.



EXCELENCIA COMERCIAL JURÍDICA

Marcos González de la Hoz, 2012

p.v.p. (con IVA) 20,00 € 176 páginas

Dicha obra contempla un riguroso análisis de la situación comercial por la que pasan las asesorías y despachos jurídicos. Y aborda el reto para generar un modelo comercial que maximiza la captación de nuevos clientes.

El autor se sumerge por los entresijos comerciales para tal actividad, exponiendo las debilidades que acusan, la necesidad de cambio y las soluciones que hay que aplicar para multiplicar el éxito en la captación de nuevos clientes. En resumen, Excelencia comercial jurídica es un libro sencillo y ameno, que ayuda al abogado a descubrir nuevas perspectivas que lleven hacia la excelencia comercial a su despacho.



LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

José María Fernández Seijo, 2013

p.v.p. (con IVA) 64,48 € 312 páginas

La obra examina una cuestión de máxima actualidad como es la protección de los intereses de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias, haciendo especial hincapié en la estipulación de cláusulas abusivas en los contratos de hipoteca por parte de las entidades financieras. Las ejecuciones hipotecarias han experimentado transformaciones importantes cuando el ejecutado es "consumidor", frente a otros supuestos en los que actúa como tal una promotora inmobiliaria, empresa industrial, etc. La obra analiza ampliamente los cambios legislativos que se han propiciado a raíz de las denuncias del propio autor que identificó diversas transgresiones a la normativa comunitaria en la legislación hipotecaria española. La reforma hipotecaria, en vigor desde junio de 2013, entre otras novedades faculta la intervención judicial si se identifican cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios; autoriza al notario para impedir la firma de una hipoteca con cláusulas abusivas; amplía de uno a tres meses el impago de las cuotas antes de que se inicie una ejecución hipotecaria; se limitan los intereses de demora a tres veces el tipo de interés legal del dinero.

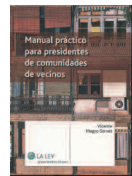


MANUAL PRÁCTICO PARA PRESIDENTES DE COMUNIDADES DE VECINOS

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.



LA MEDIACIÓN: NUEVAS REALIDADES, NUEVOS RETOS

Raquel Castillejo Manzanares, 2013

p.v.p. (con IVA) 88,00 € 768 páginas

La actual coyuntura económica ha revelado, sin ambages, la impericia de los tradicionales mecanismos de respuesta, para atender a los desafíos que la ciudadanía del siglo XXI impone a la Administración de Justicia. Es por ello que, tanto la naturaleza poliédrica de la realidad social, como la disparidad de las controversias que de ésta se derivan, han estimulado el recurso a instrumentos jurídicos y sociales complementarios al propio sistema judicial ordinario. Habida cuenta de su significación en el campo de los métodos alternativos de resolución de conflictos, especial consideración merece la mediación, en cuyo seno se trabaja «con» y «para» la persona. La presente obra colectiva ambiciosa, a lo largo de sus páginas, aporta respuesta a las incógnitas que acompañan a la implementación de esta institución en ámbitos tan contemporáneos e inusitados como los conflictos hipotecarios, la intervención autor-victima en centros penitenciarios o, entre otras, aquellas disputas en las que se encuentren envueltas personas con discapacidad intelectual.



GUÍA PRÁCTICA SOBRE EL JUICIO VERBAL

Vicente Magro Servet, 2013

p.v.p. (con IVA) 86,00 € 764 páginas



Nos presenta el autor de esta obra, Vicente Magro Servet, Magistrado, un trabajo eminentemente práctico que aborda la amplia casuística que surge ante los tribunales de justicia en el desarrollo de los procedimientos que siguen el trámite del juicio verbal. Así, a través de un índice se abordan todas las materias que rodean a los conflictos que deben seguir este trámite, y los mismos son analizados mediante un asequible método de preguntas y respuestas para un mejor acercamiento del lector a los problemas que se plantean en la realidad diaria de los juzgados.

