

## **XVIII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS: ¡POR Y PARA LA SOCIEDAD!**

**SERVICIOS Y COLEGIOS PROFESIONALES:  
DECÁLOGO EN DEFENSA DE LA PROFESIÓN**





## La calidad no tiene precio

Schindler 3300 funciona eficientemente en todos los sentidos. El modo en espera, que se activa automáticamente, ahorra energía mientras el ascensor está parado. El exceso de energía del desplazamiento se puede regenerar y la iluminación mediante LED reduce el consumo total. En esencia, un ascensor con clasificación energética A, único en su clase. Además, su flexibilidad y capacidad de adaptación, lo hace perfecto para todo tipo de rehabilitaciones.





**M**is primeras palabras las quiero dedicar, en esta ocasión, al recuerdo de D. Jaime Blanco, Presidente de Honor del Consejo General. El pasado mes de mayo falleció este gran amigo de todos los administradores de fincas colegiados, cuyo trabajo ha sido imprescindible para el desarrollo de los Colegios de Administradores de Fincas. En cierta ocasión dijo en una entrevista que “hay que dar todo en una profesión, o no te dediques a ella”. Muchas gracias, Jaime, por haber hecho realidad esa frase.

### EL NECESARIO IMPULSO A LA REHABILITACIÓN

Acaba de cumplirse un año desde que se aprobó la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas -Ley RRR-. Es indudable que esta norma nace como fruto de la voluntad política de impulsar el mercado de la rehabilitación en nuestro país. Existe un consenso general entre todos los agentes -profesionales, empresas y los propios políticos- sobre la conveniencia de estimular este sector.

Estos años de crisis han eviden-

ciado que el modelo de crecimiento y estabilidad del sector de la construcción basado en la “vivienda nueva” tiene demasiados riesgos. La actual coyuntura provoca una sensación generalizada de que nunca se volverá a los niveles de actividad en vivienda nueva alcanzados en los años anteriores a la crisis. Personalmente no lo tengo tan claro, porque los seres humanos somos somos contumaces y tendemos a repetir nuestros errores.

En cualquier caso, la alternativa al anterior modelo es la rehabilitación. Esta actividad es mucho más estable en el medio y largo plazo y menos sensible a los vaivenes de la economía. Entre todos tenemos que hacer que este subsector económico empiece a funcionar.

El Gobierno ha creado un marco legal que pretende eliminar las rigideces que impiden el desarrollo de esta actividad. La Ley RRR y la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal no son perfectas, pero no cabe duda de que constituyen un principio. Ahora el Ejecutivo debe completar este marco legal con un programa de estímulos públicos y financiación.

Por nuestra parte, los demás agentes tenemos que colaborar con este y con los futuros gobiernos para que una rehabilitación de

un edificio sea una actividad normal, no una excepción. Y debemos trabajar para lograr que esos edificios estén bien mantenidos, adelantarnos a los problemas y obtener el mejor aprovechamiento de nuestro parque inmobiliario. Nuestros despachos tienen que cumplir como primer objetivo la obtención de recursos para ganarnos la vida. Pero todos los Administradores de Fincas y los Colegios Profesionales debemos cumplir también una importante función social y en este caso hay que tener claro que el impulso de la rehabilitación es bueno para nuestros clientes, para su patrimonio y para el conjunto del país.

El principal obstáculo a vencer es la mentalidad del conjunto de la sociedad. Es imprescindible que nos concienciamos de las innegables ventajas que tiene la rehabilitación y el adecuado mantenimiento: nos permiten disponer de edificios más seguros, más eficientes, más habitables y económicamente más rentables. Ahora nos corresponde ser la correa de transmisión que haga llegar este mensaje al conjunto de la ciudadanía y, como siempre hemos hecho los Administradores de Fincas Colegiados, cumplir con esta tarea con total profesionalidad.

No puedo terminar sin realizar un reconocimiento especial para los compañeros de Baleares. El XVIII Congreso Nacional ha sido un éxito en todas sus facetas: organización, ponencias, actos sociales y nivel de asistencia de congresistas. Enhorabuena al Colegio de Baleares por esta gran experiencia que tanto hemos disfrutado.

**Salvador Diez Lloris**

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Salvador Diez Lloris.

CONSEJO DE REDACCIÓN: Enrique Vendrell Santiverí. 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.

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

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

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

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

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

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

# Sumario

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



## SIN ELLOS NO HUBIERA SIDO POSIBLE EL XVIII CNAF

### XVIII CNAF: ¡POR Y PARA LA SOCIEDAD!

Ha sido el lema bajo el que, ponentes y congresistas, han debatido la problemática actual de la profesión, analizando las últimas reformas de las leyes de arrendamientos urbanos, propiedad horizontal y el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales. Organizado por el Colegio Territorial de Baleares y promovido por el CGCAFE, ha sido, en palabras de Salvador Díez, “un éxito en todas sus facetas: organización, ponencias, actos sociales y nivel de asistencia de congresistas. Enhorabuena al Colegio de Baleares por esta gran experiencia que tanto hemos disfrutado”. **Pág. 6**



**3**

Carta del Presidente

**6**

Consejo General

**12**

Entrevista

Manuel Altava, Portavoz de Justicia en el Senado del Grupo Popular.

**18**

Propiedad Horizontal

Los administradores de fincas colegiados: factor esencial ante la expropiación de terrados comunitarios.

**20**

Propiedad Horizontal

Locales comerciales y gastos de sustitución de ascensor.

**24**

Propiedad Horizontal

Los derechos de los discapacitados en las comunidades de propietarios.

**29**

Especial

Decálogo en defensa de la profesión.

**42**

Noticias Colegiales

**48**

Arrendamientos Urbanos

Vivienda o local de negocio: calificación del arrendamiento de piso a sociedad mercantil.

**52**

Jurisprudencia y Consultas

**53**

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

**56**

Actualidad-economía

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

[www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral](http://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral)  
y Twitter @CgcafeAaff

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

# Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

[www.seguroscgcafe.com](http://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.*

JOSÉ RAMÓN BAUZÁ, PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE LAS ISLAS BALEARES,  
INAUGURÓ EL XVIII CNAF

## ¡POR Y PARA LA SOCIEDAD!

La clausura corrió a cargo de Gabriel Company, Consejero de Agricultura,  
Medio Ambiente y Territorio de Baleares

Organizado por el Colegio Territorial de Baleares y promovido por el CGCAFE, se ha celebrado el XVIII Congreso Nacional en la ciudad de Palma de Mallorca, durante los días 5 al 7 de junio. “¡Por y para la sociedad!” ha sido el lema bajo el que, ponentes y congresistas, han debatido la problemática actual de la profesión, analizando las últimas reformas de las leyes de arrendamientos urbanos, propiedad horizontal y el anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales.



Mario Garcés, Xavi Torres, José Ramón Bauzá,  
Salvador Díez y Pedro Mayol.

DOLORES LAGAR TRIGO

El Congreso, celebrado en Palma de Mallorca, durante los días 5 al 7 de junio, fue inaugurado por **José Ramón Bauzá**, presidente del Gobierno de las Islas Baleares; **Mario Garcés**, subsecretario del Ministerio de Fomento; **Pedro Mayol**, presidente del Colegio de Baleares; y **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, quienes resaltaron el papel fundamental desempeñado por los Administradores de Fincas Colegiados en materia de vivienda.

**José Ramón Bauzá** reconoció y destacó “*el importante papel que los Administradores de Fincas Colegiados realizan, en un contexto de crisis como el actual porque son una pieza clave en nuestra sociedad, y la prueba está en que cada vez más comunidades de propietarios demandan sus servicios*”.



Gabriel Company.

En la misma línea se mostró el subsecretario del Ministerio de Fomento, **Mario Garcés**, quién, además, reconoció “*que sin la colaboración de los Administradores de Fincas Colegiados, leyes recientemente aprobadas tan importantes como la de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, no podrían ser aplicadas y desarrolladas*”.

**Gabriel Company**, consejero de Agricultura, Medio Ambiente y

Territorio de las Islas Baleares, que clausuró el Congreso junto al director general de arquitectura del Ministerio de Fomento, **Juan Van Halen**, alegó que “*los ciudadanos encuentran en los Colegios de Administradores de Fincas la garantía de seguridad jurídica y para la gestión económica de los recursos de las comunidades de propietarios, y asumen la responsabilidad de una adecuada aplicación de la normativa jurídica y la conservación y mantenimiento del patrimonio*”



Juan Van Halen,

### XAVI TORRES, LA SUPERACIÓN EN GRADO MÁXIMO

Moderador: **José Sales Rodríguez**

**Xavi Torres**, campeón paralímpico mallorquín, desarrolló la ponencia titulada “*Un mundo lleno de oportunidades*”, a través de la cual realizó un emotivo y sincero recorrido vital hasta llegar a ser uno de los deportistas más laureados de España.

**Xavi Torres** dio una importante lección humana de superación y manifestó, durante su intervención, “*que perdemos demasiado tiempo pidiendo oportunidades a los demás, cuando lo fundamental son las oportunidades que uno sabe aprovechar*”.



## En clave de futuro

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

**Ponencia:** *EL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y SUS CLIENTES FRENTE AL FISCO: PELIGROS Y OPORTUNIDADES.*

**Ponente:** **Alejandro del Campo.** Miembro y Fundador de DMS consulting. Licenciado en Derecho. Especialista en fiscalidad Inmobiliaria.

**Moderador:** **Rafael del Olmo Garrudo**

“Los impuestos pueden parecer un juego, aunque nada simple, en el que al final Hacienda suele salir ganando. Pero no siempre tiene que ser así, sino que hay que aprovechar las oportunidades en las normas y leyes en beneficio de los Administradores de Fincas y sus clientes”. Con estas palabras inició su ponencia **Alejandro del Campo**, quién tras analizar el momento actual de la fiscalidad para profesionales y comunidades de propietarios, realizó un exhaustivo análisis sobre la actualidad en materia fiscal, sus peligros y, fundamentalmente, cómo afrontar los distintos retos fiscales de la propia profesión y de los administrados.

Analizó, igualmente, las posibles reformas que pueden generarse en el futuro tras la entrega del “Informe Lagares” al Gobierno hace unos meses, donde se establecían distintas reformas fiscales en temas de gran incidencia para los profesionales y, también, en materia de vivienda.



*Alejandro del Campo.*

### Mesa Redonda: Preguntas y respuestas sobre la LPH y la LAU

#### INTERVINIENTES:

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

**Martin Alenyar.** Decano del Colegio de Abogados de Baleares.

**Sebastián Romaguera.** Asesor Jurídico del Colegio de Baleares.

**Moderadora:** **Ana Bozalongo,** Asesora Jurídica del Colegio de Tarragona.

“Decimos no a las reformas de la Ley de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos por poco valientes y sesgadas”. Con estas palabras concluyó **Ana Bozalongo**, moderadora, la mesa redonda integrada por **Vicente Magro**, **Martín Alenyar** y **Sebastián Romaguera**, quienes fueron analizando los aspectos más problemáticos de los cambios legislativos producidos, fundamentalmente aquellos que tienen más incidencia en el día a día del Administrador de Fincas. Así, se analizaron cuestiones relacionadas con el tratamiento legal de las obras de instalación de tubos de salida de humos en locales dedicados a la restauración, a partir de la intención del legislador de suprimir obstáculos a las iniciativas de nuevos negocios o las diferencias introducidas en los niveles de protección entre pisos y locales de negocio y/o restauración. Igualmente, fue objeto de debate las nuevas responsabilidades que, tras dicha reforma, se establecen para la Junta de Propietarios y el presidente de la Comunidad en cuanto a la realización de obras necesarias y obligatorias. No olvidaron, tampoco, un análisis pormenorizado sobre el uso del voto del ausente ante la adopción de acuerdos que requieran determinados quorum para el acuerdo.

Finalmente, analizaron la necesidad de que las comunidades de propietarios tengan una capacidad coercitiva para limitar o impedir el uso de instalaciones comunes por parte de los comuneros morosos, además de haber analizado, también, la incidencia de las reformas de la LAU sobre la duración de los contratos, el uso de medios electrónicos a efectos de comunicaciones fehacientes y la necesidad de incorporar medidas para garantizar el derecho de los acreedores ante los bancos en situaciones de morosidad.



*Vicente Magro*



*Martín Alenyar*



*Sebastián Romaguera*

**Ponencia:** *RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS.*

**Ponente:** **Sonia Vidal**, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 23 de Palma de Mallorca.

**Moderador:** **Sebastián Romaguera**

Al objeto de conocer la situación actual de los profesionales, el ponente realizó un trabajo de campo analizando diversas cuestiones relacionadas con la responsabilidad civil y penal del profesional, llegando a la conclusión, desde el punto de vista civil que *“la determinación de este tipo de responsabilidad con las comunidades de propietarios, viene establecida porque la relación no es un arrendamiento de servicios, sino un mandato, de forma que, además de dar respuesta a los encargos de las comunidades de propietarios, el Administrador debe aportar el plus de profesionalidad inherente a su actividad en beneficio e interés de los propietarios”*.

Desde el punto de vista penal, **Vidal** destacó que la legislación no contempla delitos específicos en la administración de fincas, más allá de los legislados a nivel general, pero sí manifestó que se incurre *“en responsabilidad subsidiaria en caso de comisión de supuestos delitos por parte de algún empleado del despacho profesional o empresa de administración de fincas”*

Trató muy extensamente el problema del intrusismo, considerando que era muy necesario el esfuerzo colegial y profesional para que la sociedad reconozca y conozca el gran trabajo que realizan los profesionales colegiados, en un momento *“en que existe una ausencia total de calificación penal del intrusismo en la profesión”*.



Sonia Vidal

## Mesa Redonda: Ley de Servicios y Colegios Profesionales.

INTERVINIENTES:

**Manuel Guillermo Altava**, Portavoz de Justicia del Grupo Parlamentario Popular en el Senado.

**José Javier Bonet**, Presidente del Colegio de Graduados Sociales de Baleares.

**Frederic Xavier Ruiz**, Decano del Colegio de Procuradores de Baleares.

**Enrique Vendrell**, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida.

**Moderador: Alberto Ruiz-Capillas.**

*“El Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales tengo que calificarlo como malo, y estoy convencido de que no se aprobará la Ley o, al menos, en sus términos actuales”*. Con estas palabras inició su intervención **Manuel Altava**, portavoz de la Comisión de Justicia por el Grupo Parlamentario Popular en el Senado, y continuó manifestando que *“Europa no impone, en ningún caso, las normas que han de desarrollarse para el establecimiento de los Colegios Profesionales, y considero que la profesión de Administrador de Fincas ha de ser colegiada porque es una actividad que afecta al interés general, como garantía de control de la calidad de la profesión y para evitar el intrusismo”*.

Gran expectación levantó esta mesa redonda por la incidencia que tendrá, de ser aprobada esta Ley, sobre el futuro de los Administradores de Fincas Colegiados, los Colegios y su Consejo General. No solo **Manuel Altava** considera el Anteproyecto de Ley malo, sino que en esa misma línea se manifestaron el resto de intervinientes en la mesa redonda.

El presidente del Colegio de Graduados Sociales, **José J. Bonet**, destacó la contradicción implícita de permitir el libre acceso a la profesión y, al mismo tiempo, pretender garantizar la eficiencia y calidad del servicio, anunciando que *“las consecuencias de la ausencia de obligatoriedad de colegiación profesional conllevaría intrusismo, competencia desleal, desprestigio profesional y mediocridad e insolvencia profesional”*.

Para **Frederic Ruiz**, decano del Colegio de Procuradores de Baleares, el proceso de modernización desarrollado por los colegios profesionales durante los últimos veinte años, *“en muchos casos por delante de la Administración, ha evolucionado hasta llegar a proyectar la función del Colegio y sus colegiados a toda la sociedad, prioridad de los colectivos profesionales colegiados. Por ello, algunas de las exigencias del borrador convierten en imposible el desempeño profesional propiamente dicho, con la proyección pública que han de tener las instituciones que representan a las profesiones colegiadas”*.

*“El Anteproyecto de Ley es un contrasentido, porque limita las profesiones de interés general sin tener en cuenta los pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea, que se refiere al entorno urbano, y de la vivienda en general, ámbito de competencia de los Administradores de Fincas, como una cuestión de interés general”*, manifestó **Enrique Vendrell**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lérida, quién, además, consideró que quién perdería más, sería la ciudadanía y en un bien tan preciado como es la vivienda, un derecho constitucionalmente reconocido.



Manuel G. Altava



José J. Bonet



Frederic X. Ruiz



Enrique Vendrell





**Ponencia:** **NO ES UNA CRISIS, ES UN CAMBIO ESTRUCTURAL.**

**Ponente:** **Fernando Sánchez Salinero.** Licenciado en derecho, especialista en el ámbito empresarial. Experto en equipos y liderazgo.

**Moderador:** **Antonio Jaume**

*“Ser los primeros en adaptarse a los cambios que genera una crisis económica tiene premio, un premio que produce cambios en nuestra vida y nuestro trabajo, y da como resultado un cambio en nuestra sociedad”.* Con estas palabras inició su intervención **Fernando Sánchez**, quien, después de analizar las características de esta crisis y qué consecuencias esta teniendo nivel social, laboral, económico y fiscal, también considera que puede ser un punto de partida para una nueva estructura empresarial y profesional, porque, matizó, *“la situación actual que vivimos no es una crisis, es un cambio estructural que nos afecta a todos, y que puede ser un revulsivo que nos lleve a plantearnos nuevos negocios, estrategias y soluciones a campos totalmente novedosos, incluso en la administración de fincas”.*



*Fernando Sánchez.*

**Sánchez Salinero** recomendó estar muy alertas y saber ver las nuevas oportunidades profesionales, porque quien antes las detecta, quien antes se adapta a los cambios y a las nuevas exigencias de los clientes, es quien realmente tiene la garantía no solo de supervivencia profesional o empresarial, sino de su máximo desarrollo y reconocimiento social.

**Ponencia:** **ADMINISTRATE, ADMINÍSTRAME.**

**Ponente:** **Dr. Fe Vaello.**

**Moderador:** **Fernando Pastor**

El Dr. **Fe Vaello** fue toda una incógnita. Parapetrado tras un original y atractivo personaje virtual, invitó a los congresistas a reflexionar sobre el futuro de la profesión de Administrador de Fincas. Al respecto manifestó que ha habido un cambio de modelo y que no hay vuelta atrás, reconociendo que *“se nos exige hacer más cosas por menos dinero y hacer más con menos tiempo, razón por la que es preciso conocer dónde se encuentra la profesión para saber hacia dónde se dirige”.*

Después de analizar aspectos como la selección del equipo de trabajo como clave fundamental de la eficiencia y calidad profesional, **Fe Vaello** hizo referencia a los mecanismos existentes para fidelizar a los clientes, y el reto, dijo, es ser capaces de descubrir el *“algoritmo del Administrador, es decir, saber qué hacer y cómo. Es hora de preguntarnos no qué puede hacer la profesión por nosotros, sino qué podemos hacer nosotros por la profesión”.*

¡Ah! ¿Qué quién es Fe Vaello? **Pepe Gutiérrez**, Administrador de Fincas de Alicante, un profesional siempre en la vanguardia.



*Pepe Gutierrez.*

## Entrañable homenaje a Mateo Jaume, Juan Cifré y Manuel Roberto

Muy emotivo fue el homenaje que se dispensó a **Mateo Jaume** y **Juan Cifré**, durante muchos años presidente y secretario del Colegio de Baleares, y a **Manuel Roberto**, que fue presidente del Colegio de Valencia y Castellón y del CGCAFE casi dos décadas, reconociéndoseles el gran trabajo que, en pos de la profesión, realizaron durante tantos años.

El homenaje se cerró con un fuerte aplauso de los congresistas, en pie, que así reconocieron todo el importante legado de tres hombres con nombre propio en la profesión: **Mateo Jaume, Juan Cifré y Manuel Roberto.**



*Manuel Roberto*



*Mateo Jaume y Juan Cifré, en el centro.*

## Los Administradores de Fincas colegiados recaudan más de 24.000 euros para la Fundación Vicente Ferrer

Durante la celebración del Congreso se recaudaron más de 24.000 euros entre los Administradores de Fincas Colegiados asistentes, los Colegios Territoriales y su Consejo General –CGCAFE–, que irán destinados a la construcción de seis viviendas en Anantapur, en la India, donde la Fundación Vicente Ferrer desarrolla su labor solidaria.