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de la misma la próxima modificación de la Ley Procesal Civil que altera aspectos importantes del desarrollo del juicio verbal, de tal manera que en cada pregunta/respuesta afectada por la reforma se ofrece la situación actual, como respuesta actualizada, y la que surgirá de la reforma, a fin de que el lector pueda comprobar en qué se modifica cada uno de los puntos afectados por aquella.

Así, se responde sobre cómo queda regulado en la actualidad y cómo quedará afectado con la modificación legal. Se completa la obra con un repertorio de formularios que serán del uso de los lectores para resolver las dudas que en ocasiones surgen a la hora de confeccionar un escrito para ser presentado ante el órgano judicial.

PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2014

Joaquín Martí Martí

p.v.p. (con IVA) 101,92 € 1500 páginas



Obra con carácter eminentemente práctico, que ofrece soluciones a los problemas del día a día de todos los profesionales que ejercen su actividad en el ámbito de la administración de fincas, en servicios jurídicos e incluso en la defensa en juicio. Se incluyen, los aspectos principales en la actividad profesional del Administrador de Fincas. Toda la información en un único volumen, totalmente actualizada e interrelacionada, y en doble soporte (papel + electrónico). Además, el acceso a las soluciones es inmediato gracias a sus sencillos sistemas de búsqueda.

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.

POR QUÉ SE GANAN O SE PIERDEN LOS PLEITOS

Raúl Ochoa Marco, Jesús Marín Alonso y

Ángel Alonso Gavito, 2014

p.v.p. (con IVA) 38,00 € 192 páginas

En muchas ocasiones vemos frustradas nuestras expectativas por no haber seleccionado el material probatorio en el que apoyarnos. Es sabido que en el mundo de los tribunales solo existe y se valora aquello que puede probarse.

Este libro, por tanto, ha centrado la atención en los procedimientos mas comunes en todos los despachos, entendiendo que en muchos casos, los abogados se ven obligados a hacerse cargo de asuntos en los que no son especialistas. Con este manual se trata de ayudar a que el resultado sea menos incierto, e incluso, a alcanzar el éxito total en el procedimiento.



EL PRESIDENTE, EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR Y OTROS CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Sepin, 2013

p.v.p. (con IVA) 29,00 € 284 páginas

La Comunidad necesita de unos órganos de decisión y representación externa que la Ley señala expresamente, y así se establece en el art. 13 LPH.

En esta ocasión, hemos centrado el estudio en la representación y administración; dejamos para otra ocasión la Junta de Propietarios, que, por su importancia, merece un análisis aparte.

Es importante conocer las competencias y la capacidad de estos órganos, teniendo en cuenta que serán quienes actúen en nombre de la Comunidad. Por ello, hemos de dominar aspectos fundamentales como quién puede ser nombrado, su cualificación y profesión, el "quorum" necesario para el nombramiento, la posibilidad de renunciar al cargo en el caso del Presidente o la destitución en el supuesto del Administrador contratado.



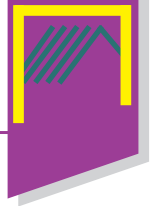
ARRENDAMIENTOS URBANOS, 8ª EDICIÓN

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 Refundido 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.





PROCESO MONITORIO GENERAL Y ESPECIAL DE PH

Sepin, 2013

p.v.p. (con IVA) 41,60 € 630 páginas

El monitorio parece ahora un proceso en revisión, sobre todo a la luz de la importante Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012 sobre el control de cláusulas abusivas y la protección de consumidores en relación con el proceso monitorio. Mucho se ha discutido y comentado acerca de si este proceso respeta o no el obligado control de oficio de cláusulas abusivas hasta el punto de que el Pleno de los Magistrados de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Madrid, constituido con carácter jurisdiccional, se ha pronunciado sobre esta cuestión en el Auto de la AP Madrid de 4 de marzo de 2013 (SP/AUTRJ/714387). Ambos abren la presente selección de jurisprudencia.



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.



LAS 50 CUESTIONES TRIBUTARIAS MÁS CONSULTADAS

Ana María Juan Lozano, 2013

p.v.p. (con IVA) 27,04 € 157 páginas



Esta obra es una recopilación de las 50 cuestiones tributarias más consultada. Encontrará soluciones prácticas a cuestiones relacionadas con el Impuesto sobre Sociedades, Sucesiones y Donaciones, el tratamiento en IRPF de las resultados de las Participaciones Preferentes hasta el efecto probatorio de Documentos privados en la prescripción, cómo tributa en el IRPF la dación en pago de vivienda, etc. Se trata de soluciones prácticas a cuestiones reales, de diversa complejidad, y referidas a todo el espectro de materias de nuestro sistema impositivo.

terias de nuestro sistema impositivo.

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.



LAS LLAVES DEL ÉXITO DE NAPOLEÓN HILL. LOS 17 PRINCIPIOS DEL TRIUNFO PERSONAL

Napoleón Hill, 2013

p.v.p. (con IVA) 16,00 € 240 páginas



¿Sabías que puedes alcanzar el éxito en cualquier cosa que emprendas? Este libro te enseñará cómo hacerlo con los 17 principios: Precisión de objetivos. Genio creador. Una personalidad agradable. Fe aplicada. Recorrer un kilómetro más. Trabajo en equipo. Visión creadora. Autodisciplina. Exactitud de pensamiento. Aprender de la derrota. Atención controlada. Iniciativa personal. Entusiasmo. Dedicación de tiempo y dinero. La conservación de una buena salud física y mental.

Utilización de la fuerza del "hábito cósmico".

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

CONTADORES GÓMEZ

Dejaré de pagar la calefacción a mi vecino

Si atendemos a la publicación del borrador de Real Decreto que transpone parcialmente la Directiva Europea 2012/27/UE, publicado en BOE el pasado enero, así parece que será de modo inminente.

Posiblemente casi todos ya sabíamos que había una Directiva llegada de Bruselas que, entre otras cosas, obligaría a contabilizar consumos de energía individuales por vivienda en aquellas comunidades de propietarios con calderas centrales. Sabíamos que dicha norma establecía el 31 de Diciembre de 2016 como fecha límite para instalar REPARTIDORES DE COSTES contadores de agua caliente sanitaria, contadores de energía o calorímetros donde no los hubiese.

Lo que desconocíamos era cuando el legislador español iba a convertir esa norma europea en una norma de obligado cumplimiento en España y con qué características concretas. Bueno, pues esa incógnita ya está desvelada: por mucho que se alargasen las alegaciones al borrador del Real Decreto, o aún en el caso de que se modificase sustancialmente su contenido – cosa que no va a suceder a tenor de lo que transmiten desde el Ministerio – lo que es seguro es que el Real Decreto habrá sido publico y entrado en vigor en el momento en que dé comienzo la nueva campaña de calefacción de 2014, en octubre/noviembre en función de la zona geográfica.

¿Está justificada la publicación, en este momento, de una norma que exige a las comunidades de propietarios una inversión para individualizar sus consumos de energía?

Si atendemos a la exposición de motivos del borrador del Real Decreto al cual nos referimos, no puede haber mejores argumentos ni más altas miras: aumentar un 20% la eficiencia energética en el año 2020 en Europa, reducir la dependencia energética exterior de España, incrementar el ahorro energético en los edificios administrativos y residenciales...

Pero, ¿y qué pasa con los usuarios finales, los administrados? Pues que la justificación para realizar la instalación de aparatos que registren el consumo individual de energía de calefacción en los edificios es, si cabe, mayor.