**Ponencia:** *“PISTAS PARA LA VIDA. LA INTELIGENCIA EMOCIONAL EN LA VIDA DIARIA”*

**Ponente:** Elsa Punset, escritora y divulgadora.

**Moderadora:** Ana Garrido.

Elsa Punset impartió la última ponencia del Congreso y habló sobre la inteligencia emocional como herramienta para el cambio positivo, en un tiempo demasiado convulso donde las cosas van muy deprisa. Para lograrlo, incidió en las posibilidades de *“desarrollar una potente inteligencia emocional con el fin de enfrentarse a los problemas con una mente bien estructurada y desarrollada para afrontar cualquier tipo de reto con éxito”*.

Para Punset, conocer las claves de la inteligencia emocional, asumirlas y potenciarlas es de gran ayuda personal y profesional, *“porque el concepto de inteligencia emocional como resultado de comprobar que razón y emoción no son valores enfrentados, sino al contrario, e incidiendo en las capacidades de aprendizaje para su aplicación en los distintos ámbitos de la vida cotidiana garantizan, como mínimo, un desarrollo profesional y personal positivo”*.



Elsa Punset.

### PRÓXIMOS CONGRESOS NACIONALES:

## 2015: ¡TE ESPERAMOS EN SANTANDER!... y EN 2016, ¡EN SEVILLA!



Rafael del Olmo, Salvador Díez,  
Alberto Ruiz-Capillas y Pedro Mayol.

El Colegio de Cantabria será el encargado de organizar el XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en la ciudad de Santander. **Alberto Ruiz-Capillas**, su presidente, recoge el testigo para su organización de manos del presidente del CCGCAFE, **Salvador Díez**, el presidente del Colegio de Baleares, **Pedro Mayol**, y el secretario del Consejo General, **Rafael del Olmo**.

Las comisiones organizadoras de ambos Colegios ya están trabajando, con gran entusiasmo, en su organización, para ofrecer a todos los asistentes un atrayente programa de actividades profesionales y lúdicas.



Rafael del Olmo y Alberto Ruiz-Capillas.



IN MEMORIAM

## Jaime Blanco, un referente para los administradores de fincas

**Jaime Blanco** fallecía, en Madrid, el pasado 21 de mayo. Fundador del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y Presidente de Honor de este Colegio y del Consejo General, resumió su vida colegial con una frase inolvidable: “Mi lucha ha sido convertir la actividad en profesión”. Para el recuerdo y el aprendizaje quedan sus palabras y sus hechos, que nadie mejor que su familia describe en una emotiva carta dirigida a los administradores de fincas que reproducimos, íntegramente.



### CARTA DE AGRADECIMIENTO DE LA FAMILIA BLANCO

“Sus hijos y el resto de su familia queremos transmitir nuestro agradecimiento sincero por todas las condolencias y muestras de cariño recibidas con ocasión del fallecimiento de nuestro padre. Especialmente al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, a su Junta de Gobierno y a todo su personal; al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y a todos los Colegios de Administradores de Fincas de España. Asimismo, agradecemos las múltiples muestras de afecto y cariño de todo el colectivo de administradores.

Desde el año 1956, en que comenzó su actividad como Administrador de Fincas, Jaime Blanco Granda, vivió entregado al desarrollo de esta profesión. Desde los inicios en 1963 como Agrupación de Administradores, hasta la consecución del Colegio en el año 1968, dentro de la Organización Sindical y posteriormente su adaptación a la Ley de Colegios Profesionales, ostentó ininterrumpidamente, el cargo de Presidente, por decisión de los colegiados, hasta el año 2002.

Para Jaime Blanco el Colegio de Administradores era parte importantísima de su vida de manera que la constitución del Colegio, el reconocimiento social de la actividad de los administradores de fincas, la formación permanente de éstos, la consecución de titulación universitaria para el desempeño de su labor fueron objetivos que se fijó como metas y vio cumplidos.

El trabajo y esfuerzo por el Colegio de Administradores y la profesión le fue ampliamente recompensado, en vida, con el cariño y reconocimiento que recibió de todos sus compañeros de profesión.

Su trayectoria, dedicación y valores demostrados en vida hacen que nos sintamos orgullosos de nuestro padre que ha sido en todo momento un ejemplo a seguir en nuestra vida personal y profesional.

**Pilar, José Miguel y Jaime Blanco Martín”**

**El Pleno, la Junta de Gobierno y los empleados del CGCAFE, hemos lamentado, profundamente, su pérdida.**

**Gracias por todo, Jaime.**

## CGCAFE no olvida a los damnificados por el terremoto de Lorca

El CGCAFE ha entregado a Cáritas Lorca, en nombre de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas que representan a casi 16.000 Administradores de Fincas Colegiados, un cheque por importe de 23.338 euros con el objetivo de ayudar a paliar los graves problemas que aún tienen muchas familias que perdieron, total o parcialmente, sus hogares en el terremoto producido en la ciudad de Lorca –Murcia-, el día 11 de mayo de 2011.



*Rafael del Olmo entrega el donativo.*



# Manuel Altava

## Portavoz de Justicia en el Senado del Grupo Popular

DOLORES LAGAR TRIGO

**Manuel Altava, portavoz de Justicia en el Senado por el Grupo Parlamentario Popular es, también, miembro de la Comisión que ha ido reuniéndose con profesionales de distintos colectivos para conocer su opinión y objeciones sobre el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, con el objetivo de hacérselas llegar al Ministerio de Economía y Competitividad. Firme defensor de la permanencia de la colegiación obligatoria, la autorregulación y la interlocución permanente entre el Ministerio y las Organizaciones Colegiales, considera que los Colegios Profesionales deben conservar el grado de actual autonomía para seguir garantizando la protección de consumidores y usuarios en materia de vivienda.**



**Usted forma parte, en el Senado, de una Comisión integrada por 10 senadores del Grupo Popular de distintas profesiones, que ha estado reuniéndose con diferentes colectivos, entre ellos, los representantes de los Administradores de Fincas Colegiados, para conocer sus peticiones sobre el ALSCP y hacérselas llegar al Ministerio de Economía y Competitividad. ¿Qué razones les han llevado a crear esta Comisión en el Senado?**

El Senado ha mostrado su continua preocupación por esta cuestión toda vez que ya el 20 de noviembre de 2013 aprobó por unanimidad una moción por la que se instaba al Gobierno a seguir manteniendo el diálogo a fin de lograr un consenso básico en la futura Ley de Servicios Profesionales en orden a tres ejes principales: la colegiación, autorregulación e interlocución. La totalidad de las profesiones colegiadas con las que nos hemos reunido han puesto de manifiesto estas tres grandes preocupaciones como colectivas y, después, en orden a si se trataba de una profesión técnica, sanitaria o jurídica, cuestiones más específicas de cada profesión.

**El Consejo Económico y Social Europeo acaba de publicar un dictamen titulado ‘El papel y el futuro de las profesiones liberales en la sociedad civil europea de 2020’. Dicho informe justifica la colegiación obligatoria y demanda instituciones profesionales de ámbito europeo. ¿Está de acuerdo con este planteamiento que realiza el Consejo Económico y Social Europeo?**

Indudablemente que sí. La colegiación obligatoria conlleva un necesario control en la profesión, evita la economía sumergida y el descenso en la calidad de los servicios y actos profesionales que se prestan.

Por ello, los colegios profesionales deben seguir dotados de autonomía e independencia, debiendo existir una necesaria vinculación entre el profesional y su colegio que se concreta también en la necesidad de la colegiación. Los colegios son instituciones independientes de ordenación y control del ejercicio profesional de titulares que realizan actos profesionales que, tal y como se reconoce por dichos profesionales, consisten en la prestación de servicios con conocimientos técnicos y científicos y sujeción a unas normas de conducta.

Además, las corporaciones colegiales tienen funciones públicas que garantizan su independencia y tal y como reiteradamente se indica desde las profesiones las funciones de control de las administraciones públicas suponen una injerencia que las convierten en órgano administrativo de inferior grado y subordinado a aquéllas.

**¿Qué aspectos del ALSCP actual considera más perjudiciales para las profesiones actualmente colegiadas? ¿Y para los consumidores y usuarios?**

Como quiera que las profesiones están al servicio de consumidores y usuarios, los aspectos perjudiciales para unos también lo son para los otros. Y la totalidad de las profesiones colegiadas con las que nos hemos reunido, como ya he dicho, han puesto de manifiesto sus tres grandes preocupaciones y que la futura ley de servicios y colegios pro-

*«La colegiación obligatoria conlleva un necesario control en la profesión, evita la economía sumergida y el descenso en la calidad de los servicios y actos profesionales que se prestan»*

fesionales debería respetar: la permanencia de la colegiación obligatoria, la autorregulación y la interlocución permanente entre el ministerio y las organizaciones colegiales.

E, indudablemente, algo a defender por parte de los colegios profesionales y que la ley debe respetar es que deben tener garantizada su autonomía en aras a la defensa del interés general, porque tener un excesivo control por parte de la administración supone convertir su naturaleza jurídica de corporaciones de derecho público con base asociativa, en suplemento del poder público, cuando no lo son. Aunque la Administración tenga un legítimo derecho para controlar el ejercicio de unas funciones delegadas por ley a los Colegios, la futura ley debe garantizar el respeto a la autonomía colegial, dejando nítidos cuáles son los casos, circunstancias y procedimiento que podría utilizar la Administración para realizar el control de eficacia de los colegios; despejando las dudas de qué Administración es competente, debiendo haber una limitación de los casos y el procedimiento contradictorio a utilizar la Administración en su caso; decisión que en todo caso podría ser recurrida ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y, por otra parte, los colegios profesionales conllevan una importante labor en deontología profesional que no puede pasar desapercibida y que necesita de un marco regulador específico que garantice su confiabilidad. Por eso la existencia de colegios profesionales es muy importante desde el punto de vista del consumidor. El título del profesional, junto con su colegiación y sometimiento a las normas deontológicas que esto exige, suponen la garantía del ciudadano de que el profesional cumple un mínimo de fiabilidad.

**Miguel Roca considera que el ALSCP podría llegar a ser inconstitucional si se aprueba tal y como actualmente se conoce. ¿Considera que no cumple con el artículo 36 de la Constitución Española?**

Los colegios profesionales encuentran su existencia y base jurídica en el art. 36 de la Constitución. Desde el ministerio se indica que este precepto no impone un único modelo de colegiación profesional, esto es, que la obligatoriedad de colegiación no es una característica consustancial de los colegios y que incluso la obligación de colegiación restringe el derecho a la libre asociación establecido en el art. 22 CE que incluiría también en sentido negativo el derecho a la no asociación. Pero, hemos de entender que, como derecho fundamental que es al encontrarse recogido en la sección primera del Capítulo II de la Constitución, goza de una protección jurídica especial. Y, por eso, las restricciones al ejercicio de dicho derecho deben ser justificadas y proporcionadas, siendo más eficiente el control por una organización especializa-

*«Si para la exigencia de la obligatoriedad de la colegiación se debe tener en cuenta la complejidad del servicio profesional que se presta en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, se ha de mantener que la profesión de Administrador de fincas cumple con todos esos requisitos»*

da, el Colegio Profesional, que por el control directo de la Administración.

Así, el anteproyecto debe corresponderse con lo establecido por la “mens legislatoris” redactora del art. 36 CE, cual es la de unas organizaciones colegiales democráticas para la defensa y salvaguarda del interés general y de los derechos de sus clientes y que, por ejemplo, aun cuando se ocupe también de las cuotas colegiales, deben seguir permitiendo conservar, al menos, el grado de actual autonomía que garantice la protección de dicho derecho fundamental.

**Los Administradores de Fincas Colegiados son muy necesarios para que el desarrollo económico en el sector inmobiliario se materialice, para que se apliquen las distintas políticas de vivienda con eficacia y para que**

**esta materialización se haga con todas las garantías de los derechos de los consumidores y usuarios. Por todo ello, ¿considera que la profesión de Administrador de Fincas ha de seguir siendo colegiada?**

Efectivamente, los Administradores de Fincas Colegiados son copartícipes, en gran medida, de la conservación del patrimonio inmobiliario español que representa el 4 % del PIB español, garantizando la habitabilidad, accesibilidad y seguridad de las viviendas. Una preocupación por la reactivación del sector de la construcción a través de la rehabilitación de las viviendas y locales de negocio pasa por mantener y respetar la profesión de los Administradores de Fincas y, más si cabe, desde que existe una gran defensa del Gobierno de cuanto tenga que ver con la protección registral. Garantizar una buena administración de estos inmuebles cierra el círculo para su protección y seguridad. Y, por otra parte, la participación activa de los Administradores de Fincas Colegiados ya ha sido reconocida en la historia. Fuisteis muy importantes para la reforma de la Ley de propiedad Horizontal de 1999 mediante la presentación de la Iniciativa Legislativa Popular. Y eso se consiguió desde una organización colegial como la existente ahora.

**Dolores Lagar Trigo**  
Administradora de Fincas y Periodista

**MANUEL ALTAVA: “La actividad de los profesionales de la administración de fincas sí tiene suficiente interés general como requiere el art. 7 del Anteproyecto para poder exigirse colegiación”.**

Y ha dicho, también:

- Conocidas las labores profesionales y la tarea de los colegios, se evidencia que suprimir la colegiación obligatoria conllevaría una falta de control en la profesión, aumentar la economía sumergida y descender la calidad de los servicios y actos profesionales que se prestan.
- Si para la exigencia de la obligatoriedad de la colegiación se debe tener en cuenta la complejidad del servicio profesional que se presta y las ventajas que aporta contar con una estructura organizativa colegial en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, se ha de mantener, absolutamente, que la profesión de administrador/a de fincas cumple con todos esos requisitos, desarrollando una función social al ser los responsables del uso, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas. No tiene fundamento, pues, que no se precise la colegiación obligatoria para una profesión cercana pues todas las personas residimos en viviendas o tenemos el negocio en un local que exige eficiencia en la gestión del dinero, ordenada contabilidad, cumplimiento de las obligaciones fiscales y especialización en evitación de averías o daños, evitando ruidos e inmisiones indebidas en comunidades propietarios. Todo eso conduce a mantener la seguridad jurídica de las propiedades.
- La actividad de los profesionales de la gestión de viviendas sí tiene suficiente interés general, como requiere el art. 7 del anteproyecto para poder exigirse colegiación, máxime cuando ésta vela por la uniformidad de criterio, por la ordenada responsabilidad y por la evitación de personas que sin cualificación ni formación adecuada gestionen actividad tan relevante como ésta.
- Todas estas peticiones y sugerencias que le vengo comentando, desde la Comisión del Grupo Parlamentario Popular del Senado, estamos seguros que el Ministerio de Economía y Competitividad las acogerá, siendo sensible a las peticiones de los distintos profesionales.
- De esta manera, una nueva ley de servicios y colegios profesionales debería abordar una actualización y modernización de las profesiones que continúe prestando fácil acceso a los servicios profesionales por los ciudadanos en cualquiera de las poblaciones en las que se pudieran encontrar, y que para que surtan efecto no se redacten “contra hominem”. Y, como ejemplo, habida cuenta que las comunidades de propietarios no tienen formalmente una personalidad jurídica pero a efectos prácticos es como si la tuvieran, pudiendo intervenir en juicio y teniendo un pseudo patrimonio cual es el fondo de reserva, el anteproyecto debería clarificar su situación y pensar en dotarlas de esa personalidad jurídica, como ocurre en determinados países del norte de Europa, cuya representación ostentaría en cada consejo territorial.

SANTANDER 2015  
IMAGÍATEL 

Sucedio en Mallorca  
2014... Nos vemos en  
Santander 2015.



**XIX CNAF**

XIX CONGRESO NACIONAL  
ADMINISTRADORES DE FINCAS  
DEL 14 AL 16 DE MAYO DE 2015  
SANTANDER



[www.2015santander.com](http://www.2015santander.com)

## Los administradores de fincas colegiados: factor esencial ante la expropiación de terrados comunitarios

**La Ley 9/2014, de 9 de mayo pretende activar un sector estratégico que si bien tiene mucho que ver con el desarrollo económico y social del país, dinamita, sin embargo, uno de los principios casi intocables en un estado de derecho como es la propiedad privada, hasta el punto de que posibilita ciertamente, la expropiación forzosa de cubiertas y terrados de edificios cuando sea necesario para la instalación de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

ANA BOZALONGO ANTOÑANZAS

Se están recibiendo numerosas llamadas de ciudadanos preocupados ante la noticia difundida en los medios de comunicación de que la nueva Ley General de Telecomunicaciones posibilitará expropiar sus terrados comunitarios para colocar en ellos antenas de telefonía móvil. Al respecto, mencionar que La normativa que comentamos no es nueva porque la anterior Ley de Telecomunicaciones 32/2003 y el Real Decreto 424/2005, que aprobó el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, ya posibilitaba que los operadores, en la medida en que fuese necesaria para la protección de sus redes, pudieran obtener el amparo del dominio público radioeléctrico a través de la imposición de servidumbres y limitaciones a la propiedad. No obstante, la efectividad de este tipo de medidas ha sido nula en gran parte porque los Ayuntamientos las frenaban mediante Ordenanzas y Normas de Planificación Urbanística que impedían obtener los permisos necesarios. Estas competencias municipales se eliminan en la nueva Ley, hasta el punto que los operadores ni siquiera deberán obtener licencias de obra ni realizar estudios de impacto ambiental como era antes necesario, bastando para ocupar la cubierta con que exista un plan de despliegue o instalación de red en la zona que posibilite el



*«Estas competencias municipales se eliminan en la nueva Ley, hasta el punto que los operadores ni siquiera deberán obtener licencias de obra ni realizar estudios de impacto ambiental como era antes necesario»*

permiso del Ministerio de Industria para colocar la antena en una determinada azotea, ya sea constituyendo una servidumbre de paso o expropiándola incluso.

### **LA UTILIDAD PÚBLICA NO ES UNA CAJA DE PANDORA**

Esta posibilidad ha causado honda preocupación entre las comunida-

des de propietarios que se ven indefensas ante la eventualidad de que un operador les diga que su azotea es de "interés general" para el despliegue de una red de telecomunicaciones, sin tener en cuenta argumentos sobre la propiedad privada, o de razones medioambientales, de salud pública o de ordenación urbana que deberían cuando menos condicionar esta medida forzosa.



# ¿CUÁL ES LA TEMPERATUYA IDEAL?

“Quiero disfrutar de mi casa en todo momento.  
Sentirme siempre a gusto. Elegir la temperatura a la que quiero estar  
en cada habitación. Y sin gastar demasiado en calefacción ni derrochar energía”



## SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

La que tú quieras. La más agradable para ti. La tuya y solo tuya. Podrás regular a tu gusto la temperatura que desees en cada habitación de tu casa, pagando SOLO por lo que realmente TÚ consumes.

Según la Normativa Vigente, antes del 31 de diciembre de 2016, toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios.

91 396 03 03  
WWW.REMICA.ES



**remica**  
Servicios Energéticos

*«La utilidad pública no es una caja de pandora que sirva para privar a los copropietarios del terrado de su finca sin atender siquiera al espacio de ocupación que resultaría tolerable, es decir, el uso mínimo sin pérdida absoluta de la propiedad»*

Dejando al margen la falta de conciliación de esta nueva Ley con el "principio de precaución ambiental" recogido en la Ley General de Salud Pública, que obligaría a restringir seguramente la instalación de antenas ante el potencial peligro que pueden comportar para la salud de las personas, lo cierto es que no debería bastar con la mera declaración formal de utilidad pública o interés social para llevar a cabo la privación coactiva de un elemento común del edificio. La utilidad pública no es una caja de pandora que sirva para privar a los copropietarios del terrado de su finca sin atender siquiera al espacio de ocupación que resultaría tolerable, es decir, el uso mínimo sin pérdida absoluta de la propiedad.

Resulta incomprensible que la normativa no tenga en cuenta que este tipo de antenas suponen un sobrepeso para la cubierta que puede implicar un deterioro progresivo de las estructuras de sustentación del inmueble, con riesgos evidentes para los pisos inferiores e incluso para todo el edificio, además de que algunas de ellas suelen llevar soportes de obra en las que se encastran aumentando la volumetría del edificio. No es desdeñable tampoco que la instalación eléctrica de esos sistemas, pueda suponer perjuicios para los propietarios de las viviendas más cercanas, además de un tendido por cubierta de cableado de gran sección, todo lo cual redundará en una clara depreciación de las viviendas por el hecho de tener colocadas en sus azoteas estas infraestructuras forzadas. Esto al margen de que si se produce la expropiación de la cubierta, elemento común por naturaleza, se gestaría un cambio del título constitutivo de la propiedad horizontal que resulta incompatible con

los enunciados de la Ley de Propiedad Horizontal vigente en Cataluña, como también la necesidad de desafectar un elemento común mediante los acuerdos pertinentes una vez justipreciado el valor del terrado, con elevación a escritura pública de esa decisión y posterior inscripción registral. Cuestiones formales que desde luego no prevé ni menciona la Ley, lo que posibilitará que ante esas lagunas la comunidad se oponga en derecho a esa instalación alegando razones de imprevisión legal que chocan frontalmente con los enunciados de la Ley 5/2006 que regula la propiedad horizontal en Cataluña.

#### **¿QUÉ PODEMOS HACER SI UN OPERADOR DE TELEFONÍA ESCOGE NUESTRO EDIFICIO?**

Adentrándonos en el texto que comentamos, es cierto que la Ley pretende que los operadores ofrezcan servicios innovadores y tecnológicamente más adecuados a las necesidades de los usuarios. Ahora bien, no es menos cierto que para conseguirlo se va a interferir en la esfera privada de esos mismos ciudadanos atendiendo a lo que expresa el capítulo II, sección 2ª, artículos 29 a 33, donde se regula el derecho de ocupación de la propiedad privada previo cumplimiento por el operador de tres concretos requisitos:

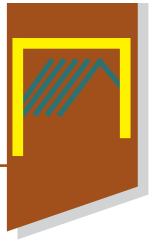
- 1.- Que resulte estrictamente necesario para la instalación de la red.
- 2.- Que lo anterior esté previsto y justificado en el proyecto técnico presentado.
- 3.- Que no existan otras alternativas técnicas o económicamente viables.

Expuestas así las cosas el lector se preguntará: ¿qué podemos

hacer si un operador de telefonía se presenta en el edificio y nos dice que nuestro terrado es de interés general para colocar una antena?. La respuesta es que contacte inmediatamente con su Administrador de Fincas Colegiado, para que sea este profesional quien se ponga en contacto con la empresa y tutele desde ese mismo momento, que se cumplan todos los requisitos legales para la ocupación del terrado, ya sea a través del procedimiento de la expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre de paso. Deberá también el Administrador controlar otras cuestiones importantes como que los costes sean asumidos íntegramente por el operador; la correcta valoración económica de la servidumbre o expropiación; que el proyecto técnico es aceptable a la hora de no generar ningún sobrepeso en la cubierta; si procede constituir en derecho una servidumbre de paso y no la expropiación del terrado; si se sobrepasa la volumetría autorizada en la zona; si se incorpora un estudio de impacto medioambiental; si la instalación comporta la modificación del título constitutivo; si existen trasteros que deban tener expedientes distintos en función de las titularidades; si atendiendo a la zonificación del espacio radioeléctrico es justificable esa ocupación; si el trazado propuesto es el correcto frente a otros que pudieran darse. La junta debe reunirse incluso para debatir todas esas cuestiones y decidir si procede recurrir la comunicación formal en la vía pertinente.

#### **PAGO DE LA CUBIERTA EXPROPIADA O DE LA SERVIDUMBRE**

Hay que tener en cuenta que la tan temida expropiación de la cubierta no se produce de forma inmediata sino que se inicia mediante un expediente administrativo que debe cumplir los requisitos establecidos en la propia legislación que lo regula. Una vez finalizado el expediente de expropiación, la ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por



el Ministerio de Industria, Energía y Turismo del oportuno procedimiento en el que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados porque, como decíamos, es condición necesaria para la aprobación de la ocupación la declaración de utilidad pública y la prueba de la necesidad de instalación de redes públicas a efectos de lo previsto en la ley de expropiación forzosa. Los ayuntamientos tendrán, además, una labor de información sobre los dictámenes que presenten los operadores a efectos de reordenación del territorio, por lo que podrá la comunidad exigir que se emitan con carácter previo a la resolución del ministerio. Finalmente, aceptada la servidumbre forzosa o la expropiación cabrán los recursos pertinentes en vía administrativa.

En todo caso no puede olvidarse que el procedimiento de expro-

*«Las comunidades de propietario deben estar vigilantes a través de sus administradores de fincas colegiados, para que si surge esta petición de un operador se cumpla el procedimiento legal, controlando activamente si el terrado de su edificio puede o no ser ocupado, lo que ya anticipamos ocurrirá en contadas ocasiones»*

piación requiere un trámite complejo y extenso que impone, además, el justiprecio de los bienes desafectados, es decir, el pago del importe de la cubierta expropiada o de la servidumbre constituida que deberá indemnizar el operador antes de ocuparla. En ese expediente estará personada la comunidad para promover los recursos pertinentes a su derecho si surge alguna arbitrariedad.

En conclusión, entendemos que si bien es justificable un cierto sobresalto a raíz de los titulares referidos a la aprobación de esta Ley,

de un análisis pormenorizado del texto se deduce que las comunidades de propietarios pueden y deben estar vigilantes a través de sus administradores de fincas colegiados, para que si surge esta petición de un operador se cumpla el procedimiento legal de forma taxativa, controlando activamente si el terrado de su edificio puede o no ser ocupado, lo que ya anticipamos ocurrirá en contadas ocasiones.

**Ana Bozalongo Antoñanzas**  
Asesora Jurídica del Colegio  
de Tarragona

**ROLLTORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

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

**MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.**

**Servicios:**

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

**TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS 902 42 52 62**

## Locales comerciales y gastos de sustitución de ascensor

**Una de las normas especiales que habitualmente establecen los promotores a la hora de otorgar el título constitutivo de la propiedad horizontal es la exclusión de los locales comerciales del pago de determinados gastos de la comunidad. Habitualmente, esta exclusión se refiere a los gastos de zaguán y escalera, incluyendo los gastos de alumbrado, limpieza, reparaciones de los elementos de la escalera y mantenimiento de ascensor.**



FABIO BALBUENA PÉREZ

Esta norma especial prevalece sobre lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, y se puede presentar con muchas variantes. Y ello ha dado pie a numerosos pleitos entre propietarios de locales y comunidades de propietarios con motivo de la interpretación de las normas contenidas en la escritura de obra nueva y división de la propiedad horizontal otorgada por el promotor.

De ahí ha surgido la jurisprudencia que interpreta tales normas y las pone en consonancia con la Ley de Propiedad Horizontal.

En este caso nos ocuparemos del gasto del ascensor, por ser uno de los más importantes en las comunidades, y por la gran conflictividad que genera.

### CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DEL PAGO

El fundamento de la exclusión de la participación de los locales comerciales en los gastos de ascensor deriva de su “no uso” del mismo.

Es frecuente encontrar en los títulos constitutivos de la división horizontal cláusulas de este estilo:

“Los titulares de los locales en planta baja estarán exentos de contribuir a los gastos que se produzcan en el zaguán, escalera y ascensor, siendo éstos satisfechos por los propieta-

*«Es posible que los locales comerciales se encuentren excluidos de la obligación de pago de los gastos ordinarios de mantenimientos, revisiones y reparaciones ordinarias, pero no de los gastos extraordinarios»*

rios de viviendas que serán sus usuarios, y ello aún cuando se instalen en el zaguán los contadores de agua y luz, o se coloquen antenas de televisión en la terraza superior”.

Otro ejemplo similar:

“Los titulares de los locales en planta baja del edificio no contribuirán a los gastos de luz, ascensor, zaguán y escalera, limpieza y aseo y ornato y pintura y reparaciones de dicho ascensor, zaguán, escalera y terraza superior, ya que no disfrutarán del suelo pisable de la misma. Todos dichos gastos los sufragarán las viviendas del edificio a partes iguales.”

Las variantes pueden ser múltiples, y su redacción dependerá tanto de la voluntad del promotor como del estilo del notario al redactar la escritura.

### DIFERENCIA ENTRE GASTOS ORDINARIOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS

Una diferencia importante se encuentra en la distinción entre los gastos ordinarios y los gastos extraordinarios. Así, es posible que los locales comerciales se encuentren excluidos de la obligación de pago de los gastos ordinarios de mantenimientos, revisiones y reparaciones ordinarias, pero no de los gastos extraordinarios.

En tales casos, no existe ninguna duda de que los locales deberán pagar por las reparaciones de carácter extraordinario que necesite el ascensor, es decir, las que vayan más allá de los meros mantenimientos y pequeñas reparaciones de averías producidas por el uso. Hablamos de grandes reparaciones por deterioro del ascensor, como sustitución de los cables de tracción, o por obsolescencia técnica.

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

Aprovecha tus recursos

# Amplía tus ingresos

## sin salir de la oficina

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



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



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



Especialista en el seguro de edificios



**Mutua de**  
**Propietarios**

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

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

ca, como la sustitución del cuadro de maniobra.

Pero en ocasiones el título constitutivo no distingue, y por ello el Tribunal Supremo ha establecido que cuando se excluye de forma genérica de la obligación de pago de los "gastos de ascensor", ello engloba tanto los gastos ordinarios como los gastos extraordinarios.

Es decir, el Tribunal Supremo ha declarado como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales comerciales, contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

Así, las Sentencias de 3 de febrero de 1994 y 30 de diciembre de 1993, establecen que cuando se fija un régimen peculiar en los estatutos para los locales del sótano y planta baja, basado en el «no uso» del ascensor, caracterizado por la exención de contribuir a los «gastos y obligaciones que afecten a los servicios del ascensor», tal exoneración comprende no solo los puros y simples de conservación y mantenimiento sino que debe hacerse extensiva a cuantos requiera el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria y por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor existente por otro nuevo.

En Sentencia de fecha 7 de Junio del 2011, Recurso nº 2117/2007, de la que fue Ponente el Excmo. Sr. Magistrado D. Juan Antonio Xiol Ríos, el Supremo declaró que se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

En el mismo sentido se pronuncian las SSTS de 6 de mayo de 2013, Recurso nº 2039/2009, y de 3 de octubre de 2013, Recurso nº 842/2011.

## EXCLUSIÓN DE GASTOS DE SUSTITUCIÓN

Muchas veces la duda se planteado en cuanto a determinar si la exclusión debe limitarse a los gastos de mantenimiento y reparación, o debe abarcar también los gastos de sustitución.

Esta cuestión también ha sido resuelta por el Tribunal Supremo. En

## CONSOLIDACIÓN DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

La anterior doctrina se encuentra ya consolidada, tal y como viene a demostrar la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de fecha 10 de febrero de 2014, nº 38/2014, Recurso nº 2336/2011, de la que ha sido Ponente el Excmo. Sr. Magistrado D. José Antonio Seijas Quintana.

En el Fundamento de Derecho segundo se dice:

«Esta Sala, dice la STS de 6 de mayo 2013, "ha tenido ocasión de resolver la cuestión jurídica que ahora se examina, respecto al alcance de la cláusula contenida en los estatutos de una comunidad de propietarios, en relación a los gastos originados por el servicio de ascensor, a favor de aquellos copropietarios que, por la ubicación de sus inmuebles no pueden utilizarlo, poniendo fin a las diferentes soluciones aportadas por las Audiencias Provinciales. La sentencia de esta Sala de 7 de junio de 2011 (RC 2117/2007), ha declarado «Reiteramos como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.»

La aplicación de la jurisprudencia citada exige la estimación del recurso. El alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en que la instalación del ascensor se realiza por primera vez. En estos últimos supuestos, se trata de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, por lo que la conclusión que ahora se alcanza, no se opone a lo dispuesto en otras decisiones adoptadas por esta Sala (STS de 20 de octubre de 2010, RC núm. 2218/2006, entre otras) en la que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a «gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación originaria. En definitiva, el acuerdo por el que se decidió que el demandante-recurrente pagara la parte correspondiente del ascensor en la realización de las obras de sustitución del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación a estos gastos a favor del titular de los locales de su propiedad, es nulo.

En el mismo sentido SSTS de 6 de mayo de 2013, rec. 2039 de 2009 y 5 de octubre de 2013 rec 842 de 2011.»

## CONCLUSIÓN

Por tanto, se confirma que los locales exentos de contribuir a los gastos de conservación y reparación de los ascensores también lo están de contribuir a los gastos de sustitución.

efecto, en la Sentencia de 18 de noviembre de 2009, Recurso n.º 956/2005, en un supuesto de sustitución del ascensor, en el que el título constitutivo disponía que los departamentos situados en sótano y planta baja, que no tenían acceso al portal ni a la entrada, no contribuirían en los gastos de éstos ni en los de la escalera ni ascensor, el Tribunal Supremo declaró que las exenciones de gastos globales, genéricas deben interpretarse sin hacer distinción entre unos y otros conceptos, incluyéndose por tanto, dentro

del término «gastos» tanto los ordinarios como los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no hay razón para interpretar lo contrario, razón por la que excluye a estos propietarios de los gastos necesarios tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de éste.

**Fabio Balbuena Pérez**  
Abogado  
Administrador de Fincas

# Gesfincas

Aplicación Informática para la administración de FINCAS



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

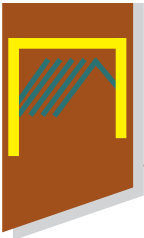
¡¡Ahora con versiones móvil para Juntas de Propietarios y Gestión de Incidencias y Siniestros!!



Con nuevas funcionalidades como....

**Envíos certificados**   
(a través de email o postal)

comercial@iesa.es  
www.iesa.es



# Los derechos de los discapacitados en las comunidades de propietarios



DANIEL LOSCERTALES FUERTES

El primer error viene ya en el art. 10.1 cuando dice que “no requerirá el acuerdo previo de la Junta de Propietarios” en las cuestiones que luego se desarrollan en los siguientes apartados, concretamente el b), relativo a las correspondientes obras e instalaciones en favor de la “accesibilidad universal”, que es de lo que hoy tratamos en este trabajo. Es algo que nadie entiende, aparte de que sigue estando vigente el art. 14.c) donde se mantiene la obligación de convocar Junta para cualquier tipo de obra. Ninguno de los responsables políticos y legisladores han sabido explicar como se aceptan y quien lo decide las obras o instalaciones propuestas por un propietario a favor de los “discapacitados”. Pues, incluso, aunque lo exija la Administración Pública -apartado a-, siempre habrá que reunir a la Comunidad para repartir el coste y aprobar las derramas, lo que tiene que admitir la misma Ley en el art. 10.2, como no puede ser de otra forma.

### PROBLEMAS JURÍDICOS

Aquí hay dos problemas jurídicos para el propietario que pide unas obras a fa-

**La realidad es que la redacción actual de la Ley de Propiedad Horizontal, consecuencia de la reforma contenida en la Ley 8/2013, tiene cosas buenas, otras no tanto y, desde luego, bastantes incertidumbres. Hoy vamos a tratar de aclarar, dentro de lo posible, los derechos de los “discapacitados” en relación con la comunidad de propietarios.**

*«Entiendo que las obras las tiene que solicitar el propietario en principio, para él o terceros que convivan, pero, además, que éste resida en la vivienda»*



# Grado en **ECONOMÍA Y GESTIÓN INMOBILIARIA**

El **nuevo grado oficial en Economía y Gestión Inmobiliaria** permite el acceso directo a la colegiación de Administrador de Fincas en todo el territorio español.

Este grado, de carácter semipresencial, cuenta con un programa de prácticas en despachos profesionales de Administradores de Fincas y está avalado por la Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya.

**Modalidad: semi presencial • Horario: martes y viernes de 15 a 21 horas.**

El CEU es una obra de la Asociación Católica de Propagandistas

Más información:  
[www.uaoceu.es](http://www.uaoceu.es)  
932 540 900

  
CONSELL DE COL·LEGIS TERRITORIALS  
D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE CATALUNYA



Universitat  
Abat Oliba CEU

vor de los “discapacitados”, sea él o personas que convivan en la casa. Uno, que si nadie hace caso a sus propuestas, ni siquiera se convoca Junta, ¿cómo actúa el solicitante? Pues no le queda otro remedio que acudir al oportuno juicio ordinario del art. 249.1.8º de la Ley de Enjuiciamiento Civil contra la comunidad, lo que supone tiempo y dinero, abogado y procurador, prueba pericial (ver art. 17.10 LPH), etc. Lo mismo pasará si la Junta, cuando se reúna, aunque solo sea para determinar el pago, deniega las obras, total o parcialmente, toda vez que entonces tendrá que impugnar con el mismo conducto procesal citado en el plazo de tres meses que establece el art. 18.1.c), pero por lo menos esta segunda opción esta prevista en la Ley, mientras que la primera, que puede ocurrir con frecuencia, no hay antecedentes al respecto. Para evitar situaciones irregulares e incluso violentas dentro de la finca, mi recomendación a los presidentes, pero sobre todo a los administradores que suelen tener bastante influencia al respecto, es que se convoque Junta y que allí salga la decisión que corresponda, pues no hay que olvidar la posibilidad, de la que luego se hará referencia, que contempla el art. 17.2 de la misma Ley de Propiedad Horizontal.

El art. 10.1 b) de la repetida LPH incluye, como beneficiarios, a los que “vivan, trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios”, conceptos amplios que, precisamente por ello, pueden dar lugar a diversas interpretaciones, lo que nunca es bueno para la seguridad jurídica de unos y de otros. En todo caso, está claro que las peticiones siempre tendrán que ser canalizadas en principio, por el propietario, pues no cabe que el “discapacitado” que no es comunero lo pida por su cuenta, salvo que utilice las previsiones de la Ley 15/95 y sea una de las personas ocupantes que refleja dicha disposición legal, pero entonces el problema es que todo el gasto correría por cuenta del solicitante. No obstante hay algunas serias dudas

### Interrogantes que plantea la actual LPH

Por último, hay que analizar tres cuestiones que no tienen contestación clara, al menos por mi parte. Estas son:

- a) ¿Qué pasa si el propietario no reside en la casa y las obras o instalaciones las pide para una persona que sí vive en la finca aunque naturalmente tenga la condición de “discapacitado”? En principio, la Ley no hace aclaración alguna, en mi opinión la comunidad no estaría obligada, pues sería sencillo instalar a un familiar, un amigo, un arrendatario, etc., ajeno a la copropiedad de la finca y obligar al resto de comuneros a pagar a favor de un tercero. Esto, en sí mismo, puede suponer un abuso y considero -con el riesgo que esto supone de equivocación en relación a las resoluciones futuras de los Tribunales- que la negativa de la Junta, que naturalmente podría ser impugnada, no sería modificada en el oportuno juicio declarativo. Es decir, entiendo que las obras las tiene que solicitar el propietario en principio, para él o terceros que convivan, pero, además, que éste resida en la vivienda.
- b) ¿Qué ocurre si el solicitante es una persona que tiene el usufructo vitalicio? Ya sabemos que la comunidad solo tiene relación con los propietarios, pero, cuando existe este título de tal nivel permanente y hay “discapacidad”, ¿realmente tiene que acudir a la Ley 15/1995 y pagar directamente el total importe de las obras o instalaciones? No parece muy justo y estoy a favor de que igualmente se pueda solicitar las obras o instalaciones en sustitución del nudo propietario, sin o con su conformidad, aunque el tan citado art. 10 no haga referencia concreta a esta posibilidad, pero si cabe desprenderse del art. 15.1 de la misma LPH a efectos de voto, sobre todo si el problema es “permanente”. Por mi parte estoy a favor de que se le concedan facultades al usufructuario “vitalicio”, igual que si fuera el propietario.
- c) ¿Qué derechos tiene el cónyuge “discapacitado”, no propietario, al que se concede judicialmente por separación, divorcio o nulidad del matrimonio el uso de la vivienda de forma permanente? La cuestión a determinar es también si tiene que contar con el beneplácito del otro cónyuge que no vive en la casa y con el que quizá sus relaciones no sean buenas. Sí, ya sabemos, como digo antes, que puede acudir a la Ley 15/1995, pagando todos los gastos, pero lo sigo considerando injusto y me gustaría que las comunidades admitieran estas peticiones, aunque reconozco que el tema es discutible y que seguramente habrá que esperar la resolución -algún día- de los Tribunales para saber si equiparan los derechos en estas especiales circunstancias.