Basándonos en el principio de “pague usted sólo lo que gaste” o “ponga precio real al consumo de calefacción que hace” se pelea contra viejas afirmaciones como “mal de muchos consuelo de todos” o “el dinero que es de todos es de nadie” que impedían un principio tan esencial como el ahorro en los presupuestos de las comunidades de propietarios. Cuando un gasto basado en el consumo colectivo se paga a partes iguales entre los comuneros de una finca, aún incluso si se realiza por coeficientes, tiende a ser visto como un todo compartido que no fomenta en absoluto el buen uso y sí lanza un mensaje endiablado que lo convierte en abuso.

Desafortunadamente, sólo cuando cada cual se responsabiliza de su propio consumo afectando a su economía se ponen los medios necesarios para economizar el gasto. Y los datos son aplastantes. IDAE afirma con rotundidad que la partida económica más cuantiosa en el presupuesto económico anual de una comunidad con caldera central es el apartado referido a los gastos de agua caliente sanitaria y calefacción. Si fuese posible un ahorro en esta partida del 30% sólo el primer año con una inversión que no llega al 1% de su importe, ¿no estaría plenamente justificada dicha inversión?



Esto es lo que hace que esté justificado el Real Decreto del cual venimos hablando. **¿Qué aspectos reseñados por el borrador del Real Decreto debe tener muy presente el Administrador de Fincas?**

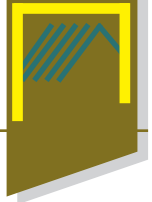
Ya se ha apuntado lo que es esencial: que los consumos de energía que puedan individualizarse, deben hacerlo.

Se dan, sin embargo tres novedades de vital importancia que nuestra legislación, a día de hoy, no preveía:

- ❖ Se prevé que la mera instalación de contadores de energía térmica o REPARTIDORES DE COSTES no es suficiente. Es preciso que los consumos que arrojan estos aparatos sean recogidos y debidamente facturados.
- ❖ Se establecen penalizaciones para aquellos abonados que no hayan accedido a la instalación de REPARTIDORES DE COSTES en los radiadores de su vivienda. Concretamente se establecen estimaciones de consumo en base a los consumos más altos obtenidos en la comunidad de propietarios y los metros cuadrados de la vivienda que no tenga instalados estos aparatos.
- ❖ Además, se exige que el abonado tenga constancia del consumo energético que está realizando en su vivienda en el apartado de calefacción, por lo que aquellos aparatos que no registren consumos de energía o unidades equiparables de modo individual no serán aptos para facturación. De este modo, el conocido como “cuentahoras” o pequeños dispositivos eléctricos que registraban exclusivamente el tiempo de apertura del circuito de calefacción de una vivienda dejan de ser válidos, dado que el tiempo en sí mismo no es una medida equiparable a la energía consumida o disipada.

Otra novedad sustancial que se produce con esta nueva legislación es la figura de la obligatoriedad de instalar válvulas con cabezal termostatizable en los radiadores de las viviendas, al menos en las estancias tradicionalmente de alta ocupación como son los salones y los dormitorios. Esta medida tiene sentido como elemento que puede permitir una regulación del consumo del abonado y consecuentemente una planificación de su personal política de ahorro económico.

FDO. D. DANIEL CID-FUENTES GÓMEZ
DIRECTOR
GÓMEZ CONTADORES DE AGUA, S.L.



SCHINDLER

La Revisión General Periódica

Los ascensores transportan a millones de personas de forma automática, segura y fiable en todos los edificios. El mantenimiento de los ascensores en España es obligatorio, y la normativa básica de su diseño, construcción y funcionamiento puede depender de su fecha de puesta en servicio.

La revisión general periódica (RGP) es una inspección técnica completa del ascensor realizada por un organismo de control autorizado (OCA) por la Administración Pública, emitiendo el informe oficial correspondiente y garantizando que se han realizado todos los controles de seguridad. En dicho informe pueden aparecer deficiencias o fallos técnicos del ascensor, que deberán subsanarse de acuerdo a los plazos establecidos.