*«Aunque lo exija la Administración Pública -apartado a-, siempre habrá que reunir a la comunidad para repartir el coste y aprobar las derramas, lo que tiene que admitir la misma Ley en el art. 10.2, como no puede ser de otra forma»*

# Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

## Características

### Propiedad horizontal y vertical

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

### Nominas

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

### Gestión de edificios

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

### Juntas

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

### Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



Pide tu demo GRATIS ▶



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

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



**“Imprescindible ser administrador colegiado”**

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

**Monopuesto** 150 €  
**Red** 300 €

Precio sin IVA incluido

*«La exigencia de obras a favor de los discapacitados -incluyendo a los mayores de 70 años- solo cabe si el importe de las mismas no supera las 12 mensualidades de gastos ordinarios, descontadas las subvenciones o las ayudas públicas»*



sobre solicitantes y beneficiarios.

### ¿QUIÉN PUEDE SOLICITAR LAS OBRAS?

La exigencia de estas obras a favor de los discapacitados -incluyendo a los mayores de 70 años- solo cabe en principio si el importe de las mismas no supera las 12 mensualidades de gastos ordinarios, descontadas las subvenciones o las ayudas públicas, aunque con la aclaración de que si la derrama supera la cuantía citada de 12 mensualidades ordinarias, sin contar otras derramas "extras" que se estén pasando en la comunidad y descontadas las posibles ayudas públicas, el resto tendrán que pagarlo de forma directa los propios solicitantes. Desde luego, en todo caso, ahora (Ley 8/2013) es más justo que las normas precedentes, donde si cualquiera de los propietarios no alcanzaba ingresos de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, no cabía realizar la obra o instalación, lo que suponía algo parecido a un de-

recho de veto. Por lo menos, a partir de la reforma, el límite para el resto de propietarios se ha incrementado bastante, incluso cabe la posibilidad de hacer obras o instalaciones abonando el interesado la diferencia, como antes se ha indicado, aparte de que si la Junta lo acuerda por mayoría del total de propietarios y cuotas, a tenor del art. 17.2, este límite ya no existirá. ¡Ah, y una aclaración a la vista de las consultas recibidas al respecto! Esas 12 mensualidades no quiere decir que se paguen en un año, es el límite económico, pero las derramas pueden ser pagadas en un año, dos, tres, etc., depende de cómo haya que pagar al que hace la obra o instalación.

Como antes se ha indicado, hay que hacer constar que con lo anterior no se termina con el tema de la "accesibilidad", pues, a pesar de todo lo que se dice en el repetido art. 10, el nuevo art. 17.2 de la LPH, conforme la reforma de la repetida Ley 8/2013, contempla la posibili-

dad de aprobar por doble mayoría del total de propietarios en número y cuotas las reformas o instalaciones cuya finalidad sea la supresión de barreras arquitectónicas y, en todo caso, la colocación de ascensor. Es decir, que, si se logra este quórum, no hay límites en el coste. Por eso es conveniente reiterar la necesidad y la conveniencia de convocar Junta por los presidentes, habitualmente bien asesorados por los secretarios y administradores.

### **CONVENIO INTERNACIONAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

Es necesario hacer una aclaración importante. La Ley 26/2011, relativa al convenio internacional de personas con discapacidad, deja claro que uno es "discapacitado" si realmente lo es, en alto, medio o pequeño grado, en relación a las obras o instalaciones solicitadas, aunque no tenga el reconocimiento administrativo, lo que permite indicar, por lo menos según mi criterio, que bastará con un certificado médico clarificador afirmativo de la situación de minusvalía (siempre se podrá exigir otros si no existe conformidad). El Real Decreto 1/2013 que es el Texto Refundido sobre el tema de "discapacidad", mantiene todo este reconocimiento internacional y naturalmente a favor de aquellos que, efectivamente, tengan su situación confirmada y certificada por el organismo oficial correspondiente en cada Comunidad Autónoma.

**Daniel Loscertales Fuertes.**  
Abogado.

Nota final aclaratoria. La tan citada Ley 15/95 es la que permite que cualquier usuario de la vivienda pueda solicitar unas obras para solventar el problema de "minusvalía" (ahora "discapacidad"), pero con la carga de pagar todos los gastos el peticionario.

\* Este trabajo está basado en los comentarios del Libro del que soy autor, 10ª Edición, de Propiedad Horizontal.



LA COLEGIACIÓN ES  
**GARANTÍA DE CALIDAD**

Administradores de Fincas Colegiados



COLEGIACIÓN  
OBLIGATORIA  
**¡¡SÍ!!**  
GRACIAS

# Servicios y Colegios Profesionales

Artículos para una  
profesión colegiada

# Por la seguridad física y jurídica de las personas

## Razones para la colegiación obligatoria

**El Anteproyecto de Ley de Servicios Profesionales reserva la colegiación obligatoria para las profesiones que tienen relación con la salvaguarda de intereses generales, entre los que se encuentran: la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la protección de la salud y la seguridad física y jurídica de los consumidores y usuarios. La colegiación obligatoria viene definida como medio para la mejor ordenación de la profesión y que se considere un medio más proporcionado que el control de su correcto ejercicio se lleve a cabo por un Colegio Profesional, en lugar de mediante el control directo por la Administración o por otros medios.**

Para determinar la obligatoriedad de la colegiación se tendrán en cuenta la complejidad del servicio profesional que se presta y las ventajas que aporta contar con una estructura organizativa colegial que, en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, pueda llevar a cabo las funciones de control de forma más eficiente para una mejor protección de los consumidores y usuarios de servicios profesionales. Pues bien, los Administradores de Fincas Colegiados cumplen con todos estos requisitos y desarrollan una función social, al ser responsables del uso, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, gestionando, a su vez, los recursos económicos necesarios para ello, por lo que no se considera adecuado, ni tiene justificación alguna, que no se establezca la necesaria colegiación obligatoria para el ejercicio de las funciones propias de la administración y gestión de las comunidades de propietarios. Entre las múltiples razones que avalan la necesidad de esa colegiación obligatoria debe de ser destacada la importante función del Administrador Colegiado en lo relativo a la seguridad física y jurídica de las personas en la dimensión de la gestión del patrimonio en régimen de comunidad y ello por varias



*José M. Carreras.*

razones:

- En **PRIMER LUGAR**, el art 9 CE establece que es la propia Constitución la que garantiza la seguridad jurídica como elemento esencial integrante del Estado de Derecho. Un ámbito muy concreto que precisa de adecuada ordenación y de seguridad jurídica es la gestión y gobierno de los bienes y de los patrimonios cuando es preciso adoptar decisiones conjuntas por una pluralidad de personas con opiniones e intereses divergentes. La unidad de criterio en la contabilidad comunitaria, en la confección de las actas, en la redacción de los acuerdos, en la conformación de las mayorías necesarias y en todas las funciones comunitarias ejercitadas por el Administrador, garantiza una ordenada gestión de la vida comunitaria y otorga seguridad jurídica en la dimensión de “saber a qué atenerse”, lo que evita litigios y conflictos tanto sociales, como judiciales.
- En **SEGUNDO LUGAR**, el art 45 CE reconoce que todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona. Pues bien, uno de los ámbitos donde es más necesaria la preservación de la vida sin ruidos y sin humos molestos derivados de locales y/o viviendas es el ámbito de las comunidades de propietarios y por ello una gestión eficaz y profesional por un Administrador colegiado es garantía de evitación de inmisiones que perturben la adecuada convivencia y de preservación de la salud y del medio ambiente.
- En **TERCER LUGAR**, el art 45 CE reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y en relación con este derecho el art 49 CE establece una especial protección de las personas disminuidas y la realización de una política de rehabilitación e integración. En este ámbito la dedicación de las comunidades de propietarios a la protección de la accesibilidad de los disminuidos a su vivienda, es una cuestión esencial que deriva del art 10 LPH. En esa actividad es esencial una organización profesional de la gestión comunitaria en orden a favorecer la eliminación de los obstáculos y barreras que impidan el libre acceso de las personas disminuidas a los elementos comunes -portales, ascensor, garaje, piscina etc- y privativos -locales o viviendas-. Buena prueba de ello es, por un lado, que en la reciente reforma del art. 10 LPH se incluye el novedoso concepto de “accesibilidad universal”, que es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible y, por otro, que es necesario to-

mar conciencia real de que la accesibilidad es un derecho esencial para la adecuada habitabilidad del inmueble y en especial para personas mayores y discapacitadas; y por ello en el reciente RDL 1/2013 ( BOE 3-12-2013) se reconoce en el art. 22 que “las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida”.

- En **CUARTO LUGAR**, si en el propio Anteproyecto se dice que para la colegiación obligatoria se tendrán en cuenta: la complejidad del servicio profesional que se presta y las ventajas que aporta contar con una estructura organizativa colegial que, en aplicación de los principios de cercanía, economía, eficiencia y especialización, pueda llevar a cabo las funciones de control de forma más eficiente para una mejor protección de los consumidores y usuarios de servicios profesionales, no tiene fundamento que no se precise la colegiación obligatoria para realizar una función que, por su propia definición, es “cercana”, pues todas las personas residen en una vivienda o tiene su negocio en un local, que exige “eficiencia” en la gestión de dinero, de presupuestos, muchas veces de gran cuantía, de ordenada contabilidad, de cumplimiento de obligaciones fiscales, y de “especialización” en la evitación de averías o de daños y en la gestión de complejas obras comunitarias. La gestión profesional de las comunidades se garantiza mejor con un sistema de colegiación obligatoria que establezca normas deontológicas, que evite intrusismo, que excluya del mercado a quienes no tienen ni formación, ni cualificación, y es garantía para el ciudadano de la adecuada gestión, en muchos casos, de su único patrimonio, que es su vivienda o su local comercial.

En definitiva, en el ámbito de la seguridad física de las personas, como es la adecuada accesibilidad a los inmuebles, en el ámbito de la preservación de la salud, evitando ruidos e inmisiones indebidas en las comunidades de propietarios y en el ámbito de la seguridad jurídica, una gestión profesional de la vida comunitaria es esencial para cumplir los objetivos y valores constitucionales señalados y esto solo puede conseguirse con la presencia de unos Administradores profesionales y con el amparo de un Colegio Profesional que vele por la formación, por la uniformidad de criterio, por la ordenada responsabilidad y por la evitación de que personas sin cualificación, ni formación adecuada gestionen actividades tan relevantes como las que se han indicado.

**José M. Carreras Maraña**  
**Magistrado**

**Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos.**

# La formación continuada del Administrador de Fincas, clave de su garantía profesional



Joan Cremades

**La existencia de un Colegio Profesional permite garantizar que los Administradores de Fincas Colegiados tengan la titulación legalmente necesaria, la formación permanente, el control deontológico de sus actuaciones y servicios a los consumidores y, lo que es más importante, la cobertura obligatoria por responsabilidad civil y un seguro de caución, a fin de responder de sus actuaciones profesionales y de los fondos gestionados de terceros**

Invirtiendo la proposición, la no pertenencia al Colegio Profesional, supone la pérdida de determinadas garantías, como:

- El no seguimiento de las normas éticas del Colegio.
- La falta de seguro de responsabilidad civil.
- La inexistencia de servicios del Colegio como el departamento de urbanismo, el departamento legal, el departamento económico.
- La inexistencia de Comisión Disciplinaria.

Y, por supuesto, la inexistencia de actividades de necesaria formación continuada, internas e interdisciplinarias, a fin de garantizar la ac-

tualización -puesta al día- de los conocimientos de los administradores y la permanente mejora de su cualificación, así como incentivarles en su trabajo diario e incrementar su motivación profesional, reforzar el nivel de esa cualificación, evitando, así el estancamiento y mejorando por tanto su situación laboral y profesional, adaptando los recursos humanos a las innovaciones tecnológicas y a las nuevas formas de organización del trabajo, para así, generalizar el conocimiento, por parte de los Administradores, de los aspectos científicos, técnicos, éticos, legales, sociales y económicos, y, en fin, mejorar en los mismos la per-

cepción de su papel social, como agentes individuales en un sistema general de atención a los consumidores y usuarios y de las exigencias éticas que ello comporta.

Sin duda, ese proceso de enseñanza-aprendizaje activo y permanente, es no solo un derecho, sino también una obligación de los Administradores de Fincas, y en todo caso, una necesidad ante unas funciones cada vez más complejas, singularmente tras la crisis del 2007.

## EL MERCADO DEL ALQUILER

El mercado del alquiler se encuentra, mayoritariamente, en manos de profesionales/agentes y la intervención de éstos en la intermediación de contratos de alquiler es un hecho no solo habitual, sino conveniente e incluso se reconoce como una de las garantías para consumidores y usuarios que acceden a dicho mercado, quienes como arrendatarios - a diferencia de la compraventa-, en la mayoría de los casos no se llegan a conocer arrendador, interviniendo aquellos tanto si se trata de la simple redacción del contrato, como de la gestión integral y continua del inmueble. Dichos profesionales, en un mercado que presenta un claro desequilibrio entre oferta y demanda, procuran tener una "cartera de alquileres" acordes a las necesidades del mercado y con una agresividad muy inferior a la de la compraventa, al existir casi en la totalidad de casos contrato entre las partes y una relación en el tiempo. En todos estos supuestos puede aparecer involucrado como "agente" el Administrador de la comunidad en el desempeño de su cargo y sobre todo en la ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General y como profesional en la búsqueda del buen fin del arrendamiento. Aparte de ello, se trata de una nor-



*«Aunque esta sentencia –TC- afirma que no se exige título para esta profesión, ello tiene el sentido de no exigirse título académico específico, pero se reconoce la posibilidad de la exigencia de un título oficial de otro carácter»*

mativa en continuo cambio, coexistiendo diversos regímenes en la actualidad contratos celebrados antes del 9.5.1985, a los que se aplica el TRLAU 64, con las modificaciones de la DT 2ª, 3ª y 4ª LAU 94; contratos celebrados con posterioridad al 9.5.1985 a los que se aplica el RDL 2/85 y TRLAU 64 -salvo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa- con las modificaciones de la DT 1ª LAU 94 -pero con la posibilidad de pactarse la prórroga forzosa-; contratos posteriores al 1.1.1995, a los que se aplica LAU 1994; contratos sujetos a la Ley 4/2013 y contratos excluidos de la legislación especial: arts. 1543 y ss CC. Y qué decir de la normativa procesal producida en materia de desahucios civiles?

#### **PROFESIONALIZACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS**

Además, el reconocimiento de la "profesionalización" del "cargo" de Administrador expresamente se efectúa en el art. 13 LPH estatal 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en el párrafo segundo del número 6, donde se dice que: "El cargo de Administrador y, en su caso, el de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico". Antes,

## **El Administrador es un auténtico órgano ejecutivo de la comunidad**

Lo cierto es que el Administrador/a de la comunidad además de un gestor es en realidad el auténtico órgano ejecutivo, e incluso, ante determinadas situaciones, es quien debe decidir y adoptar las decisiones oportunas sin tener necesariamente que considerar previamente el criterio de la propia junta de propietarios. Pensemos en que dispondrá de fondos para partidas presupuestarias, elaboración del presupuesto anual, ha de rendir cuentas, y todo ello en un contexto, cada vez más exigente, como consecuencia de las progresivas necesidades, el mayor número de comuneros, instalaciones y servicios que requieren los edificios modernos o rehabilitados y la proliferación de los llamados conjuntos inmobiliarios o, como se le denomina ahora, propiedad horizontal compleja, la ejecución de actuaciones extraordinarias, como pudiera ser la rehabilitación de la fachada, o la instalación del ascensor, requiere la preparación de un presupuesto especial o de una partida presupuestaria adicional, y con el, además, la aprobación de las correspondientes derramas extraordinarias que habrán de asumir los propietarios en la forma y proporción que les corresponda con arreglo a su cuota, o a lo que resulte del título, de los estatutos o de lo que, en su caso, determine la junta. Todo ello deberá ser objeto de liquidación por el Administrador/a al cierre del ejercicio anual, ejecutar los acuerdos de la junta y hacer los pagos y cobros que correspondan.

Cuando el cargo se desempeña por un profesional, como es en la gran mayoría de las ocasiones, actúa, en realidad, como auténtico motor de la comunidad, de forma que se ha venido manifestando, cada vez, más imprescindible para la ejecución y articulación de los intereses de la comunidad, así como para la coordinación de las relaciones entre los propios copropietarios y los demás órganos. Y entendemos que más necesaria será en el futuro su intervención atendidas las mayores exigencias de la sociedad moderna y la especialización, cada vez más profunda, que requiere el ejercicio de esta actividad profesional y las responsabilidades que tiene encomendadas.

De lo dicho claramente se infiere que es un auténtico profesional de la administración inmobiliaria, con la experiencia práctica que se requiere para ello, al deber estar al día y al tanto de cuestiones diversas y complejas y con sujeción a un código moral, garantizado por un Colegio Profesional, precisamente porque su actuación se basa en la confianza. No pudiendo darse el mismo trato al miembro de la comunidad que desempeña este cargo, careciendo de conocimientos jurídicos, que al profesional que debe ser pleno conocedor de la normativa y tiene que asesorar al presidente de la Comunidad y demás comuneros, porque en el modo normal del funcionamiento de las comunidades cuando están asistidas de un Administrador profesional, es éste quien asesora y, en muchas ocasiones, decide, cuáles son los contenidos de la reunión; debiendo advertir, en todo caso, al Presidente de cuáles deben ser los asuntos a tratar en la Junta y qué problemas existen en la comunidad, a fin de que esta pueda decidir convenientemente.

Sin duda, tal cúmulo de funciones, el sistema de responsabilidad y el continuo cambio normativo y tecnológico en todos los aspectos que afectan a la vivienda, imponen la formación continuada, que solo puede venir garantizada con la preceptiva colegiación y la dirección y el control de aquella por el Colegio.

se dispone, en su número 1, que: "Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes: a) La Junta de propietarios. B) El Presidente y, en su caso, los Vicepresidentes. c) El Secretario. d) El Administrador" (párrafo primero). Añadiéndose, en su número 6, que: "Los cargos de Secretario y Administrador podrán acumularse en una misma persona" -párrafo primero-.

Y lo mismo en el art. 553-15 CCCatalán al señalar, entre los órganos de gobierno, a la presidencia, la secretaría, la administración y la Junta de Propietarios. Los tres primeros, que son unipersonales, pueden recaer en una misma persona si lo establecen los estatutos o lo acuerda la Junta -también el vicepresidente, al que se refiere expresamente el ap. 21.1, o vocales-, estableciendo en el apartado 5 que "la secretaría y la administración de la Comunidad pueden recaer en una única persona externa a la Comunidad con la calificación de profesional adecuada", precepto que ha de ser completado con el art. 53 y 54 de la Ley de Cataluña del Derecho a la Vivienda 18/2007 de 28 de diciembre -en los que, abiertamente establece para ejercer esa actividad de "Administrador de Fincas", como uno de los requisitos alternativos "estar colegiado"- . Pero no se señalan en el correspondiente precepto -sustantivo- quiénes son los profesionales que tienen estas condiciones para ejercerlas, aunque que con arreglo a la única normativa vigente esta actividad está reconocida como propia de los Administradores de Fincas Colegiados -desde el Decreto 693/1968 y disposiciones complementarias-, lo cual ha sido asimismo reiteradamente reconocido por la jurisprudencia más representativa.

#### **RESPONSABILIDAD Y TRASCENDENCIA SOCIAL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS**

Pero el problema está en que no se señala en los referidos preceptos quiénes son los profesionales que tienen estas condiciones para ejercerlas, lo cual no deja de sorprender teniendo en cuenta la responsa-

## **Exclusividad profesional**

Lo cierto es que, tras la reforma operada en el art. 13.6.pfo 2 LPH, antes dicho, por Ley 8/1999, de 6 de abril se hace necesario, ahora más que nunca, una clarificación de esta cuestión al modo y manera de la Ley 10/03 de 20 de mayo, que recientemente se ha aprobado y que afecta a los Agentes de la Propiedad inmobiliaria -STS 14 de Octubre de 2002, 31/03/2009-, singularmente porque el carácter de exclusividad que pudiera atribuirse al Administrador de Fincas desaparece -y aquella cualificación profesional - a efectos de la declaración de su validez por la Junta de Propietarios - se hace derivar en una cuestión de prueba-; aunque se mantiene que para la denominación, "Administrador de Fincas" ha de estar colegiado. Esa exigencia de profesionalidad del Administrador de Fincas Colegiado, precisamente por su dedicación y preparación profesional en las mejores condiciones para desarrollar estas funciones, lo impone, en tanto que es la mejor garantía y la mayor protección de los derechos de los propios usuarios y de las comunidades de vecinos, y por supuesto, por elementales razones de seguridad jurídica. Sin embargo, el Proyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, en su Art. 26.1 (Profesiones colegiadas), establece que "sólo podrá exigirse colegiación obligatoria para el ejercicio de una profesión titulada o algunas actividades propias de ésta cuando así se establezca mediante norma estatal con rango de ley. Asimismo solo podrá exigirse colegiación obligatoria en aquellos casos y supuestos de ejercicio en que se fundamente como instrumento eficiente de control del ejercicio profesional para la mejor defensa de los destinatarios de los servicios y en aquellas actividades en que puedan verse afectadas de manera grave y directa, materias de especial interés general, como pueden ser la protección de la salud y de la integridad física o de la seguridad personal o jurídica de las personas", que si bien no parece establecer un *numerus clausus*, no alude a "la garantía de conservación y administración de su patrimonio". -sí lo hace, en cambio, el art. 37 de la Llei catalana 7/2006 de 31 de mayo, de profesiones tituladas y colegios profesionales, refiriéndose expresamente a "la garantía de la conservación y administración de los bienes y del patrimonio.

*«En todo caso la falta de una cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dicha función excluye la posibilidad de ejercer la administración de fincas, salvo que sea propietario»*

bilidad y trascendencia social de esta actividad profesional, aunque parece obvio que, con arreglo a la única normativa vigente - Decreto 693/1968 de 1 de abril, RD 392/1977 de 8 de febrero, RD 1612/1981 de 19 de junio, RD 1464/1968 de 2 de diciembre - esta actividad está reconocida como propia de los Administradores de Fincas Colegiados, lo cual ha sido asimismo reiteradamente reconocido por la jurisprudencia más representativa, así las SSTS Sala 2ª de 14.2.1994, Sala 3ª de 1.12.1998; STSJCat., 5ª, de 11.2.1994. Recordemos que el TC, en sentencia de 14 de marzo de 1994 -lo que, de al-

guna forma, reitera la STC 1 de Octubre de 1998-, ha dejado sentada doctrina al respecto, en cuyo fundamento se basa el pronunciamiento desestimatorio del Tribunal, así como la de 1 de octubre de 1998, estableciendo que para el adecuado ejercicio de cada actividad colegiada se configura como requisito indispensable la incorporación al Colegio correspondiente, criterio que ha sido asumido, no sólo por la legislación nacional, sino también por el derecho comunitario.

Aunque esta sentencia afirma que no se exige título para esta profesión, ello tiene el sentido de no exigirse título académico específico,

pero se reconoce la posibilidad de la exigencia de un título oficial de otro carácter. En todo caso la falta de una cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dicha función excluye la posibilidad de ejercer la administración de fincas, salvo que sea propietario.

#### **RECONOCIMIENTO DE LA PROFESIONALIZACIÓN**

No obstante según se ha dicho, existe un reconocimiento de la profesionalización del cargo cuando la secretaria y la administración recaen en una persona externa a la comunidad, lo cual va dirigido a proteger a los consumidores y usuarios de la vivienda en el mercado inmobiliario, aplicando criterios de transparencia y atendida la reconocida trascendencia social y responsabilidades de esta función. Y en la práctica ordinaria, salvo en casos de comunidades muy reducidas o de escasos servicios o elementos comunes, cada vez son más las comunidades que decididamente encomiendan este cargo a un profesional cualificado externo, confluyendo en dicha decisión, no solo las complejidades técnicas de los edificios y servicios modernos y las cada vez mayores exigencias legales y administrativas que precisa su mantenimiento y control, sino también la necesidad de contar con los amplios y variados conocimientos especializados que requiere el cargo de administrador/a, necesariamente relacionado con la secretaría, dadas las responsabilidades que corresponden a este cargo, y además la ejecución, como mandatario de la comunidad, de todos aquellos acuerdos y decisiones que se adopten por la junta de propietarios.

Y en la práctica ordinaria, salvo en casos de comunidades muy reducidas o de escasos servicios o elementos comunes; cada vez son más las comunidades que decididamente encomiendan este cargo a un profesional cualificado externo (en razón a las complejidades técnicas de los edificios, servicios modernos y las cada vez mayores exigencias legales y administrativas que precisa su

mantenimiento y control, y a la necesidad de contar con los amplios y variados conocimientos especializados que requiere el cargo de Administrador/a, y además la ejecución, como mandatario de la comunidad (así suele calificarse su naturaleza por la mayoría de las AAPP, aunque como mandato "sui generis", más allá de un arrendamiento de servicios, por que resultarían de aplicación los arts. 1709 y ss CC; así las SSAT Barna. de 29.10.1985 y 19.7.1991), de todos aquellos acuerdos y decisiones que se adopten por la junta de propietarios. Pero aún reconociendo la revocabilidad del mandato -art. 1733 CC- y aunque la duración de los cargos sea anual, el Administrador/a tiene derecho a ser resarcido del pago de la remuneración convenida hasta el transcurso del tiempo estipulado de su cargo, siempre que la revocación o cese no hubiera obedecido a una justa causa -artículo 1.729 CC estatal, SAPBarna. 30.7.2004-.

#### **DILIGENCIA PROFESIONAL EXIGIBLE**

Además, no puede obviarse su responsabilidad -por ejemplo, por errorligada sin duda a la "lex artis", diligencia profesional exigible en la prestación del encargo, ex art. 1104 CC, "diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar", además "ad hoc", es decir actuación diligente y adecuada en función de cada caso concreto y de la información suministrada por la comunidad y sus integrantes: no basta "cualquier cumplimiento", sino con alto nivel de calidad, en el asesoramiento de la comunidad - información -, en la administración de las cuentas de la misma, y en general, en las funciones que, orientativamente y "como mínimo", se describen en el art. 20 LPH estatal, que concuerda con el art. 553-18 CCC. Responsabilidad que no deriva de una obligación de resultado, sino de un deber de actividad, de ordenada gestión (lo primero es llevar a cabo la gestión encomendada), de una correcta llevanza de la contabilidad comunitaria y de la adopción de la debida diligencia

para evitar cualquier daño a la comunidad, propios de - más allá de un arrendamiento de servicios - de un mandato "sui generis" del art. 1729 y ss CC, donde es fundamental el carácter "intuitu personae", y donde prima la confianza que inspiran las cualidades de la persona con la que se contrata, máxime cuando forma parte de los órganos de gobierno, y precisamente, en atención a sus especiales conocimientos y formación, se le atribuyen distintas competencias, funciones concretas de gestión y gobierno de la comunidad de propietarios.

Responsabilidad, más intensa, en los supuestos en que se trata de un Administrador Profesional contratado por la comunidad, y, por lo tanto, con una especial y propia capacitación, que en el supuesto de que la gestión comunitaria sea desarrollada, como permite el art. 13.6 LPH, por un comunero.

Son funciones, aunque "como mínimo", enunciativas, y así, ni el legislador estatal ni la normativa catalana han pretendido llevar a cabo una relación exhaustiva de las atribuciones o funciones que corresponden al Administrador/a de la comunidad. Lo que en el artículo 20 de la LPH se resolvió en el apartado f) con que "Corresponde al administrador....Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta", la norma catalana lo resuelve refiriéndose a las funciones del Administrador como las que tiene "como mínimo", por lo que obviamente las que le correspondan pueden ser otras muchas no mencionadas, y que la propia junta, los estatutos o incluso una ley pueden llegar a atribuirle. Entre ellas, puede estar la de facultar al Administrador para que, por delegación de la Junta, presente reclamación judicial de cuotas comunitarias a un propietario moroso, así el monitorio del art. 21), actuando en ocasiones como sujeto del interrogatorio, o como testigo, o emitiendo informes ex art. 381 CC.

**Joan Cremades**  
**Magistrado Presidente de la**  
**Secció 13ª de la Audiència**  
**Provincial de Barcelona**

# La desregulación de las profesiones inmobiliarias no generará mayor competitividad



Claudine Speltz

**La crisis económica ha demostrado la importancia del sector inmobiliario para las economías nacionales de la UE. Tanto es así que en Alemania, en el año 2012, el sector inmobiliario representaba el 19% de la creación total de valor económico, con un montante de 434.000 millones de euros. Dicha cifra duplica a la del sector comercial, es dos veces y medio más la del sector sanitario y cinco veces la del automovilístico. De hecho, el 80% de los activos fijos que pueden valorarse pertenecen al sector inmobiliario, lo que supuso una inversión de 7,45 billones de euros.**

CLAUDINE SPELTZ

No sorprende, por tanto, que los socios de la coalición alemana hayan decidido recientemente tomar medidas para regular el mercado inmobiliario y sus profesiones. E, igualmente, es del todo comprensible que las autoridades francesas y belgas hayan reforzado la normativa vigente en el sector inmobiliario. La regulación irlandesa de las profesiones inmobiliarias de 2011 concuerda con la anterior y el debate en el parlamento checo no hace más que confirmar la tendencia actual. Por todo ello cuesta comprender por qué las autoridades españolas están pensando, seriamente, en desregular las profesiones inmobiliarias en un momento en que tanto los mercados como los profesionales nacionales necesitan estabilidad e incentivos de las autoridades públicas, no trastornos legislativos ni restricciones impuestas por ellas.

España, al igual que Polonia y otros estados miembros de la UE cuyas economías han sufrido, gravemente, la última crisis de la deuda, ha recibido la recomendación de la Unión Europea para que tomen las medidas oportunas con el objetivo de eliminar las barreras legislativas y administrativas que pudieran obstaculizar la integración completa de las economías nacionales y profesionales en el mercado interno. En uno de sus últimos comunicados, los ministros europeos de la vivien-

da reconocieron y recalcaron los poderes exclusivos de los estados miembros en materia de política para la vivienda y la naturaleza informal de las reuniones de los ministros, aunque agradecieron la colaboración y el intercambio de información. Éste y otros comunicados evidencian los diferentes puntos de vista en cuanto a las responsabilidades y el derecho a la iniciativa para liderar las economías inmobiliarias.

Mucho tememos que la falta de coherencia y acuerdo entre los distintos niveles de decisión y gestión exprese y conduzca a desacuerdos políticos, y que las decisiones de regular más o desregular los mercados nacionales y las profesiones puedan estar motivadas por puntos de vista y opciones políticas en vez de basarse en un análisis económico y social exhaustivo.

En España la administración de fincas es una profesión inmobiliaria de suma importancia y quedaría desregulada si se aprueba la normativa que en estos momentos estudia su Gobierno. La situación jurídica de los Administradores de Fincas varía de un país a otro, aunque parece que sus tareas y responsabilidades son muy similares en los países de la UE donde están asimilados a las profesiones liberales, según las definió el parlamento francés en el Diario Oficial de la República Francesa del 23 de marzo de 2012: "la expresión profesión liberal define a aquellas personas que ejer-

cen de forma periódica, independiente y bajo su propia responsabilidad, una actividad de naturaleza civil generalmente, dirigida a garantizar, en el interés del cliente o el público, ventajas de naturaleza principalmente intelectual, técnica o asistencial, obtenidas mediante las titulaciones profesionales pertinentes y de acuerdo con unos principios éticos o deontológicos profesionales, sin perjuicio de la legislación aplicable a otras formas de autogobierno".

CEPI no conoce ningún cambio en el mercado o la profesión que exija revisar la situación de los administradores fincas. Es más, un Informe realizado por CEPI concluye que la desregulación no conduce, automáticamente, a un descenso de los precios, como ha quedado claro en la comparación de los honorarios en España y los mercados no regulados o desregulados de otros estados miembros de la UE. La desregulación, de facto, tampoco implica más competencia ni un número mayor de actores en el mercado. El mercado inmobiliario holandés se desreguló en 2002 pero no cuenta, ni de lejos, con tantos profesionales inmobiliarios como Bélgica, posiblemente el mercado inmobiliario más regulado de la UE.

**Claudine Speltz**  
**Presidenta de CEPI**  
**–Confederación Europea de**  
**Profesiones Inmobiliarias–**

**14.15** **CURSO** **CON ESTUDIOS**  
**INMOBILIARIOS**  
**TIENES LA SALIDA**  
**PROFESIONAL**  
**QUE BUSCAS**

**PORQUE ESTE TÍTULO TE CONVIERTE EN**  
**ADMINISTRADOR DE FINCAS**

MATRICULA  
ABIERTA



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA  
**17ª PROMOCIÓN**

**af**  
**m**  
Ilustre Colegio Territorial  
Administradores de  
Fincas de Málaga y Melilla



**INFORMACIÓN E INSCRIPCIÓN:**

Facultad de Comercio y Gestión  
T. 951 952 150/105 - 951 952 224  
[www.estudiosinmobiliarios.uma.es](http://www.estudiosinmobiliarios.uma.es)

Ilustre Colegio de Administradores  
de Fincas de Málaga y Melilla  
T.952 302 221  
[www.cafmalaga.es](http://www.cafmalaga.es)

# El Administrador de Fincas y la conservación del patrimonio inmobiliario y del entorno urbano

Se quiere hacer desaparecer como profesión autónoma y colegiada según el art. 7 y la DA 1ª de la Ley de Servicios Profesionales a uno de los pocos profesionales especializados en uno de los pocos bienes que todos, especialmente los poderes públicos, deberíamos cuidar especialmente, visto lo visto, cual es la vivienda: Los Administradores de Fincas. ¿De verdad que la actividad de los profesionales de la gestión de viviendas no tiene suficiente “interés general”, como requiere dicho art. 7 para poderse exigir colegiación?



Sergio Nasarre.

Parece que hemos aprendido pocas cosas de la crisis de 2007: los Bancos han vuelto a diseñar y a comercializar nuevos productos financieros complejos para consumidores -warrants, pagarés, fondos estructurados, seguros de renta vitalicia...- aprovechando el fracaso de las MIFID -ya en revisión en Europa-; ciertos sectores económicos siguen queriendo volver a hacer lo que hacían antes de la crisis -la construcción como principal motor de la economía-; se sigue reduciendo en I+D+I y, en cambio, alentando proyectos faraónicos de dudoso modelo de negocio y crecimiento -grandes casinos-; y lo que faltaba, se quiere hacer desaparecer como profesión autónoma y colegiada se-

gún el art. 7 y la DA 1ª de la Ley de Servicios Profesionales a uno de los pocos profesionales especializados en uno de los pocos bienes que todos, especialmente los poderes públicos, deberíamos cuidar especialmente, visto lo visto, cual es la vivienda: Los Administradores de Fincas. ¿De verdad que la actividad de los profesionales de la gestión de vi-

vindas no tiene suficiente “interés general”, como requiere dicho art. 7 para poderse exigir colegiación?

## **COMUNIDADES DE PROPIETARIOS SIN PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA**

La vivienda es mucho más que un techo -shelter-. Así lo señala FEANTSA que define hasta 13 tipos

*«No sin ser criticable que el legislador no se haya ni planteado seriamente darle tal personalidad, como existe en numerosos países del norte de Europa, el hecho es que es absolutamente necesario que un profesional cualificado, controlado y especializado proceda a la gestión de dichas comunidades y al acompañamiento de los condóminos»*

de sinhogarismo, aunque se tenga un techo, lo que vincula a la vivienda con lo que realmente es: un derecho constitucionalmente reconocido (art. 47 CE) exigiendo que debe ser “digna y adecuada”; un lugar especial dado que solo él posibilita el completo desarrollo de derechos fundamentales -intimidad, libre desarrollo de la personalidad, libertad- y, por si ello fuera poco, un derecho humano. Así lo indican diversos textos internacionales como la Carta Social Europea y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) o la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. El Comité PIDESC en su Observación General 4ª se refiere a que una vivienda es “adecuada” si existe seguridad jurídica en la tenencia, disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructuras, gastos soportables, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Los Administradores de Fincas desarrollan su actividad principalmente en dos ámbitos, directamente vinculados a las dos formas de tenencia mayoritaria en España: la propiedad (82%) y el alquiler (12%).

En cuanto a la propiedad, el Código Civil impone importantes obligaciones a los propietarios de inmuebles, entre ellos, tener cuidado de los mismos y soportar los daños que se deriven de su falta de cuidado (arts. 389 y 1907 CC). Al tiempo, la vida en común, cual es la organizada en propiedad horizontal (Ley 49/60), impone una serie de limitaciones al dominio en aras a las relaciones de vecindad y a la convivencia, cuya gestión no es sencilla. A esta complejidad se añade que las comunidades de propietarios no tienen formalmente personalidad jurídica, pero a efectos prácticos es como si la tuvieran: pueden intervenir en juicio, tienen un pseudo-patrimonio -fondo de reserva-, tienen una clara finalidad -la marcha de la comunidad-, sus miembros tienen cuotas participativas -según la superficie de sus inmuebles-, puede contratar -seguros, servicios-, etc.

*«El legislador no puede permitirse, y menos en estos momentos, la eliminación de un gatekeeper que profesionalice y controle el acceso al arrendamiento; no puede dejarse el mercado de arrendamiento en manos de caseros no profesionalizados»*

No sin ser criticable que el legislador no se haya ni planteado seriamente darle tal personalidad, como existe en numerosos países del norte de Europa, el hecho es que es absolutamente necesario que un profesional cualificado, controlado y especializado proceda a la gestión de dichas comunidades y al acompañamiento de los condóminos.

#### **REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN DE VIVIENDAS**

Así, nuestro derecho civil siempre ha visto con desconfianza -y con razón por la mala costumbre de entender que “lo mío es mío y lo común, de nadie”- todo lo que implique un condominio por lo difícil de su gestión y su inherente anti-economía. De manera que alguien tiene que organizar lo que es de todos: convocar las reuniones -más complejo en Cataluña con la reforma prevista si se quiere hacer de forma electrónica-, informar de los acuerdos debidamente y llevarlos a cabo; informar técnicamente a los propietarios de las nuevas disposiciones legales que les incumben colectivamente -ITEs, cédulas de habitabilidad y certificados energéticos, adaptaciones infraestructurales, subvenciones públicas a la rehabilitación, etc.-, mediar en las disputas de acuerdo con la Ley 5/2012 y su reglamento de desarrollo; proponer iniciativas y soluciones; reorganizar los votos y contabilizar las mayorías -no es fácil si se tienen en cuenta las superficies-, custodiar el patrimonio de la comunidad, emplearlo adecuadamente para el sustento de los elementos comunes, asesorar a los órga-

nos de la comunidad en la toma de decisiones y a los propietarios -especialmente a los más vulnerables con derechos especiales, como discapacitados o tercera edad-; reaccionar en situaciones de urgencia y emergencia, aprovechar la economía de escala de los industriales, etc. En muchísimas comunidades, los órganos internos fijados por ley son, a menudo, formalismos; con honrosas excepciones -caricaturizadas por el Sr. Cuesta en la famosa serie televisiva “Aquí no hay quien viva”-, difícilmente hallamos presidentes vocacionales en las comunidades de vecinos en la que se deben atribuir los cargos rotatoriamente por falta de “voluntarios”; las responsabilidades y tareas que ello conlleva, que se añaden a nuestras tareas familiares y profesionales diarias, no quieren ser asumidas por muchos que lo ven como una carga más que como un servicio -quizás cambiaría si las comunidades de propietarios se convirtieran en sociedades, quedando profesionalizados sus puestos de administración, con posibilidad clara de lucro para la comunidad, etc.-. ¿Qué mejor que un externo profesional asuma la responsabilidad de todo ello? Un ejemplo. La reciente Ley 8/2013 incrementa las posibilidades para la rehabilitación y regeneración de viviendas y del entorno urbano, proporcionando ayudas públicas, algunas de ellas vinculadas a fondos europeos pensados para restaurar edificios, manzanas y barrios. En este contexto, son las comunidades de propietarios quienes deben asumir mayor protagonismo y deben ser debidamente informadas de las posibilidades, ventajas, costes y con-

secuencias. De nuevo un profesional especializado que esté de su bando, más allá de otros intereses públicos y privados, para llevar a cabo esta función.

En definitiva, el Administrador de Fincas, profesional especializado y controlado colegialmente, es el llamado a organizar la comunidad, a mediar en los conflictos vecinales, -muy comunes en los tribunales-, a preocuparse porque el inmueble esté en condiciones de habitabilidad, a organizar reclamaciones colectivas, a garantizar que un bien inmueble sea una "auténtica vivienda" en sentido constitucional y de derechos humanos en su dimensión estructural, funcional e imbricada en su entorno. Ciertamente cada propietario vela ya por su inmueble, pero ¿quién vela por el conjunto y la integración de éste en el medio urbano? Me genera menos confianza que todo ello lo pueda hacer alguien sin la formación necesaria, sin la organización colegial necesaria, sin el control requerido; no sé si, en este caso, la liberalización, de la profesión va a conllevar resultados positivos.

#### **ARRENDAMIENTOS URBANOS: FALTA DE VERTEBRACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN**

Y, en cuanto al alquiler, una de las principales críticas que se ha hecho a nuestro sistema de arrendamiento -no por casualidad el de menor cuota de mercado de la Europa Occidental- es la falta de su vertebración y profesionalización, contabilizándose un 55% de vivienda alquilada en negro, es decir, ni declarada ni controlada. Por lo tanto, la tendencia del legislador debería ser ir hacia ese mayor control (ésta parecía su intención en la DF 8ª Ley 16/2012 que, por fin, reformaba las fracasadas SOCIMI de 2009), pero la eliminación del Administrador de Fincas como profesión especializada, controlada y colegiada, sin perjuicio de la labor que puedan desempeñar otros profesionales cualificados, no parece una decisión acertada. El legislador no puede permitirse, y menos en estos momentos, la eliminación de un gatekeeper que profesionalice y controle el acceso al arrendamiento; no puede dejarse el mercado de arrendamiento en manos de caseros no profesionali-

zados. O que no exista un profesional especializado que pueda redactar y ejecutar un contrato perfectamente adaptado a la reciente Ley 4/2013 que garanticen el equilibrio de derechos y obligaciones de las partes, fianzas, cobros, reparaciones y mediación en conflictos para evitación de procesos judiciales.

En definitiva, todo lo relacionado con el mundo de la vivienda, comenzado por su concepto -¿realmente nos atreveríamos a dar un concepto de vivienda?- se ha vuelto mucho más complejo, si cabe, a raíz de la crisis de 2007 debido a que sobre ella recaen aspectos económico-financieros, de consumidores y de derechos humanos. No parece razonable que desaparezca como profesión colegiada uno de los pocos colectivos que la pueden comprender en toda su extensión, cuando precisamente la crisis se produjo por no haberla entendido en absoluto.

**Sergio Nasarre Aznar**  
**Catedrático de Derecho Civil**  
**Director de la Cátedra**  
**de Vivienda**  
**Universidad Rovira i Virgili**

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](http://www.openformación.com)**



# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



## Así funciona

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



Nueva tubería dentro de la antigua

Tubería de desagüe

1

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



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

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

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

2

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



3



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

## Ventajas

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

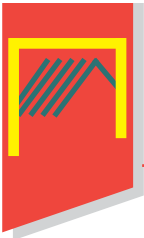
Con el método Proline creamos tuberías nuevas extremadamente duraderas utilizando las antiguas como molde.

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

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

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



## BARCELONA Y LERIDA

### Nueva reglamentación de ascensores

Los Administradores de Fincas Colegiados de Barcelona-Lleida son conscientes de que la seguridad y la movilidad en el hogar es uno de los puntos primordiales a la hora de cumplir con una de sus funciones principales, la de garantizar la seguridad física y la salud de las personas en el desarrollo de su tarea de mantenimiento y gestión del patrimonio. Para ello se organizó, en el salón de actos de la sede colegial, junto con la Subdirección de Seguridad Industrial ( SDGSI ) y el Gremio Empresarial de Ascensores de Cataluña (GDAC), una jornada sobre la nueva regulación de los elevadores.

La asistencia a esta jornada fue masiva, puesto que la adaptación a la nueva normativa, que endurece los requisitos de mantenimiento de los ascensores, preocupa a los Administradores de Fincas porque cambia, y bastante, el panorama, e introduce nuevas obligaciones para los propietarios, los vecinos de los inmuebles y los conservadores de las instalaciones.

**Lorenzo Viñas**, gerente del Colegio y encargado de inaugurar la jornada, manifestó que dada la importancia de la materia y el gran interés que había generado esta jornada entre los colegiados, se repetiría próximamente. A continuación intervino **Francisco Vicente**, presidente del GDAC, quien agradeció al Colegio la sensibilidad demostrada ante un tema tan trascendente para la movilidad y la seguridad ciudadana en el ámbito de la propiedad horizontal.

Clausuró la jornada **Isidre Massalles**, subdirector general de Seguridad Industrial de la Generalidad de Cataluña, quien realizó una llamada a la sensibilización ciudadana, a través de los Administradores de Fincas, para dar a conocer cómo se debe actuar para el mantenimiento de los ascensores. Consideró, igualmente, muy importante su papel, porque a través de ellos se mantiene la seguridad de unas instalaciones que la ciudadana



*Ponentes de la Jornada.*

nía utiliza día a día.

Los profesionales valoraron, muy satisfactoriamente, el dato de una encuesta entre los usuarios de ascensores que indican el alto grado de satisfacción con la gestión que los Administradores de Fincas Colegiados realizan sobre los ascensores, dado que del 80% del parque de viviendas en régimen horizontal en Cataluña, la siniestralidad es bajísima, produciéndose solo 30 incidentes leves durante al año, y 1 grave cada tres años.

## JAEN

### Contabilización de consumos energéticos

Recientemente se ha celebrado una jornada de formación dirigida a los Administradores de Fincas de Jaén y provincia, organizada e impartida por la empresa **Gómez Contadores**, en el marco del Convenio de Colaboración suscrito entre el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Jaén y la mencionada entidad.

En dicha jornada se trató de informar al colegiado sobre todo lo relacionado con las normas que serán de obligado cumplimiento respecto a la contabilización individualizada de los consumos energéticos en edificios y, en definitiva, facilitar su cumplimiento.

Se analizó el Informe sobre la Directiva de la UE sobre la contabilización de consumos energéticos en edificios, el Informe IDEA sobre ahorro energético en edificios, y las soluciones futuras para el cumplimiento de la Directiva antes mencionada, su plazo de presentación, ventajas y características técnicas del repartidos de costes de calefacción.



*Asistentes a la Jornada.*



CÁDIZ

## Junta General Ordinaria de Colegiados

Se ha celebrado, en la sede de la Confederación de Empresarios de la ciudad de Jerez, la Junta General Ordinaria de Colegiados, que contó con la presencia de un amplio número de asistentes, y donde se establecieron las líneas de actuación y objetivos para el presente ejercicio, revisión de cuentas del año finalizado, memoria anual de actividades, así como propuestas presentadas por la Junta de Gobierno para el año 2014.

Especialmente en esta Junta General se ha aprobado un reglamento con un sistema de acreditación profesional que catalogará a los profesionales en función de su experiencia, formación, titulación y grado de excelencia valorado, así como en función de las garantías financieras y aseguradoras.

Al finalizar la Junta General, su presidente, **Rafael Trujillo** hizo entrega del carnet y títulos a los nuevos colegiados, en presencia de los miembros de la Junta de Gobierno.

Hay que destacar que el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz ha aumentado, considerablemente y durante el ejercicio 2013, sus altas colegiales, lo que da buena fe de la importancia y necesidad que tiene la sociedad de contar con los Administradores de Fincas Colegiados que se responsabilicen de la gestión de la información, el asesoramiento jurídico y el idóneo mantenimiento de las instalaciones y servicios, entre otras competencias. Todo ello es posible por su continua formación, respaldada con las garantías económicas



*Miembros de la Junta de Gobierno, durante la Junta General.*

que ofrece su seguro de Responsabilidad Civil y Caución, en beneficio, siempre, de los ciudadanos.

### CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS

## La magistratura aboga por la unificación de criterios en la interpretación de la nueva LPH

Se ha celebrado en, Jerez de la Frontera, el Curso de Especialización en la Gestión y Administración de Fincas, organizado por el Instituto Cajasol en colaboración con el Colegio de Cádiz y promovido por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

**Vicente Magro**, magistrado y presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, abogó por la necesidad de unificación de criterios por parte de jueces y magistrados, y de la judicatura en general, en la interpretación de la nueva Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

En el Curso estuvieron presentes **Rafael Trujillo**, presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y presidente del Colegio de Cádiz, además de **Rafael del Olmo**, secretario del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y presidente del Colegio Territorial de Sevilla.

El Curso de Especialización en la Gestión y Administración de Fincas está dirigido a Administradores de Fincas y profesionales jurídicos y del sector inmobiliario que quieran recibir una formación especializada sobre todos los aspectos de



*Vicente Magro, Rafael Trujillo, Rafael del Olmo.*

importancia en el tratamiento de la propiedad horizontal, tanto desde la perspectiva jurídica, como técnica y práctica.

MADRID

## El Colegio abre con éxito su campus virtual

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha desarrollado, con resultados óptimos de valoración, su primer curso online. Desde el pasado 31 de marzo, y hasta el 11 de abril, más de 100 administradores de fincas colegiados pudieron conocer, de una forma más dinámica y práctica, el desarrollo y funcionamiento de las Juntas de Propietarios.

Este primer curso online, que la abogada y asesora permanente de la Asesoría Jurídico-Técnica del Colegio, Patricia Briones, ha impartido a través del campus virtual del CAFMadrid, ha sido todo un éxito. Además de los contenidos temáticos en línea, el refuerzo de una tutoría mediante el envío y la puesta en común de preguntas frecuentes, la dinamización multimedia a través de vídeos teórico-prácticos, la valoración y la certificación final mediante la superación de una prueba autoevaluativa, han determinado el enfoque integral de esta completa formación.

### APLICACIÓN PRÁCTICA

Diseñado en formato interactivo multimedia, el alumno ha podido realizar este curso de manera secuencial, con un ameno y atractivo programa basado en animaciones, locuciones y vídeos cuyo



objetivo final no ha sido otro que la aplicación práctica de los conocimientos adquiridos.

Los contenidos de este curso sobre Juntas de Propietarios han sido preparados por la Asesoría Jurídico-Técnica del CAFMadrid, estimando su duración en 10 horas lectivas, distribuidas entre el estudio de la documentación, la visualización de vídeos formativos, realización de ejercicios prácticos con acceso a la biblioteca, test de autoevaluación, etc.

Durante la segunda quincena del mes de mayo, el CAFMadrid también ha convocado el primer curso en ofimática del paquete office: Word 2010, de 50 horas de duración.

Estructurado en 38 lecciones, este curso a distancia se ha convertido en una formación online imprescindible no sólo para administradores de fincas, sino también para mandos intermedios, personal administrativo, auxiliares, personal de secretariado, trabajadores en departamentos de atención telefónica, back office, redactores, editores, copiadore de datos, y en general cualquier trabajador cuyas labores a desempeñar exijan de redacción y presentación de documentación escrita.

MÁLAGA

## CAF Málaga integrado en los principales órganos de representación de la provincia

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga sigue integrándose en el seno de importantes órganos de representación de la sociedad civil malagueña. El pasado mes de mayo su presidente, **Fernando Pastor**, fue elegido secretario de Unión Profesional de Málaga, que representa a más de 45.000 profesionales integrados en los distintos Colegios de la provincia.

El principal objetivo de esta nueva Junta de Gobierno es "la defensa de los profesionales". En esta misma línea, el presidente del CAF Málaga mostró su satisfacción "por poder mantener en un primer plano las reivindicaciones de un colectivo tan importante como es el de los Administradores de Fincas colegiados".

Por otro lado, el Ayuntamiento de Málaga también ha elegido al Colegio de Málaga para formar parte del Consejo Social de la Ciudad de Málaga. **Fernando Pastor** será consejero de este órgano consultivo, mientras que **Alejandro Pestaña**, vicepresidente 2º de la institución, ocupará el cargo de consejero suplente.

El Consejo Social de la Ciudad de Málaga es un órgano colegiado de carácter consultivo y de participación de las principales organizaciones económicas, sociales, profesionales y de vecinos del municipio, centrado especialmente en el campo del desarrollo económico local, la planificación estratégica y los grandes proyectos urbanos.

Los 37 miembros del Consejo Social se reúnen, de forma ordinaria, dos veces al año en asamblea, y gozan de plena independencia en el ejercicio de sus funciones. Los estudios, informes y dictámenes que desarrollen tendrán carácter facultativo y no vinculante.

### II Curso CAF Málaga Dospuntocero

El Palacio de Congresos de Marbella albergará, los próximos 26 y 27 de septiembre el II Curso CAF Málaga Dospuntocero para Administradores de Fincas Colegiados de toda España. Este evento, que el año pasado reunió a más de 200 asistentes, permitirá a los cursillistas conocer de primera mano asuntos de pleno interés para desarrollar su actividad profesional con total garantía. En este sentido, se abordarán cuestiones relacionadas con legislación, marketing, nuevas tecnologías... con ponentes de primer nivel nacional. Más información: [www.cafmalaga.es](http://www.cafmalaga.es).



Reunión del Consejo Social de la ciudad de Málaga.



Fernando Pastor, tomando posesión de su cargo como secretario de UPM.



## SEVILLA

## Oficina de Atención a comunidades de propietarios

El Colegio de Sevilla ha llevado a cabo una actuación absolutamente novedosa y pionera en el ámbito de las comunidades de propietarios en este país. Ha aprobado la creación de la Oficina de Atención a Comunidades, en la que mediante un turno de Administradores de Fincas Colegiados, serán atendidas gratuitamente las consultas que puedan hacerles los presidentes, secretarios o comuneros de las comunidades de propietarios que no dispongan de un Administrador de Fincas Colegiado.

La iniciativa ha surgido al comprobar la Junta de Gobierno que, por las circunstancias socioeconómicas actuales y también como consecuencia de los últimos cambios legislativos, se han visto incrementados, notablemente, los niveles de información que precisan las comunidades de propietarios. La elevación del nivel de morosidad, la adquisición de inmuebles por entidades bancarias, la nueva regulación de la afección real de la deuda de los comuneros a los inmuebles, el nuevo régimen de los acuerdos de la asamblea de propietarios, las nuevas obligaciones fiscales impuestas a las comunidades o las modificaciones que se han producido en el tratamiento de las tasas municipales, son solo algunas de las cuestiones que provocan esa demanda de información del ciudadano.

El Colegio de Administradores ha considerado que la medida era más que conveniente, necesaria, puesto que, ante esa demanda de información, los Administradores de Fincas Colegiados se perfilan como los profesionales especializados idóneos para atender a los ciudadanos en los asuntos relacionados con las comunidades de propietarios.

El turno de Administradores estará integrado por profesionales especialmente cualificados, y con un mínimo de 10 años de experiencia en el efectivo ejercicio de la profesión. Las consultas podrán ser atendidas en el propio Colegio Profesional o en el despacho del Administrador a quien se le asigne la consulta, y la Oficina tendrá su sede en el propio Colegio, donde un miembro de la directiva colegial actuará de Coordinador de la Oficina.

## TARRAGONA

## Técnicas de negociación

El Administrador de Fincas es un profesional que constantemente debe negociar. Negocia con los propietarios, con los proveedores, con el presidente de la comunidad y debe de estar preparado para buscar un acuerdo que beneficie a las partes implicadas. Este fue el objetivo del taller que desarrolló **Silvia García García** de Cursos Carbonell: Dar unas estrategias con el fin de llegar a acuerdos negociados.

## Jornada Técnico-Jurídica

La formación continua de los colegiados es una de las funciones del Colegio y por este motivo también se organizó una Jornada Técnico-Jurídica sobre "El régimen de las actividades molestas en sus relaciones con la comunidad (art. 553.40 CCC)", un tema que genera profunda controversia entre los profesionales de los distintos ámbitos jurídicos, y que es tema preferente en el día a día del Administrador de Fincas. La jornada estuvo a cargo de **Vicente Magro Servet**, presidente de la Audiencia de Alicante.



Esteve Martí y Vicente Magro.

## S.C TENERIFE

### Nueva Junta de Gobierno del Colegio Territorial

Los Administradores de Fincas colegiados de Santa Cruz de Tenerife tienen nuevo presidente, en este caso presidenta, tras la proclamación, en reunión de Junta General, de la nueva Junta de Gobierno a cuyo frente se sitúa **Carmen Suárez Hernández**.

El relevo se produjo en un acto en el que la directiva entrante agradeció el trabajo dedicado al Colegio por el ya ex presidente, **Jesús Oliva**, quien ha capitaneado el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife durante 16 años, así como a los restantes miembros que ya no forman parte de la misma, como el ex-tesorero **Pedro Melián de la Rosa**.

La nueva presidenta se refirió a la nueva Junta de Gobierno como un equipo en el que se advierte el cambio generacional, motivado e ilusionado continuando la labor iniciada por la anterior Junta de Gobierno para situar al Colegio en el lugar que le corresponde en la sociedad actual.



Miembros nueva Junta de Gobierno.

**Carmen Suárez** ha marcado como objetivos de la nueva Junta la intensificación de la formación continua, y servir de puente entre los Administradores de Fincas y el Colegio. Asimismo, expresó el interés por hacer presente al Colegio ante las instituciones, siempre en defensa de todos sus administrados, comunidades de propietarios y la sociedad en general. Y anunció su intención de que el próximo año se celebre un encuentro de colegiados de todas las islas en El Hierro.

#### MIEMBROS JUNTA DE GOBIERNO:

- Presidenta: Carmen Suárez Hernández
- Vicepresidenta 1º: Juan B. Hernández Vargas
- Vicepresidenta 2º: M. Olimpia Oliva Álvarez
- Vicepresidenta 3º: Gonzalo Barrios Llarena
- Secretario: Ernesto David Santana Tapia
- Tesorero: José S. Pérez-Siverio González
- Contador-Censor: José A. Melián Martín
- Vocal 1º: Francisco J. Hernández Febles
- Vocal 2º: Mª Ángeles Muñoz Perera
- Vocal 3º: Luis García González
- Vocal 4º: Carmen R. Carreño Corbella
- Vocal 5º: Jorge Agudo Suárez
- Vocal 6º: Juan Setién Urea
- Vocal 7º: Antonia Mª Cabrera Exposito
- Vocal 8º: David Hernández Pérez
- Vocal 9º: Ana Belén Mesa Vilar

## VALENCIA Y CASTELLÓN

### I Asamblea General de Mediadores

El pasado 30 de Abril de 2014, se celebró la primera asamblea general de mediadores, donde se aprobaron las normas de régimen interno, así como se realizaron los turnos para las mediaciones que se presenten. Se han creado tres zonas de mediación: la zona de Castellón (12 mediadores), la zona de Valencia (28 mediadores) y la zona La Safor (16 mediadores). Los mediadores pueden mediar en varias zonas a la vez. Todas las mediaciones que se van a realizar, serán siempre dirigidas por dos mediadores, con ello queremos garantizar siempre un buen servicio y una mejor atención.

Nada más comenzar, ya nos han solicitado mediaciones, y nos hemos puesto en marcha para dar el mejor servicio a las partes. Se están teniendo reuniones con diversos sectores de la vida política y judicial para poder tener convenios de colaboración, y en la medida de lo posible poder ayudar a descongestionar estos servicios.

Ya nos han solicitado por parte de algunos administradores el poder pertenecer al CEMEI, por lo que, cuando se abran de nuevo las listas, se estudiarán todos los casos para poder incrementar el número de miembros.

Actualmente se está trabajando para poder llevar a cabo

una campaña de comunicación a todos los administradores de los servicios que ofrece el CEMEI, así como, con la comisión de comunicación para poder disponer de nuestro propio acceso web, dentro de la página web del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón la cual se está mejorando.

Para todos aquellos que quieran disponer del servicio del CEMEI, deberán ponerse en contacto con el Colegio de Administradores, y desde allí les pasarán con la responsable de recepcionar las solicitudes de mediación. Una vez se dispone de los datos de la misma, el mediador correspondiente se pondrá de acuerdo con las partes para concertar una entrevista. Y así comenzará la mediación.

Desde el CEMEI se os invita a todos los administradores a que si tenéis algún conflicto enquistado o que consideréis que os puede alcanzar indebidamente, solicitéis una mediación y podréis independientemente de dar un nuevo servicio barato y ágil a vuestros clientes, podréis resolver esos problemas que no encontrabais solución.

**Guillermo Gutiérrez**  
Director del CEMEI



## Su comunidad recibe ofertas de energía cuyos beneficios disminuyen con el tiempo.

Sustituya su caldera central de gasóleo por otra de gas natural y conseguirá, año tras año, **hasta un 36%<sup>1</sup> de ahorro.**

**Gas Natural Fenosa** le ofrece Gasconfort, un servicio que permite renovar sus instalaciones con calderas de alta eficiencia que utilizan la energía limpia del gas natural. Podrá, así, obtener:

hasta  
**100%**  
financiación

**ahorro  
económico  
y energético**

**máximo  
nivel de confort**

**gestión integral  
de la instalación**

Su comunidad de vecinos solo tiene que preocuparse de **disfrutar de su calefacción y agua caliente.**



Pida presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

**[www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades](http://www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades)  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)**

<sup>1</sup> El % de ahorro dependerá de la situación actual de la instalación del cliente y la tecnología concreta a implantar.

gas**confort**

gasNatural  
fenosa 

## Vivienda o local de negocio: calificación del arrendamiento de piso a sociedad mercantil



**El arrendamiento de una vivienda a una persona jurídica para que sea destinada a hogar familiar de miembros del equipo de dirección de la sociedad mercantil: ¿debe calificarse como de arrendamiento de local de negocio o como arrendamiento de vivienda? La solución no es pacífica y las Audiencias Provinciales discrepan de la calificación jurídica, dictando resoluciones totalmente contrapuestas.**

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

Si nos hemos de atener a la máxima jurisprudencial de que “los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son”, entonces, en el contrato de arrendamiento de un piso a una sociedad mercantil se introducen unos condicionantes que tienen una relevancia nuclear. A saber:

1º.- El inmueble objeto de arrendamiento se destina al hogar familiar, se destina a vivienda de una persona física que va a ser designada por la sociedad mercantil arrendataria. Ciertamente, esa/s persona/s designada/s van a trasladar su domicilio y residencia a la entidad arrendada.

Irrelevante es, a nuestro entender, que el pago de la renta provenga de una percepción salarial o mercantil de la persona que residirá en el piso arrendado.

Por ello, la cláusula relativa al desti-

no de la vivienda es clara y no ofrece dudas en cuanto a su cumplimiento. “El objeto de este contrato se alquila exclusivamente para el destino a vivienda permanente del arrendatario, no pudiendo instalar en él, comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional”.

### EL ARRENDATARIO NO VIVIRÁ EN EL PISO

La particularidad, y ese va a ser, ya lo adelantamos, el aspecto que fundamenta la diferencia en las Sentencias que se dictan, es que quien va a vivir en el piso no es “el arrendatario”, pero es más cierto que lo será “una persona física designada por éste.” El piso arrendado no va a ser destinado a actividad mercantil ni profesional. Es decir, la sociedad mercantil no va a destinar el piso arrendado a las actividades propias de su objeto social, ni re-

alizará en el piso arrendado actividad productiva alguna. Bien al contrario, la/s persona/s designadas realizarán en el piso arrendado su actividad domiciliaria, familiar y pernoctarán en él.

El contrato de arrendamiento podrá ir acompañado de un inventario de muebles y enseres. Realmente, ¿puede un inventario en el que se incluyan camas de matrimonio, sofás, armarios, toallas y sábanas, ser considerado como inventario de un local de negocio? Es más: Qué el propietario repase con el arrendatario el ajuar existente en el piso y que se incluya ello en un inventario, ¿puede incluirse en un contrato de arrendamiento que no se califique de vivienda?

Las cláusulas anexas a los contratos de arrendamiento son distintas para los arrendamientos de viviendas que para los arrendamientos de locales de negocio. Pues bien, de la detenida lectura de ambas, nos encontramos con que el destino de hogar familiar para un directivo de la sociedad mercantil no casa con el articulado de las cláusulas adjuntas a los contratos de arrendamiento de local de negocio.

En definitiva, el articulado más adecuado, más acorde con lo que se contrata y de mayor garantía para ambas partes contratantes, a nuestro entender, es el articulado de los contratos de arrendamiento de vivienda, con la única salvedad de que puede aceptarse que la/s persona/s que habite/n en el piso sean “designadas” por la sociedad arrendataria frente al arrendador, incluyendo la posibilidad de cambio en esa/s persona/s “designadas”.

### DISCREPANCIA JURISPRUDENCIAL

Ahora bien, la calificación de este arrendamiento no es pacífica en la jurisprudencia, dándose las dos posibilidades contrapuestas: vivienda y local de negocio.

Sobre el arrendamiento de vivienda la jurisprudencia, representada por la Sentencia de la AP de Madrid, Secc. 11ª de 30 de abril de 2.008, no tiene





duda en calificar dichos contratos como de arrendamiento de vivienda. Línea jurisprudencial que compartimos.

Pues bien, para esa Sala, para la calificación del contrato de arrendamiento a la sociedad mercantil demandada se deben acudir a las cláusulas contractuales. Entre éstas se fija que «El inmueble objeto del presente contrato se destinará a vivienda familiar, quedando expresamente prohibido al arrendatario variar o alterar en todo o en parte el destino para el que aquél ha sido arrendado».

La Sala entiende que los términos del contrato son tan claros que no ofrecen duda sobre cuál fue la voluntad de las partes sobre su naturaleza, que entra de lleno en la órbita de aplicación del artículo 2.1 de la LAU. Lo dicho no se desvirtúa por el hecho de que la arrendataria sea una persona jurídica, de manera que en ese concreto extremo debe ser estimado el recurso y la demanda reconventional.

## ¿Arrendamiento de vivienda?

Cuestión diferente, para la Sala, es la que atañe a si dicho arrendamiento está o no sujeto al IVA por la especialidad que pueda suponer esta circunstancia. Lo cierto es que en ese supuesto la arrendataria ha venido abonando el IVA, por lo que partimos de una situación consolidada de devengo y abono del impuesto, y no corresponde a los Tribunales del Orden Jurisdiccional Civil pronunciarse sobre si ello es o no lo correcto, o lo que es igual, la cuestión de si el arrendamiento concernido por este proceso está o no sujeto al pago del IVA y, consecuentemente, la que atañe a la devolución de las sumas abonadas por tal concepto, se debe dilucidar, en su caso, ante la Administración Tributaria y, en último término, ante el orden jurisdiccional Contencioso Administrativo. Buena prueba de ello son las sentencias dictadas por las Salas de lo Contencioso Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia de Baleares y de la Comunidad Valenciana, el 22 de mayo de 2001 en el recurso número 125/1998 y el 8 de febrero de 2002 en el recurso número 740/1999, respectivamente, decidiendo sobre dicha cuestión. Así, en la mencionada en primer lugar se dice en su fundamento de derecho segundo: «La cuestión que se somete a enjuiciamiento de la Sala consiste, visto el anterior planteamiento, en determinar si

## Regulación basada en el libre acuerdo de las partes

Ya se ha mencionado más arriba que la LAU contiene una regulación sustantiva del contrato de arrendamiento esencialmente diferente cuando el objeto del mismo es una vivienda, de cuando lo es una finca destinada a un uso diferente, por considerar, tal y como se refleja en la propia Exposición de Motivos, que las realidades económicas subyacentes en uno y otro tipo de contratos son distintas, habiéndose optado por el legislador, en cuanto a los arrendamientos de fincas destinadas a usos distintos del de vivienda, por una regulación basada en el libre acuerdo entre las partes.

Indica la SAP Barcelona, Sección 13, de fecha 11 de octubre de 2006, que: "Así respecto de los arrendamientos de uso diferente del de vivienda se dispone en el artículo 4.3 de la LAU, "que este tipo de arrendamientos se registrarán "por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil", y ello sin perjuicio del carácter imperativo de las normas contenidas en los Títulos I, IV y V de la Ley. La concreta regulación de los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda aparece recogida en el Título III de la misma (artículos 29 a 35), si bien en algunas materias los preceptos de este Título se remiten a normas en las que se regula el arriendo de viviendas, siendo aplicable a los arrendamientos de uso distinto del de vivienda lo establecido en los artículos 21, 22, 23, 25, 26, y en las letras a), b) y e) del artículo 27, por la remisión que a éstos precepto se efectúa en los artículos 30, 31 y 35 de la misma, es decir cuando el legislador ha querido aplicar un régimen legal similar al de los contratos de arrendamiento de vivienda para aquellos contratos cuyo uso es diferente de la vivienda, expresamente así lo ha indicado. Ahora bien, siendo ésta la concreta regulación contenida en la ley locativa, y sin perjuicio de lo pactado entre los contratantes, que tiene un valor principal y prioritario, todo contrato de arrendamiento de uso distinto del de vivienda se rige, en lo no previsto en la ley locativa, como antes indicamos, por las normas sobre estos contratos contenidas en el Código Civil.

está gravado por el IVA el arrendamiento del inmueble...».

Por tanto, para la Sala, la calificación civil del contrato es la de arrendamiento de vivienda, con independencia de la sujeción o no al IVA, cuestión ésta que se limita al ámbito fiscal.

## ¿ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO?

En sentido contrario se pronuncia la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 4ª, de 30 de septiembre de 2009. Para esta Sala, en ese supuesto nos hallamos ante una vivienda arrendada a una sociedad mercantil, y según ha expuesto reiterada jurisprudencia, la calificación del contrato es la inclusión del mismo en un tipo determinado, la averiguación de su naturaleza y de la normativa que le es aplicable, la cual está por encima de las declaraciones y de la voluntad de los sujetos, afirmándose por la doctrina que "los contratos son lo que son y no lo que las partes digan", prevaleciendo la intención de las partes sobre el sentido gramatical de las pala-

bras. Es incuestionable, como afirman, entre otras las SSTs de 18 de febrero y 9 de abril de 1997, que "el contenido real del contrato es el determinante de su calificación", doctrina que viene sintetizada en la STS de 18 de diciembre de 2001, con cita de la anterior de 4 de julio de 1998 cuando afirma que "la correcta calificación de un contrato ha de hacerse no en razón del resultado que, por unas u otras circunstancias, haya llegado a producirse, sino en función del verdadero fin jurídico -actual o potencial- que los contratantes pretendían alcanzar con el mismo o, lo que es igual, de la verdadera intención que los contratantes tuvieron al celebrarlo", añadiendo a renglón seguido, con cita de la sentencia de 18 de febrero de 1997, que "es doctrina reiterada de esta Sala... que la calificación jurídica de los contratos se obtiene mediante la interpretación y ésta, respecto a las relaciones que unen a las partes litigantes, compete a los tribunales de instancia y ha de ser mantenida en casación, salvo que resulte ilógica,

errónea o violadora de las normas de hermenéutica contractual".

En este caso no hay duda de la existencia de un contrato de arrendamiento relativo a vivienda, de Barcelona, suscrito por la sociedad actora en concepto de arrendataria, residiendo en dicha vivienda la Administradora de la sociedad y su hijo, dado que la propiedad entregó la posesión de una finca a cambio del pago de una renta, y que, si bien fue calificado por las partes de contrato de arrendamiento de vivienda, considera este tribunal, sin desconocer que existen al respecto en la doctrina posturas distintas, que se trata de un contrato de arrendamiento de uso distinto.

## ELEMENTO SUBJETIVO DEL CONTRATO

El artículo 2.1 LAU establece que "se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario". Sólo aquellos arrendamientos que tengan como finalidad la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda de una persona o de su familia, deben disfrutar de una protección especial por razón de su sometimiento a las disposiciones contenidas en el Título II de la Ley, y el resto de los arrendamientos de fincas urbanas, es decir, todos aquellos en los que la finalidad perseguida por el arrendatario sea distinta, se reconducen al régimen contemplado en el Título III de la misma. Por tanto, los arrendamientos de vivienda son aquellos que recaendo sobre edificaciones urbanas habitables se celebran con la intención de atender la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y de las personas que con él convivan.

En cuanto al elemento subjetivo del contrato, es decir, a las personas cuya necesidad de vivienda puede ser atendida a través de dicho arrendamiento, el texto definitivamente aprobado del artículo 2.1 no contiene ninguna referencia subjetiva adicional a la del arrendatario, indicándose en el artículo 7 que "el arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes".

En relación a dicho elemento sub-

*«Encontramos más adecuada la calificación jurídica de estos contratos como arrendamiento de vivienda y nos decantamos por utilizar el articulado propio de estos contratos de arrendamiento y confeccionar un inventario de muebles y enseres del hogar»*

jetivo se suscita la cuestión referente a la condición de los contratos de arrendamiento concertados por personas jurídicas con la intención de destinarlos a vivienda de una persona física, como en el caso que nos ocupa, en que la sociedad arrendataria celebró el contrato con el fin de que sirviera de vivienda a la Administradora y a su hijo.

En principio, la finalidad perseguida es la satisfacción de la necesidad permanente de una persona, concurre así una de las exigencias legales para la calificación como arrendamiento de vivienda. Sin embargo, para esta Sala, esto no es suficiente al faltar la condición de que sea el propio arrendatario, o las personas de su íntimo grupo familiar, la persona cuya necesidad de vivienda se satisface. Puesto que en este supuesto no coincide la persona del arrendatario con la de aquel cuya necesidad de vivienda se atiende con el arrendamiento, nos encontramos ante un contrato que no puede ser de vivienda al faltar uno de sus requisitos esenciales.

## LAS PERSONAS JURÍDICAS PUEDEN TENER DOMICILIO, PERO NO VIVIENDA

Como indica el Juzgador de instancia, las personas jurídicas pueden tener domicilio pero no vivienda, por ello, el uso satisfecho por el arrendamiento será siempre distinto al de vivienda, pero no convierte al contrato en inexistente.

Así, fija esta Sala que, en esta línea, todo arrendamiento sometido a la LAU cuyo arrendatario sea una persona jurídica, cualquiera que esta sea, es un arrendamiento para uso distinto, al faltar el elemento de la satisfacción de vivienda del arrendatario.

Por tanto, la Sentencia de apelación deja sin efecto la conclusión sentada por el Juzgador en cuanto declara inexistente el contrato, y considera que nos hallamos ante un arrendamiento de uso distinto del de vivienda,

sin que ello venga motivado por un cambio de postura de la parte actora apelante, ni en base a alegaciones efectuadas extemporáneamente, pues, como antes se ha indicado, la calificación de los contratos y la determinación de las normas aplicables se efectúa por los tribunales y no depende del título que les hayan dado las partes.

La primera consecuencia que se deriva de lo anterior es que no son aplicables los artículos 13 y 14 de la LAU, ubicados en el Título II sobre arrendamientos de viviendas, y que regulan la resolución del derecho del arrendador en el supuesto el primero de ellos, entre otros, de enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, distinguiendo si ello ocurre durante los cinco primeros años de duración del contrato, o bien si el contrato tiene una duración pactada superior a cinco años, con una referencia expresa al supuesto de que el contrato haya accedido al Registro de la Propiedad.

## CONCLUSIÓN

Ante tal disparidad de criterios jurisprudenciales no podemos resolver la controvertida situación y debemos esperar a lo que pueda resolver el Tribunal Supremo en casación que se pueda plantear.

Por nuestra parte, encontramos más adecuada la calificación jurídica de estos contratos como arrendamiento de vivienda y nos decantamos por utilizar el articulado propio de estos contratos de arrendamiento y confeccionar un inventario de muebles y enseres del hogar.

La única particularidad es la de determinar, en el contrato, la facultad de la sociedad mercantil de designar la/s persona/s que van a ocupar la vivienda cuya designación debería ser notificada, obligatoriamente, al arrendador.

**Joaquim Martí Martí.**  
**Abogado.**



**REPARTIDOR DE COSTES  
DE CALEFACCIÓN:**

**ONDAS**

**Individualice  
los gastos  
de  
calefacción**



34189889/0912

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

**Fácil Instalación  
Sin obras  
Lectura Vía Radio**

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

Más información en:

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



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

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





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

## SENTENCIAS PROPIEDAD HORIZONTAL

**La Comunidad, aunque haya procedido al cerramiento de la finca, está obligada a respetar la existencia de un paso hacia el local de negocio, para poder ser explotado.**

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 131/2014, de 5 de marzo.**

**Recurso 60/2012. Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS.**

**SP/SENT/755856**

"... La doctrina del abuso de derecho, tal y como declara la sentencia de esta Sala de 1 de febrero de 2006 (RC n.º 1820/2000) se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho exigiendo su apreciación, una ba-

se fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo). En materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho, se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. En definitiva la actuación calificada como abusiva no debe fundarse en una justa causa y su finalidad no será legítima. En el mismo sentido la STS de 9-1-2012, recurso 887/2009 .

De esta doctrina jurisprudencia se deduce la necesidad ineludible de respetar la existencia de un paso hacia el local de negocio, para poder ser explotado conforme a su propia naturaleza comercial de inmueble abierto al público; unido ello a que la comunidad en el ejercicio de sus prerrogativas no puede hacer uso abusivo del derecho a reglamentar el uso de los elementos comunes, en perjuicio de uno de los comuneros, al que se le impide que sus clientes puedan acceder al mismo, de forma que no se le ofreció alternativa alguna a la solicitada. ..."

## CONSULTAS PROPIEDAD HORIZONTAL

**Acciones de los discapacitados ante la negativa de la mayoría a la instalación del ascensor.**

**SP/CONS/85158**

Siempre que los que soliciten la instalación del ascensor tengan la condición de "discapacitados" o "mayores de 70 años", el art. 10.1 de la Ley de Propiedad obliga a la Comunidad, sin necesidad de Junta, a que se lleve a cabo, cuando la cuota a pagar por cada propietario no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. El problema es que si la Comunidad se niega, la única acción sería instar el correspondiente juicio ordinario.

De este modo, si se celebra Junta y no hay doble mayoría de la totalidad de cuotas y propietarios (si la hubiera sería aplicable el art. 17.2 de la misma LPH), la pregunta es ¿qué acción corresponde? Evidentemente, es un tema controvertido, por lo que nos limitamos a dar nuestra opinión y es que el juicio de "equidad" no puede estar previsto para sustituir los acuerdos que necesitan mayoría cualificada y, además, el art. 17.7 solo se refiere a los "apartados anteriores", por lo que las obligaciones del citado art. 10.1 no podrían valer.

Realmente, no sabemos si, aun cumpliendo todos los requisitos legales, ese juicio de "equidad" se aceptará por los Tribunales. Puede probarse, porque, sin duda, cada Juez puede tener una postura diferente.

Sobre lo que no hay discusión es que, tanto si no hay Junta como si la hay, la acción segura es el juicio ordinario correspondiente, véase, en contra del juicio de equidad, la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 1 de febrero de 2013 (SP/SENT/710378).

**Derecho de voto si hay consignación judicial.**

**SP/CONS/85284**

Lo previsto en el art. 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, el pago de la deuda pendiente, debe constar de alguna manera en la Comunidad, aunque consideramos que será suficiente si el propietario "moroso" aporta antes, o en el momento de la Junta, justificante de la consignación judicial o simplemente copia del escrito sellado a tal efecto por el Juzgado.

Ahora bien, si la consignación, como es lógico, ha tenido lugar, por ejemplo, en marzo de 2014, si no paga los meses siguientes,

seguirá siendo moroso, salvo que de forma continuada lleve a cabo las oportunas consignaciones judiciales. Es decir, de una manera u otra ha tenido que pagar o depositar todos los recibos emitidos hasta el día de la Junta.

Y todo ello sin perjuicio de que, cuando a la Comunidad le comuniquen oficialmente el depósito judicial, pida la entrega para cumplir con la finalidad última de la LPH, y es que la finca reciba el dinero para hacer frente a los gastos comunes, aunque, a decir verdad, cada Juzgado responde de forma diferente ante esta justa solicitud de la Comunidad.

**Comuneros que niegan el acceso a su propiedad cuando es preciso para llevar a cabo reparaciones necesarias.**

**SP/CONS/85164**

Hay que realizar unas actuaciones de fijación del aplacado en la fachada, como consecuencia de una reclamación a la constructora, el problema es que algunos propietarios se niegan a dejar pasar por su vivienda, lo que es necesario para estas obras.

Pues bien, evidentemente, la Comunidad debe requerirles fehacientemente para que dejen paso para hacer las obras necesarias desde su piso (sin que afecte a elementos privativos), pues así lo establece el art. 9.1 c) y d) de la Ley de Propiedad Horizontal.

La pregunta base de la consulta es ¿qué pasaría si no se hace la obra de fijación de aplacado de la fachada y hay algún desprendimiento por esta causa y se producen daños a terceros? Nuestro criterio es que, al tratarse de un elemento común, el responsable ante esos terceros será siempre la Comunidad, sin perjuicio de que, luego, acreditando la actuación negativa de esos propietarios y que la causa es consecuencia de esta, se pueda repetir contra dichos comuneros.

Consideramos que lo mejor es que se haga una Junta acordando estas obras y, si persiste la negativa, acudir al juicio ordinario correspondiente para que el Juez obligue a abrir los pisos y permitir las obras necesarias, conforme a los preceptos antes mencionados. Incluso sería posible y conveniente que en el mismo se pidieran medidas provisionales al respecto, acreditando la urgencia, aunque la respuesta judicial a este respecto es siempre bastante limitada.



## MEMENTO PRÁCTICO PROPIEDAD HORIZONTAL 2014-2015

**Francis Lefebvre**

**p.v.p. (con IVA) 95,68 € 725 páginas**



En las Comunidades de Propietarios conviven por un lado los derechos singulares y exclusivos de cada uno de los propietarios (llamados derechos privativos sobre su piso, casa o local comercial), y por otro los derechos de copropiedad sobre elementos o servicios comunes entre todos los vecinos.

Ambos derechos, privativos y de copropiedad, dan lugar a relaciones de interdependencia entre los titulares y, por consiguiente, a multitud de conflictos que han hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión, asesoramiento y administración que deben conocer con detalle la actual normativa que regula la materia.

El Memento Propiedad Horizontal 2014-2015 trata de ofrecer un análisis diferente del que hasta ahora se ha realizado sobre toda la normativa en materia de propiedad horizontal, tanto por la gran profundidad en su estudio como por su enfoque práctico, abordando cuestiones hasta ahora apenas tratadas por otras obras pero que resultan de gran interés para el administrador de fincas y el asesor inmobiliario.

## 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](http://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.

## 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.

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

**Daniel Enrich Guillén, 2012**

**p.v.p. (con IVA) 52,00 € 264 páginas**

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

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



## 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.



## LOS GASTOS COMUNES EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**Sepin, 2014 p.v.p. (con IVA) 35,00 € 281 páginas**

Se ha realizado un minucioso trabajo jurisprudencial sobre la principal obligación de todo comunero, la recogida en el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal: el pago de los gastos comunes. Hay que tener en cuenta que con la reforma de la citada LPH por la Ley 8/2013, con entrada en vigor el 28 de junio, se han producido dos modificaciones que afectan a este estudio; la primera y más importante es el aumento del período de afección real, que ahora abarca los tres años anteriores más el de la transmisión de la propiedad; la segunda, el quorum para la adopción de acuerdos que supongan una mejora, por eso no hemos recogido las sentencias que ya no son aplicables. En todo lo demás, con relación a este tema, no ha existido cambio legislativo alguno, aunque sí son interesantes los jurisprudenciales, en aspectos tales como la vuelta al sistema de reparto fijado en el Título cuando se ha estado admitiendo otro durante años.



## DERECHO MATRIMONIAL Y DONACIÓN

**Martínez Ortega, J.C., 2014**

**p.v.p. (con IVA) 83,20 € 344 páginas**



Este volumen, quinto de la colección "La Oficina Notarial", se centra de una manera útil y práctica sobre complejas situaciones matrimoniales y familiares que, en muchos casos, se resuelven en las Notarías.

También aborda algunos aspectos de Derecho de familia esbozados en el Anteproyecto de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, por el que se atribuyen a los Notarios nuevas competencias en materia de matrimonio, separación y divorcio.

La segunda parte de este libro está dedicada a la donación, cuya institución en los últimos años ha experimentado un incremento notable derivado de un tratamiento fiscal muy favorable en algunas Comunidades Autónomas.

Como los anteriores volúmenes, el presente está salpicado de abundante jurisprudencia y profundidad fiscal, así como numerosos formularios que pueden ser de gran utilidad a los profesionales del derecho. En la actuación diaria realizada en las Notarías confluyen múltiples intereses de todos los componentes de la familia, hablese de derechos matrimoniales con sus peculiaridades, del tratamiento jurídico de las relaciones paterno filiales o de los sistemas de protección de las personas más desprotegidas.

## CUESTIONES DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**Daniel Enrich Guillén, 2014**

**p.v.p. (con IVA) 72,80 € 392 páginas**



El estudio ahonda en las teorías jurídicas relativas a la responsabilidad civil en las comunidades de propietarios y aporta análisis de interés tomando como referencia la doctrina y la jurisprudencia.

La responsabilidad civil es la esfera en la que se dirime el grueso de la litigiosidad que generan las comunidades de propietarios. Se trata de daños corporales y materiales, así como de perjuicios económicos causados involuntariamente a terceros. Todos estos supuestos se analizan, partiendo de abundante casuística, a lo largo de la obra. Las comunidades de propietarios son entidades a las que la ley no les reconoce personalidad jurídica propia sino una suerte de personalidad sui generis (similar a la de las comunidades de bienes) que les confiere capacidad procesal plena para personarse como parte en un proceso judicial.

El alcance y límites de las coberturas de los seguros que contratan habitualmente las comunidades de propietarios para cubrir estas contingencias son también objeto de un pormenorizado análisis.

## HUMEDADES EN LAS EDIFICACIONES

**Sepin, 2014**

**p.v.p. (con IVA) 29,00 € 296 páginas**



Las inmisiones de humedad nos plantean dificultades técnicas incomprensibles. Siendo tan frecuente este siniestro, no está bien socializado ni correctamente regulado en la Ley. Obligar al causante de la humedad a que repare y obtener un resarcimiento pleno para el damnificado serán nuestros objetivos, pero en el camino nos enfrentaremos a diversos retos: localizar la avería, responsabilizar a un tercero, cuantificar las reparaciones, procurar una solución rápida, elegir la acción adecuada, demostrar el incremento de daños y perjuicios por la demora, cobrar... Todo lastrado por una complejidad técnico-jurídica desproporcionada que nos exige extremar las precauciones en nuestra demanda. En esta obra están condensadas las respuestas jurisprudenciales a los problemas que comúnmente encontraremos en las reclamaciones de humedades.

El alcance y límites de las coberturas de los seguros que contratan habitualmente las comunidades de propietarios para cubrir estas contingencias son también objeto de un pormenorizado análisis.

## MANUAL DE CONSOLIDACIÓN CONTABLE Y FISCAL

**José Gabriel Martín Rodríguez y Juan José Aguilera Medialdea, 2013**

**p.v.p. (con IVA) 93,60 € 1200 páginas**



El Manual de Consolidación Contable y Fiscal, le permitirá conocer las cuentas consolidadas desde la doble vertiente contable y fiscal.

En la primera parte se analiza la información contable en base al Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas mientras que la segunda se centra en la fiscal, utilizando un formato donde se recogen los apartados del modelo 220 (Declaración del Impuesto sobre Sociedades-Régimen de consolidación fiscal correspondiente a los grupos fiscales).

En la obra se desarrollan de la forma más práctica, sencilla, entendible y exenta de discusiones e interpretaciones doctrinales, los pormenores de la elaboración de las cuentas anuales consolidadas y de la liquidación fiscal de los grupos de sociedades.

El usuario de este manual dispone de más de 200 casos prácticos que tanto en la parte contable como en la fiscal ejemplifican de manera didáctica y "pegada" a la realidad los comentarios de los autores.

Se analiza prioritariamente la normativa incluida en nuestro Código de Comercio, pero comentando las por último, el manual incorpora un anexo normativo con los textos legales actualizados de las principales normas fiscales y contables que regulan el régimen de la consolidación.

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Alejandro Fuentes-Lojo Lastres, 8ª Edición 2014**

**p.v.p. (con IVA) 48,00 € 507 páginas**

I. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

- II. Normas Complementarias:
1. Legislación Hipotecaria;
  2. Regulación de la Propiedad Horizontal en la Comunidad Autónoma de Cataluña.
  3. Propiedad Horizontal y el Derecho de superficie y el derecho de superficie en la compilación del Derecho Civil Foral de Navarra aprobada por Ley 1/1973, de 1 de marzo.
  4. Normativa sobre estaciones radioeléctrica de aficionados.
  5. Normativa sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
  6. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
  7. Legislación sobre barreras arquitectónicas y accesibilidad para personas con minusvalías.
  8. Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Índice Analítico.



## 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.





## LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIO

**José González Olleros, Enrique Amerigo Alonso, 2014**  
**p.v.p. (con IVA) 54,00 € 895 páginas**

- I. Ley Hipotecaria
  - II. Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria
  - III. Disposiciones Complementarias de Protección del deudor Hipotecario
    1. Disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al procedimiento de ejecución hipotecaria (arts. 681 a 698)
    2. Ley 2/1994, de subrogación y novación de préstamos hipotecarios
    3. Ley 2/1999, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito
    4. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios
    5. Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
    6. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (arts. 1, 2, 6 y disposiciones adicionales y transitorias)
  - IV. Otras Disposiciones de protección del deudor Hipotecario
- Índice analítico



## LEER, ESCRIBIR, HABLAR

**Roberto García Carbonell, 2008**  
**p.v.p. (con IVA) 16,00 € 292 páginas**

El profesor Carbonell nos presenta en esta obra la síntesis más segura de sus largamente experimentados métodos, recogidos en sus libros: Lectura rápida, Nuevas técnicas de la comunicación escrita, Todos pueden hablar bien en público y Presentaciones efectivas en público. Leer, escribir y hablar bien componen la trilogía indispensable para sacar adelante lo mejor del potencial individual y lograr óptimos resultados con las más efectivas habilidades de pensamiento, de comunicación y de acción. Los jóvenes, los maestros, los profesores y formadores, los padres, los funcionarios, dirigentes, directivos y mandos medios y, en general, el gran público lector, tienen en este nuevo método el medio más ágil para leer mejor y más rápido, escribir de forma convincente y persuasiva, hablar bien, con aplomo y seguridad y lograr óptimas, gratificantes y enriquecedoras comunicaciones en público y a todo nivel



## PRESENTACIONES EFECTIVAS EN PÚBLICO

**Roberto García Carbonell, 2006**  
**p.v.p. (con IVA) 10,00 € 134 páginas**

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



## EL CONTROL DE LOS CIBERMEDIOS

**Juan Carlos Gavara de Cara, Josu de Miguel Bárcena, 2014**  
**p.v.p. (con IVA) 29,00 € 225 páginas**

Una perspectiva de análisis jurídico de los medios de comunicación digitales, tanto a nivel interno como comparado, permite concluir que se plantean similares problemáticas en los diversos Estados, como pueden ser la de determinar si procede una idéntica protección constitucional y jurídica a los medios tradicionales y a los cibermedios, la corrección jurídica de medidas restrictivas como el cierre de páginas webs o blogs, la aplicación de la protección de derechos de terceras personas como mecanismo de los juicios paralelos y el alcance del derecho al olvido. Estas problemáticas demuestran la dificultad de regulación específica de la temática de los medios de comunicación digitales y sobre todo el establecimiento de mecanismos de control de su actividad. La estructuración de sistemas de control o supervisión de cibermedios requiere de unas pautas y parámetros específicos, con articulación subjetiva y objetiva de mecanismos de autorregulación y unas reglas de conducta explicitadas y publicadas en el propio medio con carácter más genérico.



## SONRÍE LOS LUNES

**Luis Ríos, Luis Pita, 2014**  
**p.v.p. (con IVA) 15,00 € 224 páginas**

Son muy pocos los afortunados que pueden decir que sonríen los lunes por la mañana. ¿Qué es lo que distingue a estas personas? Dicho de otro modo: ¿qué secreto guardan para disfrutar diez veces más de su trabajo? ¿cuál es la clave de su felicidad en el trabajo? Después de un estudio de campo con un grupo muy variado de personas, procedentes de sectores y puestos profesionales muy diversos, descubrimos que todas ellas comparten algo en común que quizá te sorprenda: no tienen un "trabajo ideal". Son felices en los distintos rangos y responsabilidades que han ido asumiendo en su vida profesional. Es como si llevaran con ellos esa felicidad allí donde van a trabajar. En este libro te explicamos el secreto de estas personas. Te ayudará a ser más feliz y a tener mayor éxito profesional en tu trabajo.



## PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

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

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

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: [www.cgcafe.es](http://www.cgcafe.es)

REMICA

## Ahorro energético: garantizado y certificado

El ahorro energético se ha convertido en uno de los principales temas a tratar en todos los foros, tanto a nivel doméstico como profesional.

La coyuntura socio-económica en la que nos encontramos, sumada a la constante escalada de los precios de la energía y a los problemas medioambientales de los que empezamos a tener conciencia, han hecho que tanto desde el ámbito institucional como en los entornos privados y familiares, se hayan empezado a tomar medidas.

En esta dirección, el pasado mes de abril, España presentó el Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020, que se centra en las medidas necesarias para lograr los objetivos de ahorro y eficiencia energética marcados por la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la Eficiencia Energética.

El Plan responde a los contenidos exigidos por la Directiva, que establece acciones concretas para garantizar la consecución del objetivo de reducción de un 20% del consumo para el conjunto de los Estados Miembros, exponiendo las medidas de mejora de la eficiencia energética que se están llevando a cabo en nuestro país y aquellas que se prevé ejecutar.

Las medidas de eficiencia energética en edificación cobran especial importancia, dado que este sector es el que tiene un mayor potencial de ahorro energético en relación con una menor inversión o una mejor amortización de la misma.

En este sentido, debemos tener presente el hecho de que el gasto energético supone en torno al 30% del gasto total anual de una comunidad de vecinos media, un coste del que la calefacción y el agua caliente representan aproximadamente el 80%.

Mejorar la eficiencia energética tiene diversas ventajas para los usuarios, comenzando por el ahorro económico que conlleva, pero sumando también la mejora del confort, de la seguridad y del servicio. Además, en la mayoría de los casos, sirve para mejorar la calificación energética del edificio.

Una empresa de servicios energéticos va a permitir llevar a cabo estas mejoras sin que suponga costes extras o derramas a la comunidad de propietarios, ya que la inversión necesaria se amortiza con los ahorros obtenidos. Pero su labor no se acaba ahí, la gestión energética que sigue a la implementación de medidas y que incluye el mantenimiento correctivo y preventivo, la telegestión de la instalación y la contabilidad energética, entre otros elementos, es fundamental para asegurar el óptimo rendimiento de la instalación y que los ahorros logrados se mantienen en el tiempo.



Sin embargo, centrémonos en la palabra clave: AHORRO. Es fácil decir que se va a ahorrar. Es sencillo hacer promesas si no existe una responsabilidad detrás de las mismas. Pero podemos ir más allá ¿Cómo sabemos si se han conseguido los ahorros? Ver disminuir la factura de energía es el primer paso, pero ¿Cómo calcular si se han alcanzado los ahorros comprometidos?

Para estos dos puntos, solo hay una respuesta: garantía por contrato y certificación de ahorros por un organismo independiente.

Remica ya fue pionera garantizando a sus clientes los ahorros por contrato. Ahora ha dado un paso más en su compromiso, certificando, a través de una entidad independiente, la consecución de los mismos. Para ello, el pasado mes de marzo, firmó con TÜV Rheinland un Acuerdo de Colaboración para la Certificación de Ahorros Energéticos.

El objeto de este acuerdo es que TÜV Rheinland lleve a cabo la verificación y certificación de ahorros energéticos concernientes a los contratos de rendimiento energético suscritos entre Remica y sus clientes, o las derivadas de la implantación de programas de eficiencia, de la implantación de Medidas de Ahorro Energético (MAEs), del seguimiento del mantenimiento de instalaciones o cualquier situación relacionada con la demostración de ahorros energéticos en instalaciones gestionadas por Remica de acuerdo con el Protocolo Internacional de Medida y Verificación del Ahorro Energético (IPMVP).

El certificado emitido por TÜV Rheinland conlleva la garantía que sólo puede ofrecer un Organismo de Control Autorizado y la fiabilidad absoluta de una organización internacional independiente, con más de 140 años de experiencia.

Según datos de la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos (ANESE), una vivienda eficiente consume hasta el 86,4% menos de energía que una que no lo es.

Si apostamos por la calidad y la responsabilidad, ahorrar energía con seguridad y garantías es posible.





# PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

Queremos  
ser tu banco



Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

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

SCHINDLER

## Última tecnología en emisión y recepción de telealarmas

La actividad en el sector del transporte vertical nunca se detiene. A cualquier hora y cualquier día, millones de ascensores de todo el mundo trabajan para facilitar la movilidad de los usuarios. Conscientes de ello, y buscando la excelencia en su sector, Schindler cuenta con un Call Center 24 horas. Este servicio hace posible la detección de cualquier incidencia en el funcionamiento de las instalaciones de Schindler, canalizando las peticiones de los clientes y solucionando cualquier problema.

El Call Center de Schindler España, ubicado en Zaragoza, es un centro especial de empleo, por lo que un 70% del personal que trabaja en sus instalaciones tiene una discapacidad superior al 33%, algo que ensalza el compromiso de Schindler con la legislación vigente y con la integración de colectivos con dificultad para acceder al mundo laboral.

El valor principal de este centro 24 horas es la eficacia, ya que en caso de que el cliente lo necesite, en pocos segundos se puede poner en contacto con el Call Center para solucionar la incidencia. El equipo de Schindler se esfuerza por aportar seguridad y fiabilidad, actuando con rapidez a la hora de solucionar cualquier problema que pueda surgir a los usuarios.

La respuesta de Schindler se garantiza gracias a una doble vía de comunicación. Por un lado las llamadas telefónicas, tanto internas como externas, a las que Schindler da respuesta directamente gracias al trabajo de los



teleoperadores. La atención al cliente está centralizada en este Call Center, ya que para el usuario es importante tener la oportunidad de contactar con el mismo número sea cual sea el problema.

La segunda vía de comunicación son los intercomunicadores situados en sus ascensores. Cuando un cliente pulsa el botón de telealarma, salta automáticamente en el centro 24 horas. Gracias a las nuevas tecnologías como las PDA, los operarios reciben el aviso de forma inmediata con todos los datos necesarios, confirmando el estado de cada caso desde el propio dispositivo.

Pero la labor del Call Center no se limita a atender a usuarios y empleados, también se gestionan el hardware y el software necesarios para que los ascensores cuenten con la última tecnología en emisión y recepción de telealarmas. Cualquier dispositivo que se monte en un ascensor, necesita ser configurado, y esa configuración se hace desde este centro.

Para llegar a cumplir sus objetivos, Schindler tiene muy clara la importancia del trabajo en equipo, no solo con los técnicos, sino también con los teleoperadores, empezando por la introducción correcta de la información y continuando con la actualización constante del estado de cada caso.

Recientemente, la multinacional suiza ha mejorado el servicio al cliente cambiando el número de su Call Center. A diferencia del antiguo, el nuevo número, 900 400 272, es totalmente gratuito para el usuario.



# 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](http://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 ATENCION  
AL CLIENTE**  
2013

**Servicio  
24 horas**  
**901 24 00 24**  
**ww.otis.com**

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