Esta revisión se lleva a cabo en presencia de representantes de la empresa encargada del mantenimiento, que prestarán su asistencia cuando sea preciso. En el caso de Schindler, la multinacional suiza facilita asistencia durante el transcurso de la revisión hasta que se emite el acta sin defectos. De esta manera, el titular del ascensor no tiene que preocuparse de nada.

Según el Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento, el titular de un ascensor es responsable de mantenerlo en buen estado de funcionamiento durante todo el tiempo que puede ser utilizado cumpliendo las disposiciones reglamentarias pertinentes y de suscribir un contrato de mantenimiento con una empresa conservadora de ascensores. Asimismo, tiene la obligación de impedir el funcionamiento de un ascensor cuando tenga conocimiento de que su utilización no reúne las debidas garantías de seguridad, y en el caso de que se produzca un accidente, anomalía o cualquier deficiencia tiene que ponerlo en conocimiento inmediato de la empresa conservadora. También es el encargado de solicitar a su debido tiempo la realización de las inspecciones periódicas y de designar a una persona encargada del ascensor.

La revisión general periódica se realiza cada dos años en el caso de ascensores instalados en edificios industriales y de pública concurrencia, cada cuatro años en el ascensores instalados en edificios de viviendas con más de cuatro plantas servidas o 20 viviendas, y cada seis años en el resto de edificios.

Una vez realizada la inspección, se emite un informe en el cual se considerará como defecto cualquier desviación de la instalación respecto a las condiciones de seguridad reglamen-



Schindler



tarias. Los defectos se clasificará, de acuerdo con el grado de peligrosidad que supongan para las personas y para los bienes en tres categorías: leves, graves y muy graves.

Un defecto leve es todo aquel que no se pueda incluir en ninguna de las dos siguientes categorías, y el plazo para subsanarlo es el tiempo hasta la siguiente inspección. En el caso de un defecto grave, que es aquel que no supone un peligro inmediato para la seguridad de las personas o las cosas, pero que puede serlo en el caso de un fallo de la instalación o bien puede disminuir la capacidad de utilización de la misma, tiene que corregirse en un plazo máximo de seis meses. En caso contrario, el defecto pasará a ser considerado como muy grave, es decir, que se considera un riesgo inminente para las personas o puede ocasionar daños en la instalación. En este caso la empresa conservadora tiene la obligación de dejar el aparato fuera de servicio.

Para que un mantenimiento sea eficaz, y evitar problemas con la RGP, lo ideal sería realizar de forma preventiva las sustituciones de piezas programadas en función de la vida útil prevista por el diseño de las mismas. El sistema de mantenimiento preventivo de Schindler define las operaciones técnicas que realmente son imprescindibles para conseguir los objetivos previstos. De acuerdo con los programas de formación implantados por Schindler,

el nivel de conocimiento del personal técnico es inmejorable, así como la responsabilidad del mismo, por lo que es posible incorporar en el sistema de mantenimiento el concepto autocontrol, esto es la posibilidad por parte del operario de planificar su trabajo, en base a su propia disponibilidad, condiciones de servicio de la instalación, estado de la misma, etc.

La sustitución de las piezas desgastadas encontradas en las revisiones llevará a las reparaciones programadas. Además, Schindler ofrece sus servicios de modernización, es decir, el cambio de una pieza o subsistema del ascensor por otro diferente con el fin de conseguir adaptarse a las normativas vigentes.

Desde Schindler nos recuerdan que es altamente recomendable, para garantizar un funcionamiento constante y fiable, dotar a las instalaciones de un plan de mantenimiento que corresponda a su diseño, con piezas originales y con un plan preventivo y predictivo adecuado. La inclusión de un sistema de calidad ISO 9001 del mantenedor es una garantía adicional de mejor servicio en el mantenimiento, como es el caso de la multinacional suiza.

OTIS

Otis, proveedor de soluciones de accesibilidad indicado para Administradores de Fincas

Sea cual sea la dificultad que un edificio presente para que personas con movilidad reducida puedan acceder a su vivienda confortable e independientemente, sin ningún impedimento, Zardoya Otis les ofrece la solución de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas adecuada a sus necesidades.

El ascensor se puede modificar completamente y adaptarse permitiendo así el acceso de cualquier usuario. La supresión de los peldaños previos al ascensor modernizándolo para que disponga de una parada a nivel de calle permite que, por ejemplo, personas en sillas de ruedas entren o salgan de un edificio sin ningún tipo de ayuda. La bajada a cota cero del ascensor puede también satisfacer los problemas de movilidad de personas con muletas, carritos de bebés o ancianos. La modernización del ascensor existente con tecnología GeN2 es la solución más innovadora y permite que estas instalaciones en las que muy habitualmente no es posible construir el foso de dimensiones adecuadas sean viables.

La instalación de puertas automáticas o de un variador de frecuencia, que perfecciona la nivelación de la parada y facilita el paso de sillas de ruedas, constituyen otras de las opciones posibles para mejorar la movilidad de personas con alguna discapacidad.

Y si el ascensor no es lo suficientemente grande para albergar una silla de ruedas, la solución perfecta es su sustitución por otro con tecnología de cintas planas



Estado de un portal inaccesible antes de iniciar una reforma.



El mismo portal una vez dotado de acceso al ascensor desde nivel calle.

GeN2. El modelo Otis GeN2 Flex+ es capaz de conseguir el máximo aprovechamiento del hueco disponible permitiendo la instalación de cabinas de seis personas donde antes solo cabían cuatro.

Sillas y plataformas salvaescaleras, a lo largo de las escaleras o con trayectoria vertical, son productos por los que los clientes también pueden optar para adaptar y mejorar la accesibilidad del edificio a todos los usuarios.

Lo importante, para cada necesidad en Zardoya Otis existe una solución gracias a su apuesta por la innovación y tecnología. Contacte con nuestros técnicos que le asesorarán siempre desde un punto de vista profesional y enfocado a su servicio.

Puertas de madera automáticas que conservan su estética

Con Zardoya Otis podrán mantener la esencia de los edificios antiguos y la personalidad que les confieren las puertas de madera de sus ascensores y a la vez solventar los inconvenientes que estas puertas de apertura manual ocasionan a los usuarios.

Evitar las molestias y los avisos de avería que se producen cuando las puertas se quedan abiertas, así como las incomodidades al cerrarlas cuando la cabina está al completo o con carritos de bebés o sillas de ruedas es posible automatizando las puertas de cabina.

Así, mejorar las prestaciones y accesibilidad del ascensor respetando la estética antigua de la cabina es factible modernizando la instalación mediante



la motorización de las puertas manuales de madera.

Recientemente Zardoya Otis ha llevado a cabo una reforma de este tipo en la Calle Hermosilla, 30, de Madrid. El edificio, de oficinas y viviendas con mucho tráfico, tenía un ascensor principal con singulares puertas de madera. La instalación de un nuevo operador de cabina aprovechando las hojas de la puerta existente ha permitido conjugar la decoración antigua con las más avanzadas tecnologías del sector.

Y es que Zardoya Otis es una empresa con tecnología punta capaz de ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades específicas de cada cliente.

A la altura de su comunidad

*Ascensores Eninter le ofrece la oportunidad única de elevar
la calidad del servicio a sus comunidades.*



Precios
a partir de

44€
mensuales

Mantenimiento multimarca - Rehabilitación - Diseños a medida - Puertas automáticas

**La primera empresa nacional en mantenimiento
de ascensores multimarca con más de 40 años de experiencia**

Llámenos gratis al 900 365 007 o entre en www.eninter.es



Siempre a su altura



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
ww.otis.com

OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO