

Administración Rústica y Urbana

www.cgcafe.org

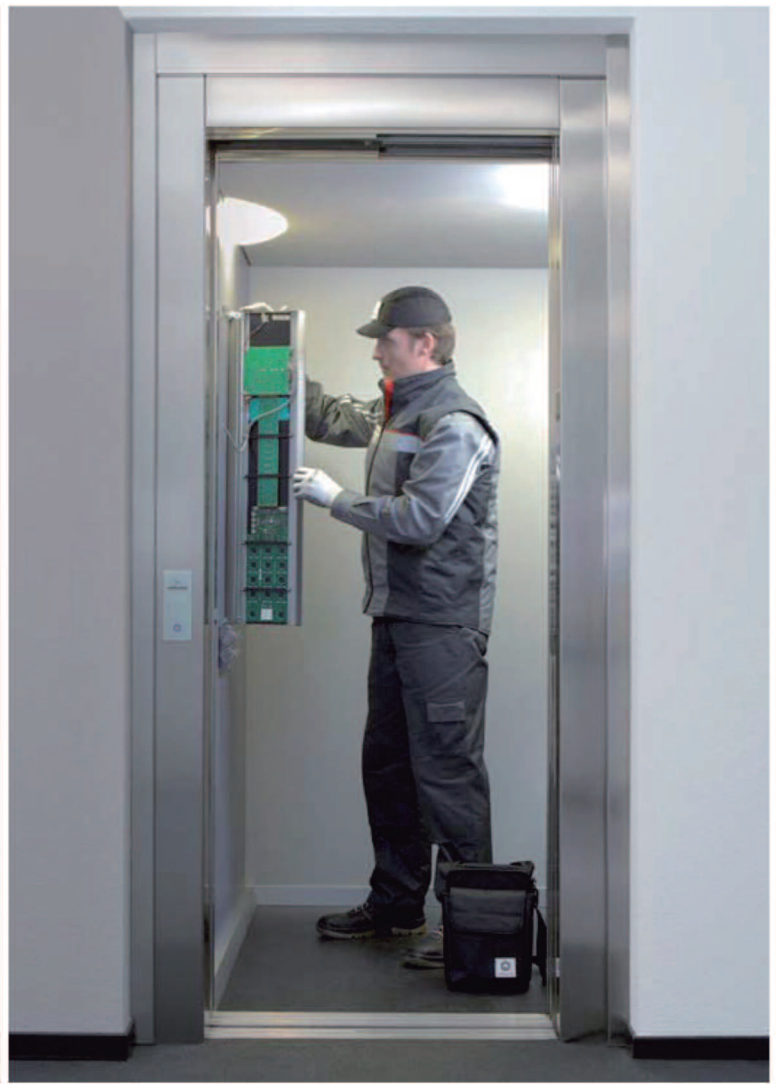
Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas



**REHABILITACIÓN Y AHORRO ENERGÉTICO:
CONSTRUYENDO LAS CIUDADES DEL FUTURO**



**DIVIDENDO DIGITAL:
EL GOBIERNO ABONARÁ LA RESINTONIZACIÓN**



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.





Decía Heráclito (siglo V A.C.) que “lo único constante es el cambio”. Nunca esta frase ha tenido tanto sentido como en la actualidad. No cabe duda de que todo a nuestro alrededor está cambiando: la economía, la política, la sociedad, la forma de trabajar, la familia. Si comparamos nuestra realidad y el entorno actual con los de hace cinco o diez años veremos que, sin posibilidad de vuelta atrás, todo es absolutamente distinto.

¿Mejor o peor que antes? Quizás la crisis nos haga percibirlo todo peor de lo que en realidad es. La naturaleza humana nos lleva a la mayoría de nosotros a sentir cierto vértigo ante las novedades y vemos con recelo el futuro cuando lo que nos rodea es tan cambiante como en la actualidad. Sin embargo, todos sabemos que adaptarnos es cuestión de supervivencia. Ahora bien: ¿hacia qué dirección debemos orientar nuestros esfuerzos?

Cuando se formula esta pregunta, la mayoría contesta, o contestamos, que la respuesta está en innovar, en la tecnología, internet, las redes sociales y hacer las cosas de la manera más novedosa posible. Y todos sabemos que es verdad, que es necesario volcarnos para que nuestros despachos y empresas dispongan de todas las herramientas de última generación.

Sin embargo, no todos podemos prestar nuestros servicios de la misma forma. Cada uno tenemos nuestro modo particular de hacer las cosas y, además,

lo que demanda cada cliente es distinto.

A veces, todos tenemos la sensación de que nadie está peor que nosotros. Pero realmente, la actual situación no afecta únicamente a los Administradores de Fincas. La práctica totalidad de los sectores de nuestra economía están atravesando por circunstancias similares y también deben pensar en soluciones para salir de ellas.

Pienso, por ejemplo, si fuera propietario de una tienda tradicional -electrodomésticos, ropa, perfumería...-, ¿cómo podría afrontar el futuro frente a la competencia de las ventas en la red o las grandes superficies? Es imposible competir por precio y la calidad del producto es la misma. También en este sector tendrán que estudiar fórmulas para buscar segmentos del mercado que demanden un servicio muy específico que no puedan encontrar en cualquier otro sitio.

Otro sector irreconocible es la restauración. Cuando salimos a comer con amigos, proveedores o familiares percibimos esos cambios. Si hoy nos propusiéramos abrir un restaurante, rápidamente nuestro pensamiento se orientaría hacia la decoración minimalista y menús a base de platos distintos, sabrosos, muy vistosos pero no muy abundantes y con nombres absolutamente irrepitibles. Y si alguien te pregunta lo que has comido, no eres capaz de responder con precisión. Es la tendencia del mercado.

Sin embargo, no todos los restaurantes puedan ser iguales. De hecho, hay una enorme variedad en este sector:

desde aquéllos que ofrecen cocina tradicional, a los de comida rápida, asiáticos, italianos, mejicanos, vegetarianos... A pesar de tanta oferta, estoy convencido de que nunca se inventará algo que pueda suplir a un buen plato de jamón recién cortado. Pero lo cierto es que el mercado dispone de diferentes ofertas para cada uno de sus segmentos.

Uno de los problemas del sector de la administración de fincas es que, tanto los clientes como nosotros, nos hemos acostumbrado a una tarifa plana en la que entran todos los servicios que podemos prestar. Quizás haya llegado el momento de cambiar esta forma de hacer las cosas. Nuestras obligaciones crecen y los precios se reducen. Cada uno de nosotros debemos definir si quiere vender “nueva cocina”, jamón serrano o hamburguesas.

He tenido oportunidad de escuchar ponencias de especialistas en análisis de mercado y empresas que nos explican que nuestros clientes piden diferentes ofertas, pero la mayoría quiere mejores precios y es un error prestar todos los servicios a precios bajos porque menores honorarios deberían estar asociados, en todo caso, a menor prestación de servicios. Análogamente, aquellos que sean más exigentes con los servicios que solicitan no pueden pensar en pagar precios bajos.

Seguro que, al igual que la mayoría de vosotros, considero que es fácil formular estas propuestas pero resulta muy difícil pensar en la mejor manera de ponerlas en práctica.

Decía Roosevelt que “hay tantas opiniones como expertos”, de modo que seguro que existen múltiples fórmulas para adaptar la administración de fincas al nuevo entorno en el que debe ejercerse nuestra actividad. Y sobre todo, los expertos coinciden en una misma idea: todo se mueve a nuestro alrededor, de modo que no podemos quedarnos quietos.

Salvador Diez Lloris
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Salvador Diez Lloris.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

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

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

Sumario

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



REHABILITACIÓN Y AHORRO ENERGÉTICO: CONSTRUYENDO LAS CIUDADES DEL FUTURO

El Ministerio de Fomento ha enviado a la UE el “Plan Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España”. El objetivo que se persigue es establecer, como pilares del nuevo modelo de política de vivienda, la rehabilitación de edificios y un mayor desarrollo del mercado del alquiler.

El CGCAFE ha participado en el Grupo de Trabajo correspondiente a los Colegios Profesionales, y es una opinión unánime de sus miembros la importancia y el papel destacado que juegan los Administradores de Fincas Colegiados, como intermediarios ante las Comunidades de Propietarios, a la hora de difundir el mensaje del fomento de la rehabilitación y la eficiencia energética de los edificios. **Pág. 6**

3

Carta del Presidente

6

Consejo General

16

Nos Interesa

El Administrador de Fincas frente a la responsabilidad civil profesional.

19

Especial

Decálogo en defensa de la profesión.

30

Noticias Colegiales

36

Propiedad Horizontal

Problemas y soluciones en materia de instalación de ascensores tras la Ley 8/2013.

36

Arrendamientos Urbanos

La arbitrariedad de los conflictos en contratos de arrendamiento urbano de vivienda tras la Ley 4/2013.

44

Arrendamientos Urbanos

Reforma en la inscripción de los contratos de alquiler.

52

Jurisprudencia y Consultas

53

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

DIVIDENDO DIGITAL: EL GOBIERNO ABONARÁ LA RESINTONIZACIÓN

La liberalización del dividendo digital ya ha comenzado. Los ciudadanos tienen hasta el 31 de diciembre de 2014 para sintonizar, de nuevo, sus canales. A partir de esa fecha quién no haya llevado a efecto la resintonización no podrá tener acceso a determinada oferta televisiva. En una guía rápida ofrecemos toda la información de interés, así como las preguntas más sobresalientes realizadas al respecto y sus respuestas. **Pág. 10**

56

Actualidad-economía



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

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

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

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?



902 808 268

www.seguroscgcafe.com

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

Unidos por ti, unidos para ti.

Rehabilitación y ahorro energético: Construyendo las ciudades del futuro

El Ministerio de Fomento ha enviado a la UE el Plan “Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España”, que desarrolla el artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE. El objetivo que se persigue con este documento es establecer como pilares del nuevo modelo de política de vivienda, además de la rehabilitación de edificios, la regeneración de las tramas urbanas y desarrollar un mercado del alquiler atractivo.

DOLORES LAGAR

En palabras de **Ana Pastor**, ministra de Fomento “el Plan se ha elaborado según los principios establecidos en la Directiva 2012/27/UE sobre eficiencia energética, y consideramos que la rehabilitación es uno de los pilares del nuevo modelo de la política de vivienda, aunque no es el único. También pretende desarrollar un mercado del alquiler atractivo, que convierta a la opción del alquiler en una opción adecuada e interesante para los ciudadanos”.

En la elaboración de este Plan ha participado el CGCAFE en uno de los Grupos de Trabajo, junto a otros colectivos profesionales, y se ha recogido una demanda fundamental de los Administradores de Fincas Colegiados, y es la creación del fondo de liquidez para Comunidades de Propietarios, gestionado por el ICO y/o entidades financieras.

La razón de esta propuesta se basa en que las Comunidades de Propietarios que tienen contratado un Administrador de Fincas Colegiado cumplen puntualmente con sus obligaciones económicas. Apenas se producen reclamaciones contra comunidades de propietarios por impagos y no existe ninguna que haya presentado un ERE o esté en situación de concurso de acreedores. Para **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, “a pesar de esta realidad y debido a su especial situación jurídica –carecen de personalidad jurídica propia– no tienen acceso a financiación. Era necesario intervenir en el mercado para corregir esta disfunción, y creemos que se logrará con la propuesta del CGCAFE aceptada”.

El objetivo que se pretende con esta medida es estimular la concesión de préstamos para comunidades bien para obras o mejora de instalaciones,

que sean concedidos directamente por el ICO o a través de entidades financieras con aval del ICO. Pero para que sea eficaz, es fundamental que se firmen convenios con los Colegios de Administradores de Fincas para regular los mecanismos para la tramitación de estos préstamos a través de los Colegios y los Colegiados justificando, suficientemente, la naturaleza de las obras a financiar.

Otra de las medidas propuesta por el CGCAFE fue la de establecer incentivos y deducciones fiscales, tanto para las Comunidades de Propietarios como para los propietarios de inmuebles, para favorecer la realización de tales acciones de rehabilitación, y que se siguen analizando para ponerlas en práctica, y correspondiendo su elaboración y promulgación al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, y a los Ayuntamientos, en los impuestos locales.

En resumen será el ahorro energético de cada tipo de escenario el que marque el porcentaje de ayudas públicas en forma de subvenciones sobre el coste total de las viviendas, así como los tipos de interés de los préstamos, su retorno o el porcentaje adicional de inversión privada, por citar solo algunos aspectos de la cuestión.

AYUDAS PÚBLICAS

La propuesta incluye que “el porcentaje de ayudas públicas en forma de subvenciones directas al propietario para la rehabilitación se irá reduciendo progresivamente hasta desaparecer en 10 años, una vez que los ahorros energéticos sean tales que permitan financiar íntegramente el coste de las medidas de rehabilitación propuestas”. Esto significa que el Ministerio de Fomento ha realizado una valoración sobre el ahorro energético que se produciría en los distintos tipos



ANA PASTOR, ministra de Fomento: “El Plan se ha elaborado según los principios establecidos en la Directiva 2012/27/UE sobre eficiencia energética, y consideramos que la rehabilitación es uno de los pilares del nuevo modelo de la política de vivienda”

de viviendas con las obras de rehabilitación, que conllevaría, según Fomento, a que el ahorro energético de un edificio sería tal que serviría para financiar el resto de las obras de rehabilitación, sin necesidad de ayudas públicas directas. ¿Esto será así? Pues la experiencia nos dice que no, porque, generalmente, la rehabilitación exige resolver tantas cuestiones que difícilmente se llevan a efecto en los plazos estipulados, de ahí que desde el CGCAFE se considere que las subvenciones directas al propietario deberían prorrogarse más tiempo.

Para **Salvador Díez**, “sí queremos mencionar, y así lo recoge el documento enviado a Bruselas, que el modelo de subvenciones a fondo perdido tiene, actualmente, serios inconvenientes”.



nientes, como es el dilatado plazo de tramitación y el hecho de que se cobren siempre a posteriori, una vez concluidas las obras. Esto hace que los propietarios tengan que afrontar un fuerte desembolso inicial que a veces es realmente complicado para un importante número de propietarios, que en ocasiones han de solicitar un préstamo bancario personal”. Por eso, desde el CGCAFE se propone, en dicho documento, la búsqueda de otros sistemas de financiación a través del Fondo Nacional de Eficiencia Energética, el Banco Europeo de Inversiones (BEI); posibilitar que las empresas de servicios energéticos, constructoras o gestoras de la rehabilitación perciban directamente, con el consentimiento explícito del cliente, las ayudas de las administraciones públicas; reforzar la Línea ICO para Comunidades de Propietarios y facilitar garantías para las entidades financieras que den créditos para financiar a las Comunidades de Propietarios para obras de rehabilitación, ante un posible impago del crédito.

REHABILITACIÓN NO COMPLETA DEL EDIFICIO

El documento también analiza las consecuencias que tiene sobre la eficiencia energética el que se proceda a cambios de elementos concretos para reducir el gasto energético, como por ejemplo una caldera en un clima frío, y no se realice una obra más profunda de otros elementos de aislamiento del edificio que sí conllevaría un ahorro energético significativo. Si solo se procede con el cambio de ese elemento concreto, que generalmente tiene un alto coste, es muy difícil que, posteriormente, se realice una obra profunda, por lo que quedaría sin cumplirse el objetivo final del ahorro energético previsto en dicho documento. “Nuestra opinión es que tene-



BEATRIZ CORREDOR, *ex-ministra de Vivienda*: “La medida que se propone es arbitrar un sistema de publicidad registral más eficaz que el actual, para que la finca de cada vecino responda de las cuotas de comunidad con prioridad absoluta desde que las mismas son publicadas en el Registro de la Propiedad”

mos que comenzar a pensar en un conjunto, el edificio completo - matiza **Salvador Díez**-, y ver qué aspectos requieren cambios de elementos determinados, obras de rehabilitación profundas, ect... Es decir, realizar un informe completo de todas las necesidades del edificio, y proceder a su realización si se quiere que el efecto buscado del ahorro energético sea realmente eficaz”.

AÑO 2020, FINAL DE UN MODELO

El documento presentado trabaja con un modelo hasta 2020. Y para ello es-

tablece tres tipos distintos de edificios: residencial alto -ahorro de hasta el 32% de energía en el ahorro acumulado en sistemas de climatización-; medio -hasta el 26%-; y base -hasta el 7%-, con los que se persigue, en el mejor de los escenarios – a través de subvenciones, ayudas europeas, préstamos bancarios, inversión privada-, rehabilitar 1.147.295 viviendas con apoyo en los tipos para residencial base; 1.427.183 para residencial medio y 1.993.321 viviendas para residencial alto.

Aunque uno de los objetivos de las últimas leyes aprobadas sobre rehabilitación y propiedad horizontal, es propiciar el desarrollo del sector de la construcción a través de la rehabilitación, fundamentalmente, de inmuebles privados, por experiencia los Administradores de Fincas Colegiados saben que los plazos son muy difíciles de cumplir, y más, para las comunidades de propietarios, donde los acuerdos conllevan su tiempo y puesta en funcionamiento, por lo que quizás el problema no esté en conseguir, al final, que los edificios se rehabiliten, sino que se realicen en el tiempo que los estudios están señalando de 2020. Las medidas del documento enviado a Bruselas ni siquiera se han puesto en funcionamiento en estos momentos, aunque se esté trabajando a muy buen ritmo para conseguirlo.

EL MINISTERIO DE FOMENTO CREARÁ EL LIBRO DEL EDIFICIO

En el documento se habla de crear el Libro del Edificio para edificios ya existentes y que correspondería, su redacción, al Ministerio de Fomento. Este libro recogería, como estipula el documento remitido a Bruselas, todas las actuaciones realizadas en el edificio, informes, certificados, revisiones, u obras, entre otros.

Se pretende, también, con este Li-

El grupo de trabajo reconoce la labor de los administradores de fincas colegiados

El CGCAFE ha participado en el Grupo de Trabajo correspondiente a los Colegios Profesionales, y es una opinión unánime de sus miembros la importancia y el papel destacado que juegan los Administradores de Fincas Colegiados, como intermediarios ante las Comunidades de Propietarios, a la hora de difundir el mensaje del fomento de la rehabilitación y la eficiencia energética de los edificios. Cabe destacar que, en opinión de la representante del Colegio de Registradores, **Beatriz Corredor**, exministra de Vivienda, les preocupan “las Comunidades de Propietarios que no tienen Administrador, ya que las que sí lo tienen funcionan bien”.

BEATRIZ CORREDOR

Exministra de Vivienda, y actual Directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores, propone la creación de un libro especial para las comunidades de propietarios

Con la Ley 8/2013, las Comunidades de Propietarios pueden constituirse como entidades con personalidad jurídica, por lo que conviene estudiar la posibilidad de impulsar el movimiento legislativo que nos permita crear un libro especial de Comunidades de Propietarios en cada distrito hipotecario. La medida que se propone es arbitrar un sistema de publicidad registral de las mismas más eficaz que el actual, para que la finca de cada vecino responda de las cuotas de comunidad, con prioridad absoluta desde que las mismas son publicadas en el Registro de la Propiedad, superando así el viejo problema de la prioridad de las deudas de las anualidades corrientes, que pasa por las siguientes medidas:

- Determinación de la deuda, mediante el depósito en el Registro de la Propiedad del presupuesto de cada comunidad de propietarios para la siguiente anualidad. El depósito provocaría una nota marginal de afección en cada finca a la cantidad asignada en el presupuesto anual en correspondencia a su cuota, con expresión de la cantidad por la que resulta afecta la finca para una anualidad determinada. Dicha nota marginal tendría una duración anual y caducaría de no ser activada mediante la oportuna demanda judicial en reclamación de impago, a los dos años desde su constancia registral, mediante la cual se actuaría su prioridad registral, que podría ser conocida por los terceros. Transcurridos dos años sin reclamación, se cancelaría de oficio por el Registrador, de modo análogo a lo que ocurre con las notas de afección por impago de los gastos de urbanización.
- La acumulación anual de notas marginales de afección al pago de los gastos de la comunidad de vecinos no puede producirse a través del sistema de folio análogo actual. Habría que contar con un apartado especial en el folio registral que permitiera la afección por anualidades y la posibilidad de considerar dicha afección activa o latente según se hubiesen activado las actuaciones judiciales de reclamación de la deuda oportunas.
- Puede que la cantidad presupuestada sea insuficiente y entonces haya que girar nuevas derramas para cubrir esos nuevos gastos de comunidad, que habrían de seguir el mismo procedimiento anterior.
- Del mismo modo, se puede hacer constar también la afección de la finca al pago de ciertos tributos locales como el IBI, o el impuesto de basuras. A efectos estadísticos, el Colegio de Registradores creará un índice central de Comunidades de Propietarios, pudiendo expedirse información automatizada de las mismas.

Otra propuesta del Colegio de Registradores es la referente a "la financiación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, mediante la figura de la anotación preventiva de crédito refaccionario: nueva regulación de la misma para facilitar la garantía de los préstamos y créditos concedidos por las entidades financieras -y de las ayudas públicas- destinados a la rehabilitación, regeneración y renovación de fincas, edificios, barrios o espacios urbanos consolidados.

Para ello, es imprescindible facilitar la financiación privada de este tipo de operaciones, mediante la regulación de las garantías jurídicas más adecuadas, superando el mecanismo tradicional de financiación a través de préstamos personales, que generalmente son caros y a corto-medio plazo, de manera que el tipo de interés de los créditos y préstamos destinados a la rehabilitación de edificios, viviendas y locales comerciales, que no suele requerir de cuantías tan elevadas como las destinadas a la compraventa, se equipare al de los préstamos y créditos hipotecarios, y también pueda equipararse su duración. De este modo, se conseguiría que la rehabilitación fuera más accesible y, por lo tanto, estuviera al alcance de un mayor número de ciudadanos, con los efectos positivos que tendría para la actividad económica, el empleo y los puntos de vista medioambiental y social.

Tales mejoras sustantivas y procesales permitirían también la titulización de los préstamos y créditos destinados a la rehabilitación de edificios, viviendas y locales comerciales garantizados con anotación preventiva de crédito refaccionario, facilitando de este modo a las entidades financieras la obtención de fondos con los que atender la demanda de financiación de estas obras.



SALVADOR DÍEZ, presidente del CGCAFE: "Sí queremos mencionar, y así lo recoge el documento enviado a Bruselas, que el modelo de subvenciones a fondo perdido tiene serios inconvenientes, como es el dilatado plazo de tramitación y el hecho de que se cobren siempre una vez concluidas las obras"

bro, que los propietarios de edificios ya existentes, y referido a la eficiencia energética, asuman la importancia de esta cuestión para el ahorro económico, energético, y para el medio ambiente. Así, al igual que en algunos países de la UE se está endureciendo, gradualmente, la normativa al respecto para los edificios ya existentes, es lo que se pretendería aquí con una normativa futura, que ya se ha iniciado en España con la publicación obligatoria de los Certificados de Eficiencia Energética en el momento de la venta o arrendamiento de la propiedad.

Referente al Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y que fue modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, lo que se persigue, en un futuro, es desarrollar un Documento Básico dentro del Código Técnico para facilitar la rehabilitación o reutilización de edificios ya existentes. En este documento lo que se busca es recoger algunas exigencias técnicas que ya son obligatorias en la obra nueva, como, por ejemplo, en materia de accesibilidad o protección contra incendios.

SANTANDER 2015
IMAGÍNA TEL 

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

Dividendo Digital: El Gobierno abonará la resintonización

La liberalización del dividendo digital ya ha comenzado. Con el Real Decreto 805/2014, de 19 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre y se regulan determinados aspectos para la liberación del dividendo digital, los ciudadanos tienen hasta el 31 de diciembre de 2014 para sintonizar, de nuevo, sus canales. A partir de esa fecha quién no haya llevado a efecto la resintonización no podrá tener acceso a determinada oferta televisiva.

La liberación del dividendo digital es el proceso que consiste en la reordenación de algunos canales de la TDT, para cumplir con el mandato de la Comisión Europea de liberar las frecuencias radioeléctricas de la banda de 800 MHz, con el fin de que pueda ser utilizada por tecnologías móviles LTE/4G. Dada la importancia que para los Administradores de Fincas Colegiados tiene esta nueva normativa, y con el objetivo de ofrecer la máxima información a nuestros profesionales, el CGCAFE, en colaboración con la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Socie-

dad de la Información SETSI, dependiente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, ha comenzado a impartir una serie de Jornadas de Formación en los Colegios Territoriales correspondientes, con el objetivo de que los Administradores de Fincas Colegiados puedan responder a todas las dudas que se les planteen y, al mismo tiempo, informe a sus clientes sobre la necesidad de realizar las adaptaciones en las instalaciones de recepción de sus hogares para poder seguir recibiendo la señal de televisión a partir del 1 de enero de 2015.

... Y sobre qué debemos estar informados e informar, en una guía rápida.

AYUDAS PARA LA ADAPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ANTENA COLECTIVA DE TDT

www.cgcafe.org #AFColegiados @CgcafeAaff

<https://www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral>

TELEVISIÓN DIGITAL TERRESTRE: SINTONIZAMOS DE NUEVO

... Y SOBRE QUÉ DEBEMOS ESTAR INFORMADOS E INFORMAR, EN UNA GUÍA RÁPIDA.

**LA COLEGIACIÓN ES
GARANTÍA DE CALIDAD**

Administradores de Fincas Colegiados





BENEFICIARIOS

Las ayudas están destinadas a las comunidades de propietarios de un edificio o conjunto de edificios de viviendas sujeto al régimen de propiedad horizontal, y que tuvieran instalado un sistema de antena colectiva basado en monocanales o un sistema basado en una centralita programable.

Solo podrá solicitarse una subvención por cada comunidad de propietarios.

IMPORTE MÁXIMO DE LAS AYUDAS

Las ayudas cubrirán las inversiones y gastos directamente relacionados con las adaptaciones motivadas por la liberación del dividendo digital en los edificios afectados, según el sistema de antena colectiva que tuviera instalado el edificio.

Para aquellas comunidades de propietarios que tuvieran instalada una centralita programable y, por lo tanto, no precisan de la instalación de equipamiento adicional, la ayuda máxima prevista es de 100€ en todos los casos, con independencia de la zona geográfica.

En las comunidades con amplificadores monocanales, la subvención prevista varía en función del número de múltiples digitales afectados, en cada zona geográfica.

BENEFICIARIOS

Las ayudas podrán ser solicitadas directamente por las Comunidades de Propietarios, el Administrador de Fincas Colegiado y la empresa instaladora registrada que haya realizado la adaptación de la antena colectiva.

Las ayudas cubrirán las adaptaciones realizadas desde junio de 2014, y comenzarán a cobrarse a partir del **1 de enero de 2015**.

IMPORTE MÁXIMO DE LAS AYUDAS

Tipo de instalación	Cuantía MÁXIMA de la subvención	
Amplificadores monocanal	Cambio de 1 amplificador	150€
	Cambio de 2 amplificadores	250€
	Cambio de 3 amplificadores	350€
	Cambio de 4 amplificadores	450€
	Cambio de 5 amplificadores	550€
Centralita programable	100€	

Para solicitarlas se debe presentar una factura detallada de los trabajos realizados y el boletín de instalación facilitado por un instalador registrado.

SOLICITUD DE LAS AYUDAS

La solicitud y la gestión de las ayudas se realizará exclusivamente a través de internet

Las ayudas podrán ser solicitadas directamente por las Comunidades de Propietarios, el Administrador de Fincas Colegiado y la empresa instaladora registrada que haya realizado la adaptación. Las solicitudes podrán presentarse una vez que se publique la convocatoria de las ayudas. Todas las solicitudes se realizarán de forma telemática a través de la plataforma on-line puesta a disposición por el Gobierno.

Para acceder a las ayudas es necesario que el instalador que realice la adaptación sea un instalador registrado. Puedes acceder al listado de las más de 11.000 empresas instaladores registradas en España a través de www.televisiondigital.es.

Una vez finalizados los trabajos, el instalador deberá entregar la factura con el detalle de los trabajos estrictamente relacionados con la adaptación de liberación del Dividendo Digital, así como el correspondiente boletín de instalación que refleje el equipamiento existente en el edificio y los trabajos realizados.

REQUISITOS PARA RECIBIR LAS AYUDAS

Es importante que toda la documentación a presentar se encuentre en formato electrónico –jpg o pdf- para poder presentarla a través de internet.

La documentación entregada por el instalador –factura detallada, boletín de instalación- junto con el documento que acredite la titularidad de la cuenta bancaria a nombre de la Comunidad de Propietarios donde se desea recibir el ingreso, es la que se deberá aportar a través de la plataforma online puesta a disposición para solicitar las ayudas.

Las comunidades de propietarios deberán disponer de NIF (código H o E) y ser titulares de una cuenta bancaria a su nombre donde se ingresará el importe de la ayuda.

NOTA:

Edificios afectados: Deberán de realizar adaptaciones de sus sistemas de antena colectiva los edificios de viviendas equipados con sistemas de recepción nonocanales o de centralitas programables. En general utilizan estos sistemas edificios de tamaño medio o grande.

Y para los no afectados: Las viviendas unifamiliares dotadas con antena de televisión individual no habrán de realizar adaptaciones en sus sistemas de antena al disponer de sistemas con amplificadores de banda ancha capaces de recibir todos los canales de televisión. Y las comunidades de propietarios con edificios dotados de sistemas de amplificadores de banda ancha, similares a los de las viviendas unifamiliares, tampoco deberán realizar adaptaciones. En general se trata de aquellos edificios con menor tamaño o con un reducido número de viviendas.



¡Adáptate a la liberación del Dividendo Digital!



FUENTE: MINISTERIO DE INDUSTRIA

La liberación del dividendo digital es el proceso que consiste en la reordenación de algunos canales de la TDT, para cumplir con el mandato de la Comisión Europea de liberar las frecuencias radioeléctricas de la banda de 800 MHz, con el fin de que pueda ser utilizada por tecnologías móviles LTE/4G. La liberación es un proceso de ámbito europeo, obligatorio para todos los Estados Miembros, por ejemplo, tanto Francia como Portugal han realizado ya este proceso y ofrecen servicios de telefonía móvil 4G en dicha banda. Los canales afectados se reordenarán a frecuencias por debajo de la banda de 800MHz y algunos ciudadanos tendrán que actuar sobre las instalaciones de recepción de televisión en sus hogares para continuar recibiendo la programación

A diferencia de lo que ocurrió durante el proceso de transición de la televisión analógica a la digital en el año 2010, que implicaba un cambio de tecnología, en este caso, para continuar recibiendo la programación de televisión no es necesario cambiar de televisor ni añadir decodificadores externos, y tampoco es necesario cambiar la antena. Sin embargo, durante la liberación del Dividendo Digital, los centros emisores cambiarán la frecuencia de emisión de algunos canales, por lo que los usuarios tendrán que resintonizar su televisor, en el momento en el que se anuncie para poder seguir viendo la programación.

Las comunidades de propietarios que tienen antena colectiva, además, deberán ponerse en contacto con un instalador de telecomunicaciones registrado, para que realice las adaptaciones necesarias en las instalaciones del edificio que amplifican la recepción de los canales cambiados, y posteriormente resintonizar. Los usuarios con acceso a los canales a través del servicio de SAT – TDT, no se verán afectados por este proceso en ningún caso.

La liberación del Dividendo Digital ya ha comenzado con emisiones simultáneas (simulcast) en diversas zonas del territorio nacional. El simulcast es la emisión simultánea de un canal de televisión, en dos frecuencias distintas, la habitual hasta el momento y una nueva frecuencia. La finalidad del simulcast es garantizar que el ciudadano tenga tiempo de adaptarse al nuevo canal, y disfrute de la televisión digital sin interrupciones durante el proceso de liberación del dividendo digital. Comenzado el periodo de simulcast en su ciudad, si usted resintoniza su televisor le aparecerá el mismo programa repetido dos veces, una vez terminado el simulcast, el canal de televisión se emitirá sólo en la frecuencia definitiva. **El ciudadano puede ponerse en contacto con su Ayuntamiento o bien utilizar los servicios de información que se han puesto a su disposición para conocer el inicio de este proceso en su ciudad: el Servicio de atención al usuario: 901 201 004/954 307 796 y en esta Web.**

¿Qué se ha preguntado sobre el Dividendo Digital?

¿Si la comunidad de Propietarios no tiene NIF, puede solicitar las ayudas?

Las comunidades de propietarios deberán disponer de NIF, (código H- o E-) y ser titulares de una cuenta bancaria a su nombre, donde se ingresará el importe de la ayuda. Las Comunidades de Propietarios deberán solicitar a la Agencia Tributaria el NIF para poder beneficiarse de las ayudas.

¿Puede una empresa o un edificio de oficinas beneficiarse de estas ayudas?

Solamente podrán solicitar, y en su caso obtener la condición de beneficiario, las comunidades de propietarios de un edificio o conjunto de edificios sujeto al régimen de propiedad horizontal. Una empresa no podrá recibir estas subvenciones.

¿Qué ocurre si el instalador al que he contratado sus servicios no está registrado?

Las ayudas solo podrán otorgarse a aquellas actuaciones realizadas por empresas instaladoras autorizadas inscritas en los Registros de empresas instaladoras de telecomunicación, en los tipos "A" o "F". La relación de empresas instaladoras registradas puede consultarse en www.televisiondigital.es o en la Web del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Si adapto mi instalación antes de que se haga pública la convocatoria de ayudas. ¿Puedo beneficiarme de la misma?

Sí. Todas aquellas adaptaciones que se realicen antes de la convocatoria de ayudas podrán solicitarse, siempre y cuando estén ligadas, directamente, con el proceso de liberación del Dividendo Digital.

¿Cuánto tiempo tengo para hacer el cambio?

Los canales de televisión se emitirán simultáneamente por la antigua y nueva frecuencia hasta el 31 de Diciembre de 2014, para garantizar que el ciudadano tenga tiempo de realizar las acciones necesarias para adaptarse a los nuevos canales y disfrute de la televisión digital sin interrupciones durante el proceso de liberación del Dividendo Digital. Le aconsejamos que haga la adaptación lo antes posible para que esté preparado para la fecha en la que los canales se dejen de emitir simultáneamente.

¿Qué tengo que hacer para seguir viendo la TV?

Depende del tipo de sistema de recepción que tenga su vivienda. Para viviendas con sistema de recepción:

- Antena Individual: Suelen tener sistema con amplificador de banda ancha, por lo que sólo tendrá que realizar una resintonización de canales.
- Antena Colectiva: En la mayoría de los casos tendrán que contactar con un instalador registrado para que realice las adaptaciones necesarias en sus sistemas. Si su sistema es:
 - * Centralita programable: Tendrán que reprogramar la centralita para el rango de canales afectados por la migración.
 - * Amplificador monocanal: Tendrán que sustituir los amplificadores de los canales afectados por la liberación del Dividendo Digital.
 - * Amplificador de banda ancha: no tendrán que realizar ninguna adaptación, solo tendrán que resintonizar los canales.





El Consejo General pone a disposición de los colegiados, a través de su Gabinete de Estudios, los cursos detallados a continuación, que podrás solicitar a tu Colegio Territorial

¡APÚNTALOS Y APUNTÁTE! CURSOS GABINETE DE ESTUDIOS

- ✓ **D. Juan Rodríguez Baeza, D. Ángel Rodríguez Yubero**, Administradores de Fincas, y D. Miguel Ángel San Alberto Lasarte, MBA en Gestión Internacional de Empresas.
"Contabilidad básica para Comunidades de Propietarios".
"Contabilidad avanzada para Comunidades de Propietarios".
- ✓ **D. Vicente Magro Servet**, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.
"Alcance de la reforma de la LPH por la Ley 8/2013. Criterios interpretativos de la reforma y análisis de los principales puntos en materia de régimen de acuerdos y obras en la Comunidad de Propietarios".
"Mediación Civil en Propiedad Horizontal para Administradores de Fincas colegiados".
"Afectación del Real Decreto Ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, a los Administradores de Fincas y sus Colegios. Metodología y características de aplicación del procedimiento de mediación".
"Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios".
"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".
"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el administrador cesado. Vías de solución".
"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".
"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".
"Actualización de criterios en Propiedad Horizontal del Tribunal Supremo por materias".
"Problemas y soluciones ante conflictos suscitados por arrendatarios en sus relaciones con la Comunidad".
- ✓ **D. Pepe Gutiérrez Esquerdo**, Administrador de Fincas.
"Cese y nombramiento del secretario-administrador: aspectos formales, legales, procedimentales, organizativos y sociales".
"Paradigmas en la administración de fincas: procedimientos y rituales vitales".
"Tecnología y tendencias en la administración de fincas".
"Aptitud o actitud en la administración de fincas".
- ✓ **D^a Silvia E. García García**, Cursos Carbonell.
"Atención telefónica eficaz".
"Gestión de cobros".
"Técnicas de comunicación y asertividad".
"Dirección de reuniones".
"Comunicación escrita para Administradores de Fincas".
"Expresión oral del Administrador de Fincas en la Junta de Propietarios".
"Técnicas de negociación para Administradores de Fincas".
"Técnicas de venta para Administradores de Fincas".
"Técnicas de venta en el sector servicios para Administradores de Fincas".
- ✓ **D. Roberto García Carbonell**, Cursos Carbonell.
"Cómo usar bien la voz para dirigir reuniones".
"Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas".
"Cómo hablar bien en público. Expresión oral persuasiva del Administrador de Fincas de propietarios".
"Motivación y desarrollo del potencial en el Administrador de Fincas".
- ✓ **D. Francisco González Palma**, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga.
"La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación".
"Las obligaciones y responsabilidades del Administrador de Fincas en el régimen de Propiedad Horizontal".
"La responsabilidad por daños dimanantes de las terrazas en los edificios en régimen de Propiedad Horizontal".
- ✓ **Departamento Jurídico de la Editorial SEPIN**.
"La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución".
"Aspectos Generales de la Ley de Propiedad Horizontal".
- ✓ **D. Juan Miguel Carreras Maraña**, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos
"Problemas jurídicos habituales en la gestión y administración de fincas. Soluciones concretas en la práctica y en la jurisprudencia. Unificación de criterios y de actuaciones".
"Criterios de actuación del administrador de fincas en la actividad diaria. Actas. Accesibilidad. Ascensores. Acuerdos. Régimen de mayorías. Últimas reformas (Ley 26/2011)".
"Jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en materia de Propiedad Horizontal. Clarificación de cuestiones conflictivas. Unificación de doctrina".
"La protección del honor en el ámbito de las comunidades de propietarios. Evitación de demandas. Actuaciones del administrador. Redacción de actas, diligencias y comunicaciones".
"La eterna conflictividad entre locales y viviendas. Pago de cuotas. Accesibilidad. Segregaciones. Servidumbres. Salidas de humos. Interpretación de los estatutos".
"Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de propiedad horizontal".
- ✓ **D. Francisco José García Higuera**, Administrador de Fincas.
"Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet".
- ✓ **D. Juan Carlos Álvarez Rodríguez**, Administrador de Fincas.
"Planificación y control del despacho profesional del Administrador de Fincas".
- ✓ **D. Miquel Pujols i Parramón**, Ingeniero Agrónomo.
"La Ley de Arrendamientos Rústicos".
- ✓ **D. Jesús Flores Rodríguez**, Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos
"El contrato de administración de fincas: aspectos jurídico-prácticos".
"Cómo reclamar y, en su caso, ejecutar judicialmente cuotas de comunidad sin abogado ni procurador tras la Ley 4/2011, de 24 de marzo".
- ✓ **D. Jesús Luque Rodríguez**, Psicólogo Social
"Taller de comunicación con el cliente de la administración de fincas".
"El papel de la formación continua en el aumento de la productividad en los despachos de Administradores de Fincas".
- ✓ **D. Reyes Caballero Caro**, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Extremadura
"Cómo afrontar los tres temas claves de la función del Administrador de Fincas: los clientes, el despacho y la Junta de Propietarios".
- ✓ **D. Iván Gea y D^a Berta Notario**, Administradores de Fincas de Lorca (Murcia)
"La actuación de los Administradores de Fincas ante una catástrofe natural".

El Administrador de Fincas frente a la responsabilidad civil profesional

El Tribunal Supremo ha dictado una sentencia de enorme trascendencia en materia de responsabilidad civil profesional, que resuelve que el seguro cubre la derivada de la comisión de delitos dolosos.

FABIO BALBUENA



Se trata de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 2ª, de fecha 25 de julio de 2014, nº 588/2014, recurso nº 2287/2013, Ponente: Excmo. Sr. Magistrador D. Cándido Conde-Pumpido Tourón.

El supuesto de hecho era la comisión de un delito de apropiación indebida por parte de una Procuradora de los Tribunales.

La Audiencia Provincial de Madrid, Sección 6ª, en Sentencia de fecha 26 de septiembre de 2013 condenó a la aseguradora de los Procuradores, en virtud de póliza en la que el Tomador era el Consejo General de los Procuradores de los Tribunales, a indemnizar a los perjudicados por el delito continuado de apropiación indebida cometido por la Procuradora, quien había hecho suyos dos mandamientos de pago que sumaban 410.488,41 euros. Así, la aseguradora debía responder solidariamente del pago de la citada cantidad, en concepto de responsabilidad civil directa, hasta el importe máximo fijado en la póliza suscrita.

La aseguradora recurrió en casación argumentando, en su defensa, en el siguiente sentido:

«Alega la parte recurrente, en síntesis, que el seguro contratado por el Consejo General de los Procuradores para cubrir la responsabilidad civil profesional de la procuradora condenada en esta causa, que figuraba como asegurada, constituye un seguro de res-

ponsabilidad civil de los prevenidos en el art 73 LCS que, a su entender, no cubre cualquier responsabilidad en la que incurra el asegurado sino únicamente la responsabilidad civil por errores o faltas profesionales cometidos en el ejercicio de la actividad como Procurador, estimando la parte recurrente que la comisión de un delito de apropiación indebida, aunque se realice en el ámbito de las funciones de Procurador, no puede ser considerada un error o falta profesional, por lo que se exceden los límites contractuales que delimitan el riesgo cubierto y que, por su carácter objetivo, son oponibles a los terceros perjudicados. (...) al extenderse la cobertura a los errores o faltas profesionales cometidos en el ejercicio de la actividad de Procurador, solo se cubren frente a los terceros perjudicados los supuestos de error o negligencia (por ejemplo, pérdida de la indemnización correspondiente a un cliente por ingresarla erróneamente en una cuenta equivocada), pero no los supuestos de extralimitación voluntaria en el ejercicio de las funciones de la procuraduría, que están fuera de la cobertura pactada.»

GARANTÍA EFICIENTE DE RESPONSABILIDAD ANTE TERCEROS

Sin embargo, el Tribunal Supremo entiende que «el sentido del seguro de responsabilidad civil profesional, máxime cuando se contrata por el propio

Colegio Profesional al que pertenece el asegurado, es precisamente dotar a las actividades desempeñadas por los profesionales de la Procura de una garantía eficiente de responsabilidad frente a terceros, de modo que quienes contratan a estos profesionales, y les confían sus intereses patrimoniales, cuenten con la seguridad de que serán económicamente resarcidos en caso de pérdidas derivadas directamente de una mala praxis profesional, negligente o voluntaria.

Por ello se incluyen expresamente en la cobertura objetiva del contrato tanto la responsabilidad civil derivada de daños negligentes (errores) como voluntarios (faltas), responsabilidad que en ambos casos puede ser reclamada directamente al asegurador por el perjudicado (art 76 LCS), sin perjuicio del derecho del asegurador a repetir contra el asegurado, en el caso de que el daño o perjuicio causado al tercero sea debido a conducta dolosa del asegurado, acción directa que es inmune a las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el asegurado.

En consecuencia, en el caso actual, en el que la Procuradora condenada se apropió de determinadas cantidades pertenecientes a la parte perjudicada procedentes de procedimientos ejecutivos, recibidas de los órganos jurisdiccionales en el ámbito de su actividad profesional y precisamente como consecuencia de ella, ingresando dichas

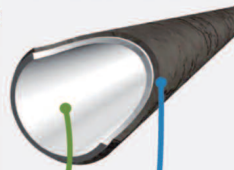
PROLINE

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

Ventajas

- Ahorro
- Comodidad
- Rapidez
- Limpieza
- Calidad

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

1



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

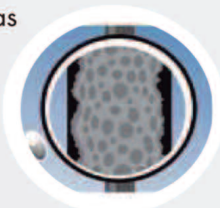
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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.

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

sumas en su propia cuenta y no entregándolas, como debería haber hecho, a la parte destinataria de las mismas, nos encontramos claramente ante una falta profesional de la que se deriva una responsabilidad civil, judicialmente declarada, manifiestamente cubierta frente a los terceros por el contrato de responsabilidad civil profesional en el que figura como tomador el Consejo General de Procuradores, sin perjuicio de la posibilidad del asegurador de repetir frente al asegurado, por el carácter doloso de su acción. Entenderlo de otro modo vaciaría de contenido efectivo el aseguramiento contratado»

“INSEGURABILIDAD DEL DOLO”

También rechaza el Tribunal la alegación de la aseguradora relativa a la “inasegurabilidad del dolo”:

«Como segundo argumento de oposición a la condena impuesta se invoca el Pleno no Jurisdiccional de esta Sala de 24 de abril de 2007, y la posterior sentencia de 8 de mayo de 2007, que aplica el Acuerdo adoptado, en relación con el principio de inasegurabilidad del dolo (artículo 19 de la Ley de Contrato de Seguro)

La doctrina de esta Sala es clara a este respecto (...). Lo que el artículo 19 de la Ley del Contrato de Seguro excluye es que el asegurador esté obligado a indemnizar al asegurado un siniestro ocasionado por él de mala fe, pero no impide que el asegurador garantice la responsabilidad civil correspondiente frente a los terceros perjudicados.

Precisamente porque los responsables no pueden asegurar su propio dolo, la Ley reconoce al asegurador el derecho de repetir contra el asegurado, a fin de que el coste de la indemnización recaiga finalmente sobre el patrimonio de quién ocasionó el siniestro, pero sin vaciar de contenido la cobertura del contrato y su sentido social y económico, en relación con los perjudicados, los cuales deberán ser indemnizados siempre que la responsabilidad civil garantizada proceda de mala praxis profesional.

El seguro de responsabilidad civil es aquel en el que “el asegurador se obliga a cubrir, dentro de los límites establecidos por la Ley y el contrato, el riesgo de quedar gravado el patrimonio del asegurado por el nacimiento de una

UN ELEMENTO DIFERENCIADOR ENTRE LOS PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS COLEGIADOS Y LOS NO COLEGIADOS

La importancia de esta sentencia para el ámbito de la Administración de Fincas enlaza con el proyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales. Como es sabido, con esta ley el Gobierno pretende dejar tan sólo unas pocas profesiones como de colegiación obligatoria, y en principio, entre ellas no se encontraría la de Administrador de Fincas.

Dejando de lado la indudable valoración negativa de dicha exclusión, cabe entender que la garantía de los seguros de responsabilidad civil profesional suscritos por los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas adquiere una enorme relevancia a tenor de esta sentencia.

Lamentablemente, el sector de la administración de fincas se ha visto azotado por situaciones de apropiaciones indebidas de profesionales deshonestos, que han manchado el buen nombre de la profesión. En muchas ocasiones, los delitos han sido cometidos por profesionales No Colegiados, pero también se han dado casos entre los Administradores de Fincas Colegiados.

Es evidente que estas noticias repercuten negativamente en el prestigio y honorabilidad de la profesión en su conjunto, y por tanto, se hace preciso que los mecanismos de resarcimiento del daño sean lo más eficientes posible, en aras a ofrecer una verdadera garantía para los ciudadanos en cuanto a la seguridad de los fondos que manejan los Administradores de Fincas en las comunidades de propietarios.

En este sentido, la garantía de un seguro de responsabilidad civil profesional de suscripción obligatoria, contratado por el propio Colegio Territorial de Administradores de Fincas, debe cubrir la responsabilidad civil de los Colegiados, no sólo en casos de error, culpa o negligencia, sino también en los casos de existencia de dolo, esto es, de delitos de apropiación indebida, como es el caso de la sentencia que comentamos.

Se trata, como dice el Supremo, de que en el ámbito profesional el seguro de responsabilidad civil sea no solo una garantía sino además un reforzamiento de la profesión ejercida, mostrándose ante el público como segura y fiable, por cuanto los daños que pudieran derivarse de la mala praxis profesional, culposa o dolosa, por un lado van a estar cubiertos por el seguro, y por otro su cobertura no dependerá de la solvencia del responsable del daño.

Solo así ese seguro será una auténtica garantía para el ciudadano, y además, un elemento diferenciador entre los profesionales de la Administración de Fincas Colegiados y los No Colegiados, cuyo seguro, en caso de existir, lo es en todo caso, de suscripción voluntaria.

obligación de indemnizar, derivada de su responsabilidad civil” (artículo 73 LCS), y su función social y económica es ofrecer una garantía en determinadas actividades de riesgo, para que quienes en ella participen tengan garantizado el resarcimiento de los daños que puedan sufrir, que no se deriven de culpa o negligencia por su parte (art 117 CP 95)

En el ámbito profesional, el seguro de responsabilidad civil ofrece no solo una garantía sino un reforzamiento de la profesión ejercida, que aparece ante el público como segura y fiable, en la medida en que los daños que puedan derivarse de la mala praxis profesional, negligente o voluntaria, están cubiertos por el seguro, y su cobertura indemn

zatoria no va a depender de la eventual solvencia del responsable.

Es por ello que, para hacer compatible esta seguridad con el principio de inasegurabilidad del propio dolo, la norma legal introduce este razonable equilibrio de intereses. El asegurador responde en todo caso frente al perjudicado, pero con el derecho a repetir del asegurado en caso de dolo. No tendría sentido establecer legalmente la posibilidad de repetir frente al asegurado, si no fuera precisamente porque en dichos supuestos, el asegurador tiene la obligación de indemnizar al perjudicado.»

Fabio Balbuena
Administrador de Fincas
Abogado

ESPECIAL

Servicios y Colegios Profesionales

Artículos para una
profesión colegiada

**Cuando se nos necesita,
siempre estamos**

**LA COLEGIACIÓN ES
GARANTÍA DE CALIDAD**

Administradores de Fincas Colegiados



Cuando se nos necesita, siempre estamos



Imágenes del terremoto de Lorca.

JAVIER MÍNGUEZ PARODI

Conozco un poco al colectivo de los administradores de fincas. Los conozco, para empezar, como los conocemos todos los que vivimos en comunidades o condominios que constituyen ese primer nivel de relación política en que te encuentras al abrir la puerta de casa para dirigirte al ascensor.

Pero conozco a los Administradores de Fincas un poco más y por otras razones. En Torrevieja -Alicante- tuve la oportunidad y el placer de tratarlos de cerca allá por septiembre de 2012 cuando, promovida por el Ayuntamiento y el Consejo Valenciano de Colegios de Administradores de Fincas, tuvo lugar una jornada de análisis del papel que el colectivo se ve obligado a jugar ante una emergencia sísmica, es decir, un terremoto.

No muy lejos quedaba en el tiempo el terremoto de Lorca, de mayo de 2011. La experiencia obtenida en ésta y otras catástrofes relativamente recientes nos recuerda que la gestión de una grave emergencia colectiva es esencialmente un problema organizativo.

MODELO ORGANIZATIVO Y OPERATIVO DE GESTIÓN DE CATÁSTROFES

La abundancia de recursos no supone, por sí misma, que se hará una mejor gestión de la catástrofe: EE.UU., huracán Katrina, agosto de 2005.

Katrina, Lorca, L'Aquila, Japón..., debieran bastar para activar los resortes institucionales precisos al objeto de conformar un modelo organizativo y operativo de gestión de catástrofes y graves emergencias colectivas que contemple contribuciones tan importantes como las de los administradores de fincas colegiados.

Hablo de un enfoque integral de la gestión de catástrofes, coherente con la visión del concepto de seguridad nacional que contempla la Estrategia de Seguridad Nacional 2013 (ESN/2013)

En las catástrofes la complejidad está ahí, ocupándolo todo, invadiéndolo todo. Y de la complejidad al caos se llega fácil.

Hay un puñado de administradores de fincas colegiados de Lorca que sabe lo que es afrontar la complejidad. El terremoto de mayo de 2011 les puso con-

«Ninguna sociedad, por rica y desarrollada que sea, es capaz de gestionar con eficacia y eficiencia una catástrofe desde un modelo burocrático-vertical que reduzca a los ciudadanos a meros receptores de seguridad»

tra las cuerdas del caos. Se convirtieron, de pronto, sin plaza ganada en oposición ni nombramiento formal alguno, en asesores patrimoniales, abogados, técnicos de contingencia y hasta asistentes psicológicos para los vecinos más desvalidos o agobiados. No tuvieron tiempo para entrar en demasiadas disquisiciones teóricas sobre los límites de su función: la complejidad estaba allí, en las puertas de sus despachos profesionales. El ruido aturdí, era ensordecedor. Hablo de ese ruido que montamos los humanos cuando nos sentimos realmente apurados y creemos ver, ahí delante, a uno que agita en alto formularios de salida del caos. Para entendernos, imagínense a un funcionario de alguna de esas agencias de la ONU levantando billetes de avión de salida de la hambruna o de la escabechina sectaria. Inmediatamente los desesperados se le tiran encima, ¿no? Lo hacen desaparecer. Pues eso.

CULTURA DE SEGURIDAD: EL TRABAJO DE AYUDAR A SENTIR Y A PENSAR

Los administradores de fincas colegiados de Lorca no tenían, en sus manos, formularios de salida del caos. El caos estaba ahí. Ellos eran tan afectados como el resto de los ciudadanos que les apremiaban con preguntas, dudas, reclamaciones, miedos y angustias. To-

dos agitando su formulario y pidiendo la vez. Supongo que las horas se escapaban sin sentirlo y que las tareas, incluso las más sencillas, eran murallas a asaltar.

Lorca y otras Lorcas lejanas debieran servirnos para establecer que no es posible gestionar la complejidad sin método. Y que ese método no podrá construirse ignorando la contribución de la sociedad civil y la colaboración público-privada.

Ciertamente se precisa en este país una mejora de la cultura de seguridad. Entender que las personas-ciudadanos, además de receptores de ayuda en situaciones de emergencia, pueden ser contribuyentes de la misma. Es decir, no solo consumidores de seguridad, sino co-generadores y partícipes de la solución, siempre y cuando previamente hayan recibido formación y estén adecuadamente organizados.

Cuenta Manuel Rivas en su libro "Vicente Ferrer. Rumbo a las estrellas, con dificultades" que se presentó ante los dalits –los intocables- de Anantapur (India) en camiseta, pantalón y sandalias. No traía nada, así que, pensando que era pobre, aquellos pobres entre los pobres pensaron: ¿cómo nos va a ayudar? Era 1969.

En Anantapur, cuatro décadas después, los logros visibles son fáciles de medir: escuelas, casas, pacientes que pasan por un hospital, pozos de agua excavados y así un largo etcétera.

El colectivo de administradores de fincas en la gestión de una emergencia sísmica

La Memoria de la Jornada de Torre Vieja denominada "EL COLECTIVO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS EN LA GESTIÓN DE UNA EMERGENCIA SÍSMICA", incluye, entre sus conclusiones que un sistema nacional de respuesta a situaciones de emergencia, en particular cuando las causas provocan daños graves en viviendas y conjuntos residenciales, debiera contemplar de forma expresa la contribución del colectivo de administradores de fincas colegiados.

Recomiendo vivamente a los responsables políticos y gestores de la arquitectura de seguridad nacional la lectura de esa Memoria. De su análisis se deriva que la colegiación o no del profesional Administrador de Fincas no es una circunstancia que actúe como factor marginal en la función de su contribución al retorno a la normalidad tras una grave emergencia colectiva. El profesional aislado, no integrado en una estructura como la colegial, carecerá de valiosos recursos de apoyo y no estando integrado en un sistema concebido, diseñado y engrasado en todo tiempo para responder a la crisis cuando ésta se produzca, su contribución a la recuperación de la normalidad será muy limitada.

Los administradores de fincas colegiados de Lorca sufrieron el caos pero no contribuyeron a él. Estuvieron ahí cuando se les necesitó. Sus trabajos y esfuerzos, además de enormemente generosos, lograron un impacto positivo en la seguridad de los ciudadanos y el retorno a la normalidad, pero ello no hubiera sido posible de no contar con el apoyo de la estructura colegial. Y si esto fue así no existiendo previsión alguna para su acción en situación de crisis, ¿cuánto más benéfico no habría sido su trabajo de ser dicha estructura colegial parte constitutiva de ese nonato sistema nacional de protección de los ciudadanos al que se refiere la ESN/2013?

«Los administradores de fincas colegiados de Lorca sufrieron el caos pero no contribuyeron a él. Estuvieron ahí cuando se les necesitó. Sus trabajos y esfuerzos lograron un impacto positivo en la seguridad de los ciudadanos, pero ello no hubiera sido posible de no contar con el apoyo de la estructura colegial»

Pero, como apunta Rivas, hay un trabajo que es muy difícil de cuantificar: el trabajo de ayudar a sentir y a pensar. La concienciación.

Lo contrario de toma de conciencia es la indiferencia. Ahí asentados, ni somos capaces de identificar los problemas ni, mucho menos, de plantear soluciones. Allá y entonces, en la India, la cosa estaba en involucrar a los sujetos pasivos de las penalidades en la aplicación de las soluciones. Traducido, aquella intuición de Vicente Ferrer: el programa Alimentos por Trabajo como fórmula para poner a los intocables a las manos y hacerles conscientes de su valor.

SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN DE LOS CIUDADANOS

Aquí, en la España de 2014 y en lo tocante al papel de los administradores de fincas ante una emergencia colectiva, es hora de pasar de la indiferencia a la concienciación y de la pasividad a la acción.

Decíamos que contamos en España con una visión integral de la seguridad en documentos marco como la Estrategia de Seguridad Nacional 2013 (ESN/2013).

La Estrategia ESN/2013 constituye un intento de

ver la seguridad nacional desde una perspectiva totalizadora, pretende ser una visión integral. Contempla la necesidad de incrementar la resiliencia de la sociedad española, establece la unidad de acción, la anticipación y la prevención, la implicación de la sociedad civil, el fomento de una cultura de seguridad, la colaboración público-privada y la gestión de la información y del conocimiento como principios que informan y sustentan la Estrategia y el denominado Sistema de Seguridad Nacional.

La ESN/2013 se propone –nos propone– trabajar sobre el objetivo de establecer un Sistema Nacional de Protección de los ciudadanos que garantice una respuesta adecuada ante los distintos tipos de emergencias y catástrofes.

Todo ello parece muy sensato. Ninguna sociedad, por rica y desarrollada que sea, es capaz de gestionar con eficacia y eficiencia una catástrofe desde un modelo burocrático-vertical que reduzca a los ciudadanos a meros receptores de seguridad.

Javier Mínguez Parodi
Director General de Policía de Torreveja

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

AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015



IMPORTE DE CADA EJEMPLAR: 22 € (INCLUIDO IVA Y GASTOS DE ENVÍO)

Como ya es habitual, el Consejo General está preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015", cuyo importe es de 22 euros por ejemplar.

La Agenda 2015 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

Igualmente, incorpora la agenda electrónica DSG (Deusto Sistema de Gestión), una práctica herramienta de trabajo que adapta las utilidades y los contenidos de las agendas en papel al terreno de la informática, aprovechando las ventajas de un ordenador personal para organizar el tiempo. El DSG incluye características muy interesantes: 100% compatible con Windows 8, sistema de avisos "modo jefe-secretaria", informes exportables a PDF, realizar llamadas por skype, conexión con Google Maps... Todo ello sin olvidar las utilidades habituales de gestión de direcciones y teléfonos, control de gastos, control de tiempos, contabilidad personal, gestión de dietario y planning.



BOLETÍN DE PEDIDO

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

NOMBRE Y APELLIDOS _____

NOMBRE SOCIEDAD _____

DIRECCIÓN _____ C.P. _____

LOCALIDAD _____ PROVINCIA _____

DNI/NIF _____ Nº COLEGIADO/A _____

- Adjunto cheque nominativo a favor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda. 28006 Madrid), por importe de _____ €.
- Remito copia a secretaria@cgcafe.org de la transferencia bancaria realizada el día _____, a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander número ES64 0049-6702-68-2816034066.

Seguridad y tranquilidad en nuestra vivienda



REMEDIOS MARTEL GÓMEZ

El espacio íntimo, ése que sólo reservamos a nuestros familiares y amigos más cercanos es, también, ese espacio en el que la profesiona-

lidad se deja sentir. Sí hablamos de reformas en nuestra vivienda recurrimos, inevitablemente, a profesionales, pues precisamente esa profesionalidad es la que ha llevado a los administradores de fincas a ser

una pieza cada vez más indispensable en nuestro espacio íntimo.

El trabajo de los administradores de fincas es, hoy en día, y sobre todo en este contexto de crisis, necesario y resolutivo, ya que gracias a

«Desde el Parlamento de Andalucía se ha tenido la posibilidad de conocer la labor de los colegios profesionales, que se pone de manifiesto a través de las cifras cuando el propio Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas manifiesta que su actividad transcurre por el camino correcto, al hablar de que ocho de cada diez viviendas españolas están gestionadas por profesionales colegiados»

«Una Ley de Servicios y Colegios Profesionales no puede ver la luz dando la espalda a esa profesionalidad concreta que hoy exige la ciudadanía a todos aquellos que tienen vocación del servicio hacia los demás, ya sea desde el ámbito público o privado»

su trabajo se han podido gestionar con solvencia las obligaciones exigibles al sector inmobiliario conforme a la nueva normativa vigente, logrando que los propietarios disfruten de unas garantías básicas sobre sus derechos.

A pesar de estar reconocida su profesionalidad, hay quien considera que en su labor profesional puede abrirse una puerta, que permita la entrada a la administración de fincas – y a otros sectores profesionales- de sujetos que puedan llevar a cabo el desarrollo de ésta profesión de manera superficial, tirando por lo alto el trabajo consolidado de miles de profesionales colegiados que, a lo largo del tiempo, han conseguido que su buen hacer y profesionalidad no quede en entredicho.

Por ello, la futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales no puede nacer amparando el intrusismo en los servicios profesionales, porque sería considerar la profesionalidad y el buen hacer de tantos profesionales como un hecho decorativo, y no como una razón de ser de aquellos profesionales que dedican su vida laboral a la transformación de los problemas en soluciones factibles para la ciudadanía.

Una ley contraria a poner en valor los méritos profesionales, es una ley que surge del desconocimiento de las demandas de esos sectores que buscan legitimar su labor, con consecuencias positivas, para conseguir construir una sociedad más justa y solidaria para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía.

Precisamente, esa construcción debe ser una construcción sosteni-

ble que permita seguir garantizando la viabilidad de un sector, el de la construcción, gravemente mermando por la situación de crisis en nuestro país y que necesita de medidas que busquen en la profesionalidad de todos los que están relacionados con la construcción, una reconstrucción viable del mismo.

Inexcusablemente por este motivo, una Ley de Servicios y Colegios Profesionales no puede ver la luz, dando la espalda a esa profesionalidad concreta que hoy exige la ciudadanía a todos aquellos que tienen vocación del servicio hacia los demás, ya sea desde el ámbito público o privado.

Por consiguiente, sí la profesionalidad se compra y es adquirida para un ámbito tan personal como es nuestra vivienda: ¿vamos a permitir que esa profesionalidad quede relegada a un segundo lugar? La

«La futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales no puede nacer amparando el intrusismo en los servicios profesionales»

respuesta es no, porque la política está para corregir y mejorar los errores, no para ser parte de ese problema, que aunque venga legitimada por una mayoría parlamentaria, nunca debe ir en contra de una voluntad profesional que busca querer enmendar los errores para garantizar y aumentar los derechos de una ciudadanía que cada vez más, demanda en su ámbito personal, la profesionalidad y cometido de una carrera con clara vocación de servicio a la ciudadanía.

Por ello, desde el Parlamento de Andalucía, se ha tenido la posibilidad de acercarse a la labor y profesionalidad de éste sector con distintas iniciativas que han permitido conocer la labor de los colegios profesionales, una profesionalidad que se pone de manifiesto a través de las cifras, cuando el propio Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, manifiesta que su actividad transcurre por el camino correcto, al hablar de que ocho de cada diez viviendas españolas están gestionadas por profesionales colegiados.

Por lo que se puede extraer la siguiente conclusión: sí el público compra el producto, es porque lo considera útil, mereciendo nuestro apoyo y reconocimiento a esos servicios que se prestan desde la cercanía y con la complicidad de la confianza que generan unos buenos profesionales.

**Remedios Martel Gómez,
Secretaria Tercera del
Parlamento de Andalucía**

Actuación del administrador de fincas para fomentar la rehabilitación

En el Proyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales no se considera la actividad de los Administradores de Fincas de interés general, a pesar de lo mucho que se ha analizado y explicado sobre la importancia de la rehabilitación y la incidencia que llevan a cabo los Administradores de Fincas en este ámbito.

CARLES SALAS I ROCA

Todas las Administraciones Públicas coinciden en la importancia de la Rehabilitación como motor para la recuperación económica. La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas establece que tiene por objeto “regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una calidad de vida adecuada y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

Asimismo, el Govern de la Generalitat está finalizando los trámites de aprobación de nuevo Plan para el derecho a la vivienda.

Uno de los ejes prioritarios de este nuevo Plan para el derecho a la vivienda priorizará la desactivación del sector de la construcción residencial a las zonas con más demanda y entre las medidas que se establecerán destacan las destinadas a la promoción de la rehabilitación:

- Priorizará actuaciones patológicas estructurales, eficiencia energética y accesibilidad
- Incentivará el mantenimiento como requisito imprescindible para obtener ayudas
- Modificará y adaptará los sistemas de convocatorias, estableciendo plazos para iniciar y acabar las obras.

DECRETO SOBRE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LOS EDIFICIOS

Además, también está en trámite un nuevo Decreto sobre la Inspección Técnica de los Edificios de viviendas que simplificará la tramitación para facilitar las actuaciones previstas para fomentar la rehabilitación de las viviendas y así mejorar las condiciones del parque de viviendas ya existentes mediante la inspección técnica de los edificios.

Este Proyecto de Decreto prevé que en caso de defi-



ciencias en el edificio se deba efectuar un programa de actuaciones y empezar a dotar de un fondo de reserva, y los administradores de fincas son la figura que tiene que gestionar estas tareas difícilmente asimilables sin un profesional que se haga cargo de ellas. También se prevé el establecimiento del libro del edificio para edificios existentes, que se deberá custodiar y gestionar.

Las actuaciones para afrontar la eficiencia energética también pasa por intervenir en elementos comunes de los edificios (instalaciones centralizadas, etc), consecuentemente, se incide en el ámbito de las comunidades de propietarios y su mejor gestión.

IMPORTANCIA DE LA REHABILITACIÓN EN EL ACTUAL CONTEXTO ECONÓMICO

Es evidente el cambio de tendencia en el fomento de

«Las actuaciones para afrontar la eficiencia energética también pasa por intervenir en elementos comunes de los edificios y consecuentemente, se incide en el ámbito de las comunidades de propietarios y su mejor gestión»

«El baremo profesional en la rehabilitación de los Administradores de Fincas es evidente, por lo que hemos explicado, que la Administración apuesta por la rehabilitación como motor económico, consecuentemente, la rehabilitación es una materia que se debería de considerar de interés general»

las políticas de vivienda: se ha pasado de la expansión en el territorio al fomento de la rehabilitación y de la importancia de este nuevo motor económico que tendrá lugar próximamente.

Es necesario remarcar la importancia de la rehabilitación, dado que como ya es conocido, la inversión en Rehabilitación genera un efecto multiplicador que se ve reflejado en Producción, Valor Añadido Bruto y Ocupación, así como el consecuente retorno fiscal de la inversión realizada y generación de actividad económica en otros sectores.

GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

Los Administradores de Fincas, actualmente contribuyen con su actividad y conocimientos profesionales, entre otras cuestiones, a gestionar las rehabilitaciones de los edificios de las comunidades de propietarios.

Así, han contribuido a que se rehabiliten el 82% de las fachadas de edificios en toda España, facilitando el desarrollo de la reglamentación municipal correspondiente. Han gestionado la instalación de más de 24.000 ascensores y han asesorado a las comunidades de propietarios sobre la eficiencia energética de los edificios.

La rehabilitación requiere por parte de las comunidades de propietarios:

- Una adecuada gestión de la comunidad de propietarios
- Una gestión individualizada para resolver los casos de mayor dificultad en los pagos o disconformidades
- Una correcta gestión de la morosidad
- Una adecuada gestión y seguimiento de las obras necesarias

Estas labores necesitan profesionales cualificados y dedicación especial y la figura del Administrador de Fincas ante estos requerimientos a la rehabilitación adquiere relevancia.

GARANTÍAS DE CALIDAD DE LA PROFESIÓN DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

Actualmente la profesión de Administrador de Fincas da garantías a las comunidades de propietarios que gestiona. Eliminar la colegiación profesional de la profesión es ir contracorriente y significa un flaco favor a las comunidades de propietarios en estos momentos, para afrontar las nuevas obligaciones necesitan todo lo contrario, más profesionalidad.

Hay que decir que desde la Agència de l'Habitatge de Catalunya se apuesta por la profesionalidad de los administradores de fincas, en este sentido, el 12 de no-

viembre de 2012 se firmó un convenio de colaboración entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la Universitat Abat Oliba CEU y el Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya para la difusión y apoyo a la formación que imparte la Universidad Abat Oliba CEU, para obtener el grado en economía y gestión, especializado en gestión inmobiliaria. Estos estudios son el referente dentro de la formación universitaria para ejercer la actividad de Administrador de Fincas.

Este plan de estudios de grado universitario contiene la especialización en el sector inmobiliario que la Administración de Fincas necesita para acreditar públicamente su profesionalidad, y ha sido informado favorablemente por la Agència per a la Qualitat del Sistema Universitari de Catalunya (AQUC) de la Generalitat de Catalunya.

CONSIDERACIÓN DE INTERÉS GENERAL

Es evidente el baremo profesional en la rehabilitación de los administradores de fincas y es evidente, por lo que hemos explicado, que la Administración apuesta por la rehabilitación como motor económico, consecuentemente, la rehabilitación es una materia que se debería de considerar de interés general.

El Proyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales pretende introducir un régimen jurídico específico a los colegios profesionales y establece unas profesiones de colegiación obligatoria, determinadas por el interés general.

- Profesiones sanitarias: Médicos, farmacéuticos, veterinarios, odontólogos, enfermeros, fisioterapeutas, ópticos-optometristas y podólogos.
- Profesiones Jurídicas: Abogados, procuradores, graduados sociales, registradores y notarios.
- Profesiones técnicas: profesionales que realizan actividades para las cuales se exija visado (nueve actividades en el ámbito de la edificación).

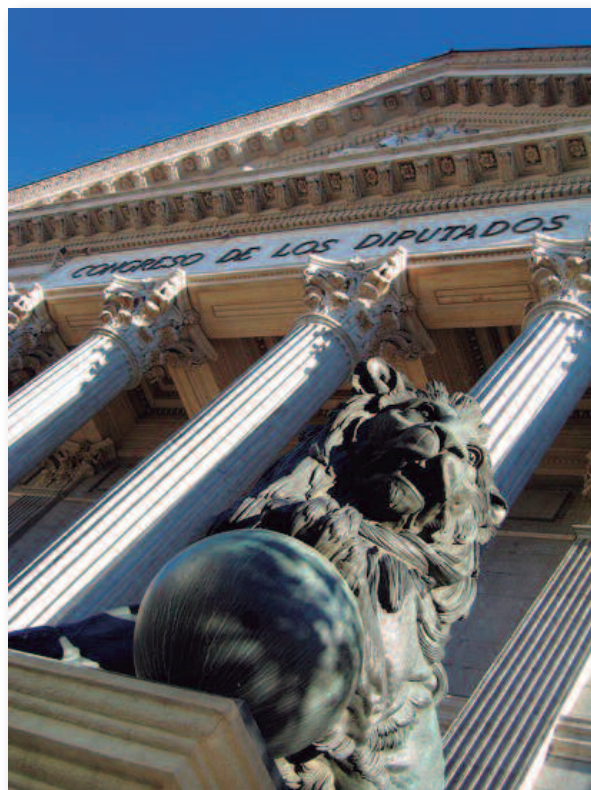
En el Proyecto de Ley no se considera la actividad de los administradores de fincas de interés general, a pesar de lo que hemos explicado sobre la importancia de la rehabilitación y la incidencia que llevan a cabo los administradores de fincas en este ámbito.

Además, se debe destacar que el Proyecto de Ley es intervencionista y uniformista, en detrimento de la autonomía propia de los colegios profesionales y de las competencias de las Comunidades Autónomas, y en concreto de la Generalitat de Catalunya.

Carles Salas i Roca
Secretario de Vivienda y Mejora Urbana
Generalitat de Catalunya

Los administradores de fincas y las mejoras legales relacionadas con la vivienda

El Consejo General y los Colegios de Administradores de Fincas han trabajado siempre para el conjunto de la sociedad, formulando de manera permanente propuestas para mejorar los diferentes aspectos legales que afectan en todo lo referente a la vivienda. Su principal aportación fue la reforma de la Ley 8/1999 de Reforma de la Propiedad Horizontal en 1999, aprobada unánimemente por el Parlamento y que fue fruto de la primera Iniciativa Legislativa Popular que han aprobado las Cortes Generales en nuestra historia, apoyada por más de 800.000 ciudadanos según el cómputo oficial realizado por la Junta Electoral Central.



VICENTE MAGRO

Una de las razones, no solo para el mantenimiento de los colegios profesionales y la exigencia de la colegiación obligatoria como garantía de calidad en la prestación de servicios profesionales, es la relativa a la gran capacidad de concentrar y proyectar ideas para promover mejoras en beneficio de los ciudadanos que reciben estos servicios. Porque la gran preparación y formación de quienes pertenecen a un colegio profesional

que exige a sus componentes la predisposición a prestar servicios de calidad es el conocimiento de lo que falla en la sociedad y los mecanismos y soluciones para mejorar leyes y formas de actuar. Y prueba de ello lo encontramos en la gran apuesta que llevó a cabo el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas hace ya 15 años para recoger más de 800.000 firmas y presentar una Iniciativa legislativa popular para proponer la reforma de la LPH, cuyo resultado lo vemos ahora en

mejoras que se introdujeron en la actual Ley, y que han servido para contar con un texto legal más eficaz, aunque todavía necesitado de una profunda reforma, o una Ley nueva adecuada a las actuales exigencias, ya que la reforma introducida por la Ley 8/2013 no ha colmado las expectativas, y lejos de ello ha introducido cuestiones que pueden alterar el funcionamiento de las juntas de propietarios y no dar real solución a los problemas de las comunidades de vecinos.

«Una de las razones, no solo para el mantenimiento de los colegios profesionales y la exigencia de la colegiación obligatoria como garantía de calidad en la prestación de servicios profesionales, es la relativa a la gran capacidad de concentrar y proyectar ideas para promover mejoras en beneficio de los ciudadanos que reciben estos servicios»

«A la Administración de Justicia también le interesa contar con unos buenos profesionales que hagan bien su trabajo, estén bien preparados y que eviten conflictos y litigios en lugar de potenciarlos y crearlos»

EL CONTROL DE LA MOROSIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Hay que recordar, también, que pocas iniciativas legislativas populares han sido admitidas a trámite y de no ser por esta apuesta del Consejo General de Colegios Profesionales la reforma del proceso monitorio de la LPH no se hubiera llevado a cabo y la situación de morosidad actual todavía sería mayor, si cabe, que la que ahora vivimos por consecuencia de la crisis. En consecuencia, que los colegios profesionales de administradores de fincas velan y vigilan qué medidas o mecanismos pueden optimizar el uso y conservación de las viviendas en sus diferentes aspectos, tanto en lo que se refiere a la regulación legal del régimen de la Propiedad Horizontal, como cualquier otra materia que esté relacionada con un sector tan importante de nuestra sociedad como es la vivienda. De ahí que nuestra sociedad no se pueda permitir el “lujo”, y ahora muchos menos con la crisis económica y también de ideas, de prescindir o recortar la eficacia que colegios profesionales como los de los administradores de fincas cumplen en nuestra sociedad. Porque prescindir o recortar la participación de quienes apuestan por la especialización en el sector de la vivienda, marcan pautas de formación continuada en todo lo relacionado con el derecho inmobiliario y para al mismo tiempo, como “fiscales” para que sus miembros ejerzan su actividad profesional con garantía, eficacia y profesionalidad, es dar un paso atrás en la solución de los problemas que tiene nuestra sociedad.

LA DESREGULACIÓN INCREMENTARÁ LA LITIGIOSIDAD ANTE LOS TRIBUNALES

Y no hay que olvidar que a la hora de trabajar en los problemas de un sector tan relevante en nuestra sociedad, como es el de la vivienda, es preciso contar con los mejores, con los que nos ofrezcan la garantía de darnos a los ciudadanos un servicio de calidad y profesionalidad. Porque la desregulación y falta de control en la prestación de servicios profesionales en el sector de la vivienda nos lleva nada más que a incrementar la conflictividad y la litigiosidad ante los tribunales. Y ello en razón a que la falta y hasta ausencia de preparación en personas que ejercen y trabajan en el sector de la vivienda sin formación y sin que nadie les controle -como sí llevan a cabo los colegios profesionales-, supone que la mala praxis profesional acabe en conflictos entre los ciudadanos que luego deben resolverse ante los tribunales. Es por ello por lo que a la Administración de Justicia también le interesa contar con unos buenos profesionales que hagan bien su trabajo, estén bien preparados y que eviten conflictos y litigios en lugar de potenciarlos y crearlos.

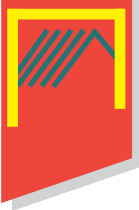
Por otro lado, hay que recordar que, en la actualidad, en el sector de la vivienda, y según los datos que constan en la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013 de rehabilitación, hay 25.208.622 viviendas y que el 55% es anterior al año 1980, con lo que existe una necesidad de que toda la actividad de potenciación del mantenimiento, rehabilitación y conservación se lleve a cabo por profesio-

nales, que como los colegiados, ofrecen garantía de calidad en la prestación de los servicios profesionales.

LA PROFESIONALIDAD GARANTIZA LA MEJORA DEL PARQUE INMOBILIARIO

Nos podemos plantear, ante esto, que de qué sirve que se aprueben leyes técnicas que exigen alta cualificación profesional, si luego, y de forma paralela, no exigimos que la aplicación práctica de estos textos legales, como la Ley 8/2013, de una gran complejidad, no son ejecutados por profesionales con una alta formación y con el control que ejercen los colegios profesionales sobre ellos fomentando la formación profesional, por ejemplo, cuando se aprueban leyes como las recientes Ley 8/2013 y la Ley 4/2013 que ha reformado la LAU. Solo si exigimos profesionalidad para trabajar en el sector de la vivienda podemos garantizar resultados en la mejora de la gestión de nuestro parque inmobiliario de viviendas, en la aplicación de las leyes relacionadas con el derecho inmobiliario y, con todo ello, en la evitación de conflictos entre los ciudadanos. La forma de llevarlo a cabo es fomentando la colegiación profesional, no restringiéndola o cercenando la actividad profesional de quienes, hasta la fecha, han luchado por esos valores que aquí hemos expuesto.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia
Provincial de Alicante.
Doctor en Derecho



BARCELONA Y LÉRIDA

Enrique Vendrell pide al Parlamento Catalán una reforma urgente de la Propiedad Horizontal Catalana

Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lleida y del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya, que fue convocado por la presidenta Núria de Gispert a comparecer en la sesión Parlamentaria en la Sala de Grupos del Parlamento ante la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, ha asistido a la Cámara para debatir sobre la tramitación del Proyecto de Ley de Modificación del Código Civil de Cataluña.

El portavoz de los administradores de fincas colegiados catalanes ha expuesto, ante los representantes políticos de los partidos mayoritarios, quince de las principales propuestas de reforma del Anteproyecto de reforma del Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos reales.

Aunque ya se habían introducido algunas de las enmiendas que se habían pedido, tienen esperanzas de que, a raíz de su defensa, las enmiendas más técnicas y de sentido práctico se acaben introduciendo, también, en la nueva normativa.

"Tengo que decir que para nosotros la iniciativa legislativa que representa esta reforma no solo es necesaria -manifestó **Enrique Vendrell**-, sino que es imprescindible e inaplazable. Por lo tanto, estamos satisfechos por la verificación del presente trámite parlamentario del proyecto presentado por el Gobierno hace un año, cumplimentando lo que por dos veces se había pedido por este Parlamento, y por tanto, creo que debemos felicitarlos todos, y pido que no se retrase más de lo imprescindible".

Durante su intervención también recordó que "somos los profesionales que tenemos la obligación o el privilegio, según se mire, de aplicar diaria y cotidianamente la regulación de la propiedad horizontal en la gestión de las comunidades de propietarios. Nuestra profesión tiene su propia regulación, formación universitaria y organización colegial independiente, desde que en los años 40 se inició en Cataluña la primera organización profesional de esta profesión, pionera en todo el Estado".



Enrique Vendrell, a la izquierda, durante su intervención.

Enrique Vendrell informó a la Comisión de Justicia que la actual legislación, que proviene de 2004, es limitada e inadecuada para cumplir con las necesidades sociales actuales y que, además, debería contemplar aspectos como las notificaciones telemáticas, fomentar la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los garajes privados, fomentar el arbitraje y la mediación, reconocer la necesidad de ejercer como Administrador de Fincas con una cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida, el cambio de criterios en la custodia de la información y documentación e introducir una vicepresidencia en las comunidades de propietarios.

Unas de las principales reformas, que se presume conllevará esta nueva normativa, es la regulación del procedimiento judicial de reclamación de deudas, y un hito muy significativo será también la ampliación del período de afección real -reconocimiento por parte del comprador de inmuebles endeudados con la comunidad de propietarios de las deudas de los tres años anteriores y el año corriente-. También se espera que haya cambios trascendentes en cuanto a la adopción de acuerdos de la comunidad de propietarios, recuperándose el equilibrio de la doble mayoría de propietarios o cuotas, configurando el régimen general como el de la mayoría simple y aclarando el régimen de impugnación de acuerdos.

CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Exigen la eliminación de la disposición transitoria que establece la subida del agua

A partir del 1 de enero de 2015, unas 700.000 viviendas en toda Andalucía triplicarían su factura del agua. Para los administradores de fincas, la transformación de los contadores colectivos en individuales es una tarea muy costosa, aproximadamente 1.000 euros por vivienda, además de la complejidad de llevarse a cabo desde el punto de vista técnico.

El presidente y el secretario del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, **Rafael Trujillo** y **Rafael del Olmo**, junto a **José Ferial**, vicepresidente de CAF Sevilla, solicitaron a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía la eliminación de la disposición transitoria que establece la subida del agua en Andalucía, el denominado canon autonómico del

agua, y que supondría que se triplique el actual recibo.

Desde la Consejería, movidos por el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas y ASA Andalucía, (Asociación de Abastecimiento de Agua y Saneamientos de Andalucía), han comunicado que han incluido en el Anteproyecto de Ley de Presupuestos la eliminación de dicho canon, pero la última palabra la tiene el Parlamento. "Desde el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas debemos velar para que esto se cumpla. Nuestra preocupación es que la Ley de Presupuestos llegue a buen fin en el Parlamento y que este canon no repercuta en la economía de los hogares andaluces" señala **Rafael Trujillo**.



CÁDIZ

Reunión entre el Colegio y la Inspección de Trabajo de Cádiz

El Presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz, **Rafael Trujillo**, ha visitado al Jefe de la Inspección de Trabajo de Cádiz, **Javier de la Torre**. El objetivo principal de dicha reunión fue el de establecer vías de comunicación entre ambas Instituciones en la lucha contra el fraude en las Comunidades de Propietarios y los servicios de éstas.



Rafael Trujillo y Javier de la Torre, tras la reunión.

CÓRDOBA

Seguridad en comunidades de propietarios

Fruto de la reunión mantenida por la Unidad Central de Participación Ciudadana de la DGP con los máximos responsables del CGCAFE, se han impulsado las relaciones de los Delegados de Participación Ciudadana y los Administradores de Fincas, a fin de mantener contactos y reuniones periódicas con los mismos, distribuir folletos y trípticos conteniendo consejos de seguridad y establecer una relación bidireccional con intercambio de información sobre la prevención de robos en domicilios y comercios y la realidad delincriminal de la zona o demarcación.



rar periódicamente, lo que ha llevado, en una primera fase, a insertar un banner del CNP en la página: www.cafcord@org que, tras pinchar en el mismo te redirige a la página www.policia.es, donde se dan una serie de consejos de seguridad en domicilios y se entra en la campaña "Mi Casa a salvo".

En una segunda fase, se ha impartido una charla con el título "Mi Casa a salvo. Seguridad en domicilios y comercios. Videovigilancia", dirigida a todos los colegiados y vecinos de las comunidades y que ha sido del máximo interés al abordarse temas como las nuevas técnicas de robos en domicilios y comercios y se han aclarado dudas acerca de la instalación de sistemas de videovigilancia en comunidades de vecinos y urbanizaciones.

Tras varios contactos con la Presidenta del Colegio Territorial de Córdoba, **Mercedes Romero**, se llegó al acuerdo de colabo-

JAÉN

Acuerdo de colaboración con los arquitectos técnicos

Se ha firmado un Acuerdo de Colaboración entre el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Jaén y el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Jaén, en el marco del acuerdo suscrito a nivel nacional entre los Consejos Generales de ambos colectivos.

Este Acuerdo de Colaboración tiene por objeto impulsar todas las actividades de carácter técnico, jurídico y económico que ambas instituciones consideren de provecho mutuo para las dos profesiones.

Con el propósito común de favorecer el intercambio de conocimientos y experiencias y de mejorar la calidad del servicio que deben prestar a la sociedad, ambos colectivos colaborarán en el ámbito de la formación, a cuyo efecto promoverán la impartición de cursos, coloquios y mesas redondas.

Asimismo, el COAATJA informará al CAF JAEN, y éstos a sus respectivos colegiados, sobre la normativa y reglamentación existente y cualquier otra que sea de aplicación a la labor profesional de los administradores de fincas de Jaén, incluidas las novedades legislativas, técnicas, subvenciones y otras que afecten al proceso edificativo en toda su extensión.



Jesús García-Casarrubios, Francisco López Robles y Juan José de la Torre, tesorero, vicepresidente y presidente del Colegio. Francisco Quesada y Eugenio Cancio-Suarez, presidente y secretario del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Jaén.

MADRID

Acto de Clausura de la 7ª Edición del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”

El Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el acto de clausura de la 7ª Edición del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas” y graduación de la Promoción 2011/2014, que han cursado 51 alumnos.

Tras la apertura del acto por parte de la directora de la Escuela de Posgrado y Estudios Propios de la Universidad de Alcalá, **Esperanza Vitón**, tomó la palabra **Tomás García**, director de este Curso. El también profesor recordó que en estos momentos son 160 los alumnos matriculados en los tres años lectivos de que consta el “Grado en Administración de Fincas”, uno de los Estudios “más numerosos y de mayor éxito que imparte la Universidad de Alcalá de Henares”. Asimismo, **García** destacó como “puntos fuertes” de este Curso la atención personalizada, el profesorado, así como la continua colaboración del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE).

El acto de Graduación continuó con la intervención de **Miguel Ángel Muñoz**, presidente del CAFMadrid, que tuvo un emotivo recuerdo para el fundador del Colegio, **Jaime Blanco**, recientemente fallecido, “por ser visionario de estos Estudios, que puso en marcha a través de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas y la Universidad de Alcalá de Henares”.

PRESENTE Y FUTURO DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS

El conferenciante de este solemne acto fue **Ángel Ignacio Mateo**, secretario del CAFMadrid, que impartió una interesante ponencia sobre el “Presente y futuro del Administrador de Fincas como prestador de servicios profesionales. Los nuevos retos legislativos”, a través de la que analizó la situación actual y propuestas de mejora desde cuatro importantes entornos -el legislativo, el del Administrador de Fincas, el del consumidor y usuario y el colegial-. Partió de la importancia de llamar las cosas por su nombre, esto es, utilizar adecuadamente los conceptos propiedad, propietario y administrar, “unidos e interrelacionados entre sí y que comparten su carácter atemporal”, en lugar de vecino y gestionar.

Asimismo, **Mateo** calificó la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), después de seis reformas, como un precepto legal con “numerosos parches, inconexo, con falta progresiva de técnica jurídica, que no se ajusta ni responde a la realidad social que se vive diariamente en el seno de las comunidades de propietarios”. El



Miguel A. Muñoz, Salvador Díez y Angel I. Mateo, durante el Acto en la Universidad de Alcalá.

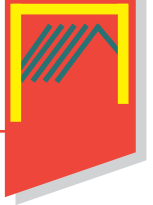
conferenciante presentó, al menos, 14 carencias de esta Ley, que adolece de “una regulación a veces muy parca sobre determinadas materias, incompleta en otras y en repetidas ocasiones ambigua y contradictoria”, explicó.

ENTREGA DE DIPLOMAS

Tras este discurso, la madrina de la Promoción 2011/14 y profesora del Curso, **Pilar Morgado**, se dirigió a los alumnos para agradecerles la confianza depositada en todo momento y augurarles muchos éxitos profesionales. Alumnos, que representados por **Rocío Cruz**, no quisieron perder la oportunidad de dirigirse al profesorado. **Cruz** destacó la labor formativa de los profesores del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”, una formación que “todos los alumnos esperamos que se desarrolle de igual manera en los Colegios Profesionales”.

Antes de que realizara el cierre de este acto solemne **Esperanza Vitón**, el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Salvador Díez**, también tuvo unas palabras de aliento para los alumnos así como de reconocimiento y admiración a **Jaime Blanco**, fundador del CAFMadrid.





MÁLAGA

El II Curso CAFMálaga Dospuntocero unificó criterios de la Ley de Propiedad Horizontal

Marbella volvió a convertirse en la capital nacional de los administradores de fincas. En la localidad de la Costa del Sol se celebró el II Curso CAFMálaga Dospuntocero. El Palacio de Congresos de este municipio albergó este importante encuentro formativo que, por segundo año, congregó a más de 200 profesionales llegados de distintos puntos de España, al tiempo que doblaba el número de empresas participantes con respecto a la primera edición alcanzando un total de 16. La inauguración la realizó el delegado del Gobierno de la Junta de Andalucía en Málaga, **José Luis Ruiz Espejo**, quien, junto al presidente del CAF Málaga, **Fernando Pastor**, y al responsable de Formación del Colegio, **Miguel Muñoz**, se mostró a favor de incluir la profesión de administrador de fincas entre las que deben contar con la obligatoriedad de colegiarse en la futura Ley de Servicios Profesionales.

El programa presentado por la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla incluía temas de diversa índole, aunque la ponencia más destacada fue la titulada 'Unificación de criterios tras la Ley 8/2013'. Se trataba de una mesa redonda que, debido a su amplitud y complejidad, se dividió en dos partes, y en la que los participantes fueron seis presidentes de audiencias provinciales de toda España coordinados por el magistrado de Alicante, **Vicente Magro**. Junto a él, **Antonio Alcalá**, **Manuel Damián Álvarez**, **Manuel María Estrella**, **Jose Requena** y **Juan Miguel Carreras**, máximos responsables de los juzgados de Málaga, Sevilla, Cádiz, Granada y Burgos, respectivamente.

Sus intervenciones versaron en torno a 30 preguntas relacionadas con los aspectos más conflictivos de la Ley de Propiedad Horizontal abordando asuntos de accesibilidad, ascensores, cambios de elementos comunes, eficiencia energética, autorizaciones administrativas, acuerdos para seguridad, formas de alcanzar acuerdos por mayoría simple, legitimación del presidente para ejercer acciones judiciales, reclamación de gastos de comunidad, obligación al pago de gastos comunes y Ley de Telecomunicaciones. Debido al interés que ha suscitado esta mesa redonda, se elaborará un documento con conclusiones de todo lo debatido en



Fernando Pastor, recibiendo a los distintos ponentes.

estas sesiones del II Curso CAFMálaga Dospuntocero.

Además de estos aspectos jurídicos, los asistentes también pudieron conocer en primera persona la nueva ponencia del administrador de fincas y conferenciante, **Pepe Gutiérrez**. Bajo el título de 'Eureka, el algoritmo del administrador', explicó las nuevas tendencias para lograr la máxima eficiencia en la atención a los clientes de los despachos profesionales, al tiempo que se ofrece un buen servicio y se ejerce la actividad con todas las garantías.

Asimismo, se celebraron ponencias sobre seguridad en edificios; coberturas de riesgos extraordinarios en las pólizas de seguro; normativas de ascensores; y técnicas de venta.

Tras la clausura, que presidió el concejal de Vivienda y Servicios Operativos del Ayuntamiento de Marbella, **Javier García**, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ya se piensa en la edición de 2015.

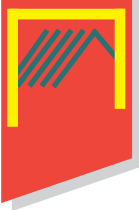
TARRAGONA

Jornada informativa

La Agencia de la vivienda Generalitat de Catalunya, el 1 de agosto convocó y promulgó a través de una Resolución las bases reguladoras para subvencionar la realización de obras de rehabilitación en los edificios de viviendas de Cataluña por este año 2014. El pasado 1 de septiembre se abrió la convocatoria para estas subvenciones, que van destinadas a la financiación de las obras de rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas dirigidas por su conservación, para la mejora de la calidad y sostenibilidad y para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y también dirigidas a las comunidades de propietarios, propietarios únicos de edificios de viviendas y otras entidades de derecho público propietarias de los inmuebles.

El Colegio de Administradores de Fincas de Tarragona realizó una jornada informativa para sus colegiados, con el fin de que estos puedan orientar a las comunidades de propietarios sobre cómo acceder a estas ayudas publicadas recientemente.

La jornada informativa corrió a cargo de **Jordi Sanuy**, director de Calidad Edificación y Rehabilitación Vivienda de la Generalitat de Cataluña -Agencia Vivienda Cataluña-, uno de los participantes en elaborar esta resolución.



S.C TENERIFE

Joaquín Astor felicitó a los administradores en su presentación del curso de Derecho Inmobiliario

Además, el magistrado animó a los colegiados a ver en la futura ley de Servicios y Colegios Profesionales una regulación de las profesiones que puede evitar el intrusismo, aunque también, consciente de que la ley afecta gravemente al colectivo al que se dirigía, admitió que hay otros aspectos en los que hay que pedir al legislador "afilarse mucho".

En el curso de Derecho Inmobiliario participaron como ponentes **Raquel Alejano Gómez**, magistrada juez del Juzgado de Primera Instancia Nº1 de Santa Cruz de Tenerife, y **Antonio María Rodero**, magistrado de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial.

Bajo el título de la "Impugnación de acuerdos, supuestos, plazos, morosidad y ejecución" y "El proceso monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal. Unificación de criterios en su aplicación procesal", los dos ponentes aclararon aspectos de la jurisprudencia que afecta a la actividad habitual de los administradores de fincas en la aplicación de una de las principales leyes de vivienda. De ese modo, se garantiza la seguridad jurídica de sus actuaciones, para tranquilidad propia, como profesionales, y en la defensa de los intereses de las comunidades de propietarios.

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la provincia desarrolla, a lo largo del año, un apretado calendario de ac-



Joaquín Astor, en un momento de su intervención.

tividades formativas, dirigidas a garantizar la calidad y garantía en los servicios que prestan los colegiados a las comunidades.

SEVILLA

CAF Sevilla presente en los Desayunos informativos del Grupo Joly

El presidente y el vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, **Rafael del Olmo** y **José Feria**, han participado como invitados en el Desayuno Informativo del Grupo Joly, que ha tenido lugar en el hotel NH Central Convenciones y que contaba como ponente con el alcalde de Sevilla, **Juan Ignacio Zoido**.



CONVENIO CON ROLLTORE PORTIS

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha firmado la

renovación del convenio de colaboración con la empresa Rolltore Portis, por un año más. La rúbrica tuvo lugar en la sede del Colegio entre el presidente de CAF Sevilla, **Rafael del Olmo**, y el director de zona de Rolltore Portis, **David Almagro**, en presencia de la delegada en Sevilla, **Marta Herreros** y del vicepresidente del Colegio, **José Feria**.

Rolltore Portis pertenece al grupo Zardoya Otis que emplea a más de 5500 trabajadores entre España, Portugal y Marruecos. El grupo Zardoya Otis en general, y dentro de este Rolltore Portis en particular, se ha configurado en los últimos años como una empresa eminentemente de servicios, lo que la dota de mayor solidez a su actividad.



Rafael del Olmo, David Almagro, Marta Herreros y Jesús Feria.



REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS



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

**Individualice
los gastos
de
calefacción**

**Fácil Instalación
Sin obras
Lectura Vía Radio**



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

Mas información en:

www.gomezcontadores.com



CERTIFICADORA Acreditada por ENAC



CERTIFICADORA Acreditada por ENAC

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

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



Problemas y soluciones en materia de instalación de ascensores tras la Ley 8/2013

Tras la aprobación de la Ley 8/2013 se han introducido diversas modificaciones en materia de instalación de ascensores que es preciso aclarar y concretar, así como actualizar cuál es la jurisprudencia aplicable en esta materia en cuanto a la respuesta que el Tribunal Supremo le da a cada caso que se nos presenta en las comunidades de vecinos cuando se trata de instalar un ascensor.

VICENTE MAGRO SERVET

Así las cosas, el legislador de la Ley 8/2013, consciente de los problemas que suscitaba la instalación de ascensores y la ejecución de obras en la comunidad, determina que en este segundo caso se hagan de forma obligatoria para dinamizar el mercado de la rehabilitación de edificios creando trabajo para los agentes de la edificación y las empresas de rehabilitación -aunque el problema es saber quién paga estas obras con la crisis económica que ataca a los comuneros- y, por otro lado, dinamizar el sector de las empresas de instalación de ascensores que, ante los problemas en la obtención de quórum para instalar ascensor se habían reciclado hacia el mercado del mantenimiento del ascensor. Veamos, pues, las características de las novedades en materia de instalación de ascensores, así como las últimas novedades jurisprudenciales sobre esta materia en cuestiones relativas al pago del mantenimiento del ascensor.

MECÁNICA DE ACTUACIÓN PARA INSTALAR ASCENSOR EN LA COMUNIDAD, O BAJARLO A COTA "0". NUEVO QUORUM APLICABLE

1.- *Sin petición de personas mayores de 70 años o con discapacidad.*

En condiciones normales, sin petición de personas mayores de 70 años o con minusvalía, el quórum en materia de ascensores se ha modificado desde la Ley 8/2013 que ahora lo sitúa en el art.17.2 LPH en la doble mayoría de propietarios que representen, a su vez, la mayoría de cuotas de participación, y, a su vez, este quórum debe extenderse a todo tipo de obras que se refieran a introducir



modificaciones de relevancia en la comunidad mediante la ejecución de obras que amplíen el uso del ascensor, como son las que se refieren a la ampliación de la extensión del servicio para bajarlo a cota 0. Para alcanzar este quórum de doble mayoría del total de propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, hace falta que el día de la junta se alcance mayoría simple de presentes que representen, votando a favor del acuerdo, la mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas de los presentes, ya que luego a este quórum se le aplica el voto presunto de los ausentes, de tal manera que se notificará a los ausentes este "acuerdo provisional" de instalar ascensor y si en esos 30 días se permite sumar al acuerdo provisional votos de comuneros que no se hayan opuesto al acuerdo y que por ello se alcance el quórum de la doble

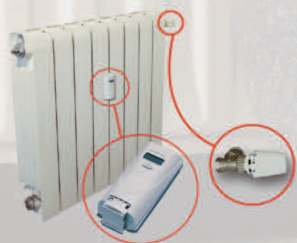
mayoría del total, el acuerdo se entenderá alcanzado. Por ello, en estos acuerdos en los que opera el voto presunto del ausente, que son los del art. 17.2, 3 y 6 LPH, la mecánica de actuación será que se redactará el acta con el carácter provisional del acuerdo y luego se notifica a todos los comuneros y, cuando transcurran 30 días, si se ha alcanzado, se extiende una diligencia en el acta y se vuelve a comunicar a todos si el acuerdo se alcanzó o no.

2.- *Con petición de personas mayores de 70 años o con discapacidad*

Es principio que preside nuestro derecho y como tal debe de tenerse en cuenta en la aplicación de la norma, la interpretación favorable a la "accesibilidad universal" de las personas con discapacidad o los mayores de edad, y de la que ha sido una de sus primeras manifestaciones la accesibilidad a entornos más practica-

¿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

bles, de ahí la exigencia que la realización de las obras necesarias se recoja en el artículo 10.1 b) tras la Ley 8/2013 de la Ley de Propiedad Horizontal para la accesibilidad y que supone, respecto de personas con discapacidad, o mayores de setenta años, la obligación de realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes.

Ahora bien, en los casos en los que la petición de instalar ascensor o bajarlo a cota 0 se lleve a cabo por personas mayores de 70 años o con minusvalía, el quórum ya cambia, y, por ello, variaría este planteamiento del quórum de la doble mayoría de propietarios y cuotas, ya que se aplicaría el art.10.1, b) LPH.

Por ello, para instalar ascensor en estos casos o bajarlo a cota 0 será obligatorio para la comunidad que se aplique el concepto del importe repercutido anual, por lo que en principio la empresa de ascensores que vaya a llevar a efecto la obra presentaría un presupuesto con el pago fraccionado por años; es decir, la ventaja que tiene este tipo de obras es que la derrama no se paga de una sola vez, sino en el fraccionamiento anual que se apruebe. Por ello, si se presenta un presupuesto tal que permita un fraccionamiento del pago de la obra de reforma de instalación del ascensor a cota 0 y el importe repercutido anual no excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes la obra de reforma sería obligatoria.

3.- Petición de ascensores por mayores de 70 años o personas con discapacidad con locales que tienen cláusula de exoneración del pago de gastos de ascensores. ¿Pagan en estos casos en los que la petición es por aquellos? ¿Es esta una excepción a la exoneración que tienen de contribuir? Análisis de la sentencia del tribunal supremo de 6 de mayo de 2013.

1.- Si hay exención al pago de gastos de ascensor en general los titulares de locales que lo tengan reconocido no pagan gastos de adaptación. Ni aunque la petición lo sea por discapacitados o mayores de 70 años.

En los casos de exención del pago de gastos de ascensor afectante a pisos locales, si se pacta como tal se mantiene que no deben pagar los que se beneficien de esta exención, inclu-

Instalación de ascensores y oposición mayores de 70 años a que se instale. Quorum aplicable. ¿Hay veto en estos casos? ¿Doble mayoría del art. 17.2 LPH?

Cuando se habla de la instalación de ascensores en una comunidad de propietarios apelamos directamente al quórum previsto en el art. 17.2 LPH que se refiere a la doble mayoría, mientras que en Cataluña es el de mayoría del total. Y ello, por fijarlo claramente la normativa. Ahora bien, no siempre que en una comunidad de propietarios se habla de instalar ascensores entra de lleno la consideración de la afectación a la supresión de barreras arquitectónicas, ya que para fijar el quórum aplicable a este tipo de acuerdos es preciso que en la convocatoria de la junta se fije claramente cuál es el objetivo de la instalación del ascensor, ya que si se trata de suprimir barrera arquitectónica sería distinto a si es una simple instalación de ascensor. Pero para ello, habría que identificar cuáles son los comuneros que han solicitado esta supresión y cualquiera de los comuneros estaría legitimado para solicitar del Administrador de Fincas que identifique la identidad del comunero sobre el que gira el punto relativo a la instalación del ascensor y que es el que altera el tipo de quórum a aplicar.

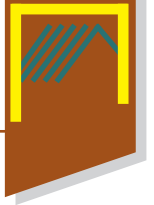
Es lógico que ello sea así, porque en caso contrario el presidente podría escudarse en que lo hacen para suprimir barreras arquitectónicas para convertirlo en obra obligatoria si algún interesado con discapacidad o mayor de 70 años lo está en que se apruebe su instalación, a fin de poder acreditar la legitimación.

Pero podría darse el caso curioso de que hubiera comuneros mayores de 70 años que, aunque en principio estarían legitimados para solicitar que se instalen para suprimir las barreras arquitectónicas, como al final tienen que pagar su parte por coeficiente, puede que no les interese abonar esta cifra y prefieran seguir subiendo por las escaleras. Nótese que el acuerdo de instalación del ascensor es problemático en comunidades pequeñas donde si se divide entre pocos comuneros el coste es importante y podría haber comuneros a los que no les interesara que se apruebe la instalación y pueden manifestar su oposición. Pero debemos hacer notar que el mero hecho de que existan personas mayores de 70 años en la comunidad no permite ejercitar un veto, sino que se mantiene el de doble mayoría. Pero si los comuneros mayores de 70 años se oponen tendrá la misma eficacia que un voto negativo. Si no son ellos los que lo solicitan el quórum es de doble mayoría del art. 17.2 LPH, con lo que en el caso de que ellos quieran votar en contra pero se alcanza la doble mayoría, una vez que se haya alcanzado la mayoría simple en la junta -requisito mínimo para la aprobación- y tras la espera de los 30 días la no oposición de los ausentes permite llegar a la doble mayoría, los comuneros mayores de 70 años que se hubieran opuesto estarían obligados a sufragar la derrama de la instalación y los gastos de conservación y mantenimiento del ascensor, ya que para que pueda exonerarse a ellos de estos gastos y su pago deberían aprobarse por unanimidad en esta junta que aprueba la instalación o en otra diferente, pero la oposición a un acuerdo o el no uso, sabemos que no permite evitar, o mejor dicho, eludir la obligación de pago de los gastos comunes.

yendo el caso de que la modificación del ascensor afecte a personas que tienen más de 70 años o que sufren discapacidad, ya que no puede prevalecer una petición de personas para alterar como tal el régimen ya fijado para los locales de exoneración al pago de gastos de ascensor, ya que la LPH no permite que, en estos casos de petición por determinadas personas, no operen las cláusulas de exoneración, siempre y cuando ya exista un ascensor y se trate de modificar algo, como por ejemplo, bajarlo a cota "0" o sustituirlo. Pero si se trata de instalar as-

ensor, donde no lo hay, sí que deberán pagar los titulares de locales, pero tan solo en la derrama correspondiente a la instalación del ascensor, pero no los gastos posteriores de conservación y/o mantenimiento. Y ello es así, porque el criterio del TS en materia de exención del pago de gastos está claro, ya que señala en la sentencia de fecha 6 de mayo de 2013.

Quiere esto decir que también incluyendo los casos en los que afecte a discapacitados, esta exención se mantiene, ya que solo deberían contribuir en el caso de instalación ex no-



vo cuando no hay ascensor, pero no cuando se trata de obras de adaptación, y en el caso de quererse que, existiendo constancia en estatutos de la exoneración a los locales, estos deban contribuir debe alcanzarse el acuerdo por unanimidad, lo que nunca se conseguirá al oponerse, obviamente los titulares de los locales. Sí que contribuirán cuando se trate de instalar un nuevo ascensor sea por petición de personas que sufren discapacidad o por acuerdo de doble mayoría del art. 17.2 LPH.

2.- Solo se paga en los casos de exención del pago de gastos cuando se trata de instalar ascensor ex novo donde no lo hay, pero no los de mantenimiento posteriores. Y ello aunque exista cláusula de exención del pago de gastos.

En materia de pago de gastos de carácter extraordinario por instalación de ascensor por aquellos titulares de locales de negocio que tengan reconocido la exoneración del pago de gastos, hay que recordar la reciente doctrina del TS en la sentencia de fecha 13 de Noviembre de 2012 que incide en la viabilidad del pago de los gastos de instalación, aunque estuviera admitida la exoneración del pago de gastos extraordinarios. Así, en cuanto al pago de los gastos por la instalación de ascensor, los locales de negocio deben pagarlos, ya que recuerda el TS en sentencia de fecha 13 de noviembre de 2012 que el artículo 9 de la LPH, al que directamente remite el artículo 18.2, impone a todos los propietarios la obligación de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

En materia de acuerdos de instalación de un ascensor la doctrina jurisprudencial declara que: el acuerdo obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido. No obstante lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad permite que la voluntad comunitaria expresada a través de los estatutos de la comunidad autorice, en determinadas circunstancias, exonerar de la obligación de contribuir a determinados gastos a algunas viviendas o locales comercia-

Si los locales tienen cláusula de no pagar gastos de ascensor de forma genérica solo pagarían la derrama por la instalación de un ascensor si no existiera antes, pero no en los casos de sustitución de uno por otro.

Hay que partir de la base concluyente, que suele ser fuente de muchas dudas que los locales siempre pagarán gastos de conservación, mantenimiento, sustitución e instalación de ascensor aunque no lo utilicen. Y en caso contrario deberá aprobarse esta exención por unanimidad.

Esto vale como punto de partida. Pero, por otro lado, en cuanto a si en los casos en los que sí que hay cláusula de exención del pago de gastos a locales, sí deben pagar gastos en supuestos de sustitución de ascensor por otro, este es un tema muy controvertido, pero que el TS ha dejado muy claro. La única duda que parece existir es la relativa a si en los casos de sustitución de ascensor viejo por uno nuevo adaptado a las actuales circunstancias, los titulares de locales que tienen reconocida cláusula de exención de gastos genérica deben contribuir y la respuesta es que no, ya que solo deben hacerlo si se tratara de instalación ex novo de ascensor, pero no en los de sustitución en cuyo caso no pagan, pero no porque no lo usen, sino por la existencia de la cláusula, ya que si estas no están recogidas pagan gastos los locales conforme a su cuota aunque no usen el ascensor.

En el caso que se analiza en la STS de 10-2-2104 se recoge que: "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 cualquier caso, el criterio actual queda de la siguiente manera:

- a) Si en los estatutos se hace mención a que se excluye del pago de gastos de ascensor a los titulares de locales por no uso o la razón que sea, se incluye la exención del pago de gastos ordinarios y extraordinarios.
- b) Ello conlleva que no pagarán los titulares de locales los gastos de sustitución de ascensor por otro nuevo además del mantenimiento y conservación. (STS 18-11-2009).
- c) No obstante, con este acuerdo sí que pagarían los gastos de instalación de un ascensor si no había antes uno ya instalado. (STS 20-10-2010). 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; es decir, de uno nuevo.
- d) En cualquier caso, si nada se dice en estatutos para aprobar exención del pago de gastos, hace falta unanimidad.

les. Sobre la interpretación y delimitación del término gastos, tal y como fija la STS de 20 de octubre de 2010 [RC n.º 2218/2006], en los supuestos en los que la instalación de un ascensor en un edificio que carece de éste y que resulta necesario para la habitabilidad del inmueble, constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redundará en beneficio de todos los copropietarios, todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse

como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor.

Con ello, vemos que el Tribunal Supremo apuesta por la idea de que incluso aunque se haya recogido en los estatutos que los locales no deben pagar gastos extraordinarios en el caso de instalación de nuevo ascensor, esta cláusula no rige y los locales pagarán los gastos de la instalación de ascensor aunque no los del futuro mantenimiento o conservación.

Vicente Magro Servet
Presidente Audiencia
Provincial de Alicante

La arbitrabilidad de los conflictos en contratos de arrendamiento urbano de vivienda tras la Ley 4/2013



La Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, ha modificado, entre otras disposiciones, el artículo 4 del Título Primero de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU 94), que contempla el régimen aplicable a los arrendamientos regulados en dicha ley. En especial, y por lo que se refiere a la cuestión del arbitraje en materia arrendaticia, se ha de destacar, de un lado, la introducción en el citado artículo 4 de un nuevo apartado, el número 5, y, de otro lado, la nueva redacción que se ha dado al ya existente apartado 2.

JOSE ARTURO PÉREZ MIRALLES

Dispone ahora el nuevo apartado 2 del artículo 4 de la LAU 94 que “Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”. Por su parte, el nuevo apartado 5 permite de forma expresa a las partes “pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de con-

flictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje”.

Con ello, el legislador de la Ley 4/2013 retoma la senda iniciada por la meritada LAU 94 cuando en su redacción originaria, antes de su derogación por razones sistemáticas por la LEC 1/2000, se hacía mención explícita en el articulado de la propia Ley (art.39.51) a sistemas alternativos a la vía judicial para la resolución de los conflictos, como es el arbitraje, posiblemente buscando, con mayor o menor acierto, acabar con las interminables discusiones doctrinales y judiciales que desde hace décadas venimos

arrastrando acerca de su arbitrabilidad, y, en su caso, de la clase de arbitrabilidad en materia de contratos de arrendamiento de vivienda que ha sido cuestionada con diversos argumentos, uno de ellos, quizás el más atendible, basado en la imperatividad de sus normas, y, consecuentemente, en la falta de disponibilidad de la materia por las partes como requisito imprescindible para su sometimiento a arbitraje conforme al artículo 2.1 de la vigente Ley de Arbitraje, Ley 60/2003 (LA 2003), siendo en tal sentido esgrimido por el sector más contrario a su arbitrabilidad la redacción primitiva del ahora reformado artículo 4.2 de la LAU 94 que mostraba mayor contundencia en resaltar tal carácter imperativo de la norma arrendaticia reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda al indicar como orden de prelación de normas aplicables a tales contratos “... lo dispuesto en el tít. II de la presente ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil”.

LA REFORMA DE LA LAU REFUERZA EL ARBITRAJE

Por su parte, y frente a dichas posturas, puede defenderse, como así se ha hecho, la distinción, dentro de la norma imperativa, entre la indisponibilidad material y la procesal, esta última como causa en el interés u orden público, siendo la material la que provocará necesariamente un arbitraje de derecho, y la procesal la única que podrá impedir la arbitrabilidad de la materia, y cómo las normas imperativas que regulan en la LAU 94 los contratos de arrendamiento de vivienda (título II) tienen un fundamento social o de orden público en la medida en que se protege a la vivienda como derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE), con indudable repercusión social y económica, y como bien destinado a satisfacer una necesidad primaria de la persona. Normas imperativas con



fundamento social que provocarían, sólo como excepción, y dentro del marco del título II de la LAU 94, una limitada inarbitrabilidad. Pero también como ese mismo fundamento social que subyace en la imperatividad de la norma puede ser el que debería promover, de “*lege ferenda*”, y al igual que ocurre con otros arbitrajes especiales con origen también en la protección del interés público (consumo, propiedad intelectual, etcétera), una tutela procesal arbitral de la vivienda, especial y privilegiada, de la que hoy día estamos huérfanos, y que podrían llevarse a cabo por Instituciones Arbitrales especializadas en materias inmobiliarias, como los Colegios Profesionales pertenecientes a dicho sector, entre ellos los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas.

Concluamos ahora con que la reforma ha reforzado la tesis de que en ningún caso puede afirmarse la inarbitrabilidad absoluta, o con carácter general, de las controversias con origen en el título II de la LAU 94 que regula los contratos de arrendamiento de vivienda. Al contrario, la regla general ha de ser la arbitrabilidad con base en normas de carácter dispositivo, tal y como permite su artículo 6, que en ningún caso declara nulo todo pacto contrario a las normas del título II sino sólo aquellas modificaciones que perjudiquen al arrendatario y a salvo que la propia norma lo permita. Ello significa que es materia dispositiva material y procesalmente, y por tanto claramente arbitrable, las modificaciones de las normas del título II que benefician al arrendatario y aquellas normas en que se permite a las partes pactar, como son, por ejemplo, los artículos relativos a la renta, cesión de contrato, indemnización, obras, tanteo y retracto por tiempo superior a los 3 años, etcétera.

Conclusiones: La necesidad de una tutela arbitral especial y privilegiada en materia de vivienda

No hay duda de la intención del legislador de extender la mediación y arbitraje en relación a los conflictos del sector inmobiliario. Así se demuestra en materia de arrendamientos urbanos al introducir la Ley 4/2013 en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 nuevamente referencias explícitas a estos sistemas alternativos a la vía judicial de resolución de conflictos, a través de un nuevo apartado, el número 5 de su artículo 4, que se encuentra ubicado en el Título Primero de la ley arrendaticia (artículos 1 al 5) y que tiene por objeto regular el “Ámbito de la Ley”, como si el legislador quisiera recordar a quienes lo cuestionan que la materia arrendaticia, como regla general, es arbitrable.

Por su parte la mencionada Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, también modifica la redacción del apartado 2 dando relevancia a los pactos y acuerdos de las partes en los contratos de arrendamiento de vivienda “en el marco de lo establecido en el título II”. Posibilidad de alcanzar acuerdos en ese “marco” que se debe de ligar, y no por casualidad, con lo dispuesto en el nuevo apartado 5, y la posibilidad de pactar la sumisión a mediación o arbitraje “de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse” a través de estos medios. A nuestro modo de ver se nos está diciendo dos cosas: en primer lugar, que en los contratos de arrendamiento de vivienda se pueden alcanzar pactos en materia de mediación y arbitraje y, en segundo lugar, que para saber que materias podrán ser sometidas a arbitraje, y el tipo de arbitraje, si derecho o equidad, deberá analizarse ese marco.

Marco que no es único, sino que es variopinto debiendo estarse a la naturaleza de la norma, si de carácter dispositivo o imperativo, y, en este último caso, cuál es el fundamento de la imperatividad. Porque de ello dependerá su arbitrabilidad y la clase de arbitraje. Entendemos, por tanto, que junto a supuestos excepcionales en que no cabrá el arbitraje o la mediación por tratarse de normas imperativas con un fundamento o interés social en aras de la protección de un bien imprescindible, como es la vivienda y la estabilidad en su disfrute para la satisfacción de necesidades básicas del ciudadano, como pueda ser el plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento de vivienda (artículo 9), la regla general será la de la arbitrabilidad, bien de derecho o equidad, al estar ante normas dispositivas, como la libre determinación de la renta (artículo 17) y, con ello también la posibilidad de conocer los desahucios por falta de pago, sin que la posibilidad de enervación sea un elemento ni propio, ni imprescindible en vía arbitral. Y finalmente, habrán otras normas también aplicables al arrendamiento de viviendas, como por ejemplo la fianza (artículo 36 del T IV) respecto de cuya materia será necesario el arbitraje de derecho al estar regulada por normas imperativas (artículo 4.1) pero cuya disponibilidad procesal o arbitraje sí es factible al adolecer tal norma imperativa de fundamento basado en el orden público o interés social.

La vivienda, como inmueble destinado a satisfacer una necesidad básica de la persona, objeto de protección constitucional (artículo 47 CE), y de indudable repercusión social y económica, y a diferencia de la protección que se le dispensa en el derecho material, carece de una tutela procesal en materia de arbitraje, sin que la protección que se dispensa a través del arbitraje de consumo sea apropiada y suficiente. Y ello a pesar de contar con un fundamento de carácter social como es el derecho a una vivienda digna y adecuada, al igual que lo tienen otros arbitrajes especiales y sectoriales, privilegiados y con procedimientos especiales, con tutela estatal, que deben ese privilegio y existencia a la necesidad de tutelar derechos de los ciudadanos o principios rectores del orden social y económico recogidos también en la constitución (consumo, propiedad intelectual, etcétera).

El otorgamiento de *lege ferenda* en estos casos por la administración de un tratamiento y una tutela procesal arbitral adecuada, especial y especializada, a través del conocimiento por árbitros profesionales del sector inmobiliario, como los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, y privilegiada, con procedimientos gratuitos o subvencionados, como ya ocurre ahora con esos otros arbitrajes especiales a los que hacíamos referencia, como consumo, y con especial atención al arbitraje de equidad, permitirían también someter a arbitraje esos supuestos que ahora calificamos de inarbitrables por estar contemplados en normas imperativas con fundamento social, ya que, ese mismo fundamento social, en nuestro caso, la protección del derecho a la vivienda, sería la que también daría sentido a un arbitraje especial y privilegiado en materia de vivienda.

EL FUNDAMENTO SOCIAL DE LAS NORMAS IMPERATIVAS DEL TÍTULO II COMO CAUSA DE SU EXCEPCIONAL INARBITRABILIDAD

Si concluimos con carácter general que es posible el arbitraje en los contratos de arrendamiento de vivienda del título II, y que la inarbitrabilidad es una excepción por razón de las normas que dentro de dicho articulado excepcionalmente tienen un carácter imperativo, por ejemplo aquélla que impediría pactar una duración de contrato inferior a los 3 años en perjuicio del arrendatario, sin posibilidad de prórroga alguna en contra de lo dispuesto en el artículo 9 de la LAU 94, podría llegarse a la conclusión de que estamos identificando inarbitrabilidad con imperatividad, lo cual no es cierto. Y no lo es por cuanto no toda norma imperativa conlleva la imposibilidad de sometimiento a arbitraje, solo aquéllas que descansen o tengan un fundamento social o de orden público que impedirá su disponibilidad tanto material como procesal, y, con esto último (indisponibilidad procesal), la posibilidad de arbitraje.

Y esto es lo que ocurre con las normas imperativas del título II, ya que tal imperatividad, aún excepcional en términos de mínimos, está orientada a la protección social de la vivienda en cuanto derecho del arrendatario, como un ciudadano más, a una vivienda digna (artículo 47 CE). Y así dicho artículo de nuestra constitución era mencionado en la Exposición de Motivos de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (Apartado I), en cuanto a ser una finalidad de la reforma el de “coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, y, más adelante, se dice en materia de vivienda mantener “el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda” frente a los de uso distinto a vivienda basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.

¿ARBITRAJE DE DERECHO O DE EQUIDAD?

Siendo regla general la arbitrabilidad de los litigios derivados de materias contenidas en el título II, la siguiente

«Se debería promover una tutela procesal arbitral de la vivienda, especial y privilegiada, y que podría llevarse a cabo por Instituciones Arbitrales especializadas, entre ellos, los Colegios de Administradores de Fincas»

cuestión que se plantea es si ese arbitraje ha de ser necesariamente de derecho, o también es susceptible de ser objeto de un arbitraje de equidad. Algún sector de la doctrina y resoluciones de los Tribunales, entienden que no es admisible el arbitraje de equidad en las materias arrendaticias reguladas por normas imperativas, y que sólo es factible en estos casos el arbitraje de derecho. Así, numerosos Autos de la Audiencia Provincial de Madrid siguiendo los acuerdos de unificación de criterios del orden civil de la Audiencia Provincial de Madrid de 15 de septiembre de 2011 así lo afirman respecto al contenido del título II de la LAU 94 en materia de vivienda, y puesto que en el arbitraje de derecho las normas podrían ser objeto de interpretación y cumplimiento, especialmente atendiendo a los supuestos de falta de pago y posibilidad de enervación.

A mi parecer, la postura de la que parten tales resoluciones se equivoca en calificar de imperativas todas las normas contenidas en el título II ya que en general dicho título es permisivo con los “pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes”, como dice ahora la nueva redacción del artículo 4.2 tras reforma por la Ley 4/2013 comentada, y que los menciona en primer lugar, siendo la imperatividad la excepción, y así el título II permite que las partes pueden pactar libremente la renta (Art. 17.1), o que puedan acordar la posibilidad de cesión del contrato (Art.8), o la indemnización caso de desistimiento una vez superados los tres años (Art. 11), etcétera. Esto es, estaremos ante derecho dispositivo, no imperativo, desde el plano del derecho material, y, en consecuencia, el arbitraje podrá ser tanto de derecho como de equidad.

Como tampoco tiene carácter imperativo, con independencia de considerarse recomendable su regulación, las facultades enervatorias del arrendatario en el desahucio por falta de pago. Entendemos que su existencia

no es requisito imprescindible para el arbitraje en el sentido que no es imperativa su regulación dentro del procedimiento arbitral sin perjuicio de que, en muchos casos, también se encuentre regulada en los Reglamentos arbitrales, y de que tampoco resulta un derecho imprescindible por cuanto su fundamento se encuentra en el principio de conservación del contrato, no en la protección del derecho a una vivienda digna y adecuada, como se confirma al comprobar que también es un mecanismo aplicable a los contratos de uso distinto a la vivienda (artículo 22.4 LEC).

Pero ello no quiere decir que, en ocasiones, si sea preciso un arbitraje de derecho. Así sucederá cuando nos encontremos con normas imperativas en materia arrendaticia, como son conforme al artículo 4.1 de la LAU 94 las contenidas en los títulos I (ámbito de la ley) y IV (Disposiciones comunes), pero que no tengan, como éstas, un fundamento social, a diferencia de las que regulan excepcionalmente de forma imperativa el tema de la vivienda (título II) que lo son por razón del interés u orden público como es el proporcionar una estabilidad a las viviendas (plazo mínimo de tres años) conforme al mandato constitucional (art.47 CE), y que, como ya dijimos determina su inarbitrabilidad por indisponibilidad procesal.

Y en este sentido también parecen pronunciarse los Autos de la Sección 8ª de la AP de Madrid de 16 de enero, 26 de marzo y 19 de diciembre, de 201211 al afirmar que el carácter imperativo de las normas no convierten a los litigios surgidos de una relación contractual arrendaticia en no arbitrable, situando el límite de lo arbitrable/inarbitrable en el orden público.

Jose Arturo Pérez Miralles
Secretario del Tribunal de Arbitraje Inmobiliario (TAI) del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia.
Doctor en Derecho.

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



Adaptado al
reglamento SEPA* y
347 para comunidades
(IVA)

Pide tu demo GRATIS ▶

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

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



“Imprescindible ser administrador colegiado”

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

Monopuesto 150 €
Red 300 €

Precio sin IVA incluido

Reforma en la inscripción de los contratos de alquiler



La inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de alquiler, tanto de viviendas como de locales, ha sido posible en todas las regulaciones anteriores a la Ley 4/2013. Ahora bien, la Ley 4/2013 ha revitalizado una posibilidad que siempre estaba prevista en la norma pero que escasamente se utilizaba: la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento, tanto de vivienda como de local de negocio.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

El nuevo redactado del artº 7 de la LAU establece que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.»

Esta previsión es muy distinta de la regulación prevista en la LAU de 1994, en cuya Disposición Adicional segunda se modificó la Ley Hipotecaria de 1946 para permitir la inscripción en el Registro de todos los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

El presente artículo pretende resolver la pregunta de si la modificación de la LAU por la Ley 4/2013 supone una mayor garantía para el arrendatario y/o para el arrendador que inscribe en el Registro de la Propiedad su contrato de arrendamiento.

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA LEY HIPOTECARIA DE 1946

Con la promulgación de la LAU de 1994 quedó modificada la Ley Hipotecaria y, en concreto, su artículo 2 número 5.

Con esta modificación, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles quedaron incluidos dentro de los documentos y resoluciones que tenían acceso al Registro de la Propiedad. Además, la norma incluyó la posibilidad de inscripción de «los subarrendos, cesiones y subrogaciones

de los mismos».

No obstante ello, la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, ya preveía en su artículo 2 número 5 la posibilidad de inscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles «por un período de seis años, o aquéllos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, cuando sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso entre las partes».

La jurisprudencia aceptó sin titubeos la eficacia de la inscripción registral (Sentencia de la AP de Alicante, Sección 6ª, de 14 de enero de 2008;

«La inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos era ciertamente excepcional, a resultas de la realidad de la regulación normativa de los derechos de los arrendatarios. Además, el coste y tramitación de la inscripción registral, suponía un impedimento a la materialización de las inscripciones registrales de arrendamientos de fincas urbanas»

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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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

Especialista en el seguro de edificios



Mutua de Propietarios

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

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

rec. 547/2007). Recuerda esa Sala que la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1990 proporciona una importante pauta interpretativa, al señalar que si bien como se dice, el arrendamiento es un acto de administración, ello quiebra cuando o bien por la naturaleza de la cosa o bien, como en el presente caso, por el largo tiempo que para su duración se estipule, (8 años) en el contrato, puede constituir un derecho real a favor del arrendatario inscribible en el Registro de la Propiedad (artículo 2, núm. 5 de la Ley Hipotecaria) por lo que al rebasar los límites de la que es pura administración, obligado es reconocer no se hallaba facultada la demandada como condueña, aún representando la mayor suma de intereses, para dar en arriendo el piso en común al exceder el plazo de arrendamiento de los seis años, sin la anuencia de todos los partícipes, cuyos derechos dominicales expresamente reconocidos por la Ley quedarían restringidos o anulados por un contrato de tan larga duración, y como ante tal falta de capacidad de contratar, hay que entender falta el consentimiento de los arrendadores contratantes, requisito que unido al objeto cierto y a la causa de la obligación son los necesarios para la existencia de todo contrato, al no existir aquél, como se dice requisito esencial de contrato, es radicalmente nulo, sin que la buena fe de uno de los contratantes, el arrendatario pueda subsanar la falta de dicho requisito.

«La Ley 4/2013 concreta la materialización de la resolución contractual: el arrendador debe notificar ese derecho y el arrendatario puede exigir que se le permita la continuación en el arriendo durante los tres meses posteriores a la notificación fehaciente, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades»

La modificación normativa impuesta en la Ley 4/2013

La reforma por Ley 4/2013, añade un párrafo segundo al artículo 7 de la LAU, en el que se proclama, por primera vez, que “En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad”.

Por tanto, es evidente y clara la declaración de la contraposición con la regulación anterior.

Asimismo, se modifica el redactado del artº 13 de la LAU de 1994, estableciendo una regulación en sentido contrario.

Ahora la norma establece que en los casos de los negocios previstos en el citado artículo “quedará extinguido el contrato”. Por tanto, el adquirente ya no deberá respetar los cinco primeros años del arrendamiento, ni los tres años de la nueva regulación de la Ley 4/2013, ya que en todos los supuestos del artº 13 de la LAU, el contrato “quedará resuelto”.

Ahora bien, la excepción se regula en el párrafo segundo: “Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada”.

Misma regulación se prevé en el nuevo redactado del artº 14: “El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, solo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente Ley, con anterioridad a la transmisión de la finca”.

La diferencia es radical, se ha pasado de la prevalencia de la “realidad” a la “prevalencia registral”. Ahora se establece claramente que el comprador “sólo se subrogará” si el arrendamiento se hallase inscrito. Por tanto, los efectos de la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad son ya ciertamente trascendentes.

El propio artículo 10 incluye un segundo párrafo segundo estableciendo que, una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Se unifica pues, la trascendencia de un título no inscrito frente al resto del cuerpo legal: un título no inscrito no es oponible a terceros y sólo vincula entre las partes contratantes.

Por tanto, con la actual regulación, el comprador puede conocer la realidad física de la finca (estar arrendada) pero no por ello debe respetar las obligaciones derivadas de este estado arrendaticio si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a su adquisición. Al contrario de que en las regulaciones anteriores.

Ahora bien, se mantienen los efectos obligacionales entre las partes contratantes. La no inscripción del contrato de arrendamiento no ampara incumplimiento alguno entre las partes. Al igual que en la práctica totalidad de los contratos civiles, éstos son oponibles y exigibles a las partes a pesar de la ausencia de su elevación a público e inscripción registral.

Por tanto, es evidente que el arrendador podrá exigir al arrendatario todas las obligaciones derivadas del contrato y de la LAU a pesar de que el contrato de arrendamiento no esté inscrito. Es decir, podrá exigir, con total rotundidad el cumplimiento de la obligación principal del contrato, el pago de la renta, y de las obligaciones derivadas, tales como el mantenimiento de la finca en buen estado, el cumplimiento del fin pactado en el arriendo, la limitación de obras, etc. En caso de impago, tendrá habilitado el juicio de desahucio específico de los arrendamientos.

Asimismo, el arrendatario podrá exigir al arrendador la vigencia de los derechos que ostenta derivados del contrato y de la LAU. Ahora bien, sólo podrá exigírselo al arrendador y no al tercero comprador. Para que el arrendatario pueda exigir sus derechos al tercero comprador, éste deberá tener una “carga” en el Registro de la Propiedad, que es la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad.

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

De dicha Sentencia cabe extraer que el Alto Tribunal consideraba actos de disposición los arrendamientos de bienes inmuebles de duración superior a seis años, que, en virtud de la anterior redacción del artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria, resultaban inscribibles en el Registro de la Propiedad, quedando así dotados de trascendencia real; y tal doctrina no se ve modificada en virtud de la actual redacción del mismo precepto, ofrecida por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en virtud de la cual son inscribibles los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos, sin fijarse en el precepto un plazo mínimo de duración del arrendamiento para que éste pueda resultar inscribible.

Por tanto, la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad ya quedó instaurada por la LH de 1946 y las normas arrendaticias anteriores a la Ley 4/2013.

No obstante, y como veremos en este artículo, la diferencia es trascendental en la regulación de los efectos de la inscripción de los contratos de arrendamiento y los derechos de los arrendatarios en un contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad, con relación al contrato de arrendamiento no inscrito. Es por ello que la necesidad de la inscripción en el Registro del contrato de arrendamiento, adquiere mayor importancia a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2013. Veamos los motivos de esta conclusión.

LA REGULACIÓN EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1964 Y 1994 DE LA TRASCENDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER.

El TR LAU de 1964 estableció una singular prevalencia del arrendamiento frente a resto de los títulos de propiedad y de las inscripciones registrales.

Así, el artº 55 del TR LAU de 1964, estableció que para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de compra de una finca con pisos arrendados en régimen de prórroga forzosa se debía de justificar que se habían practicado las notificaciones de los derechos de tanteo y retracto de los que eran titulares los arrendatarios, a pesar de que los contratos de

Posibilidad de resolución contractual del contrato no inscrito en el Registro de la Propiedad

La Ley 4/2013 establece incluso el mecanismo por el cual se materializa la resolución de contrato no inscrito, por parte de tercero adquirente.

El nuevo redactado del artº 14 de la LAU incluye un párrafo 2 ciertamente clarificador: si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

El artº 1571 del Código Civil establece, desde su redactado original de 1889 que el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Por tanto, era la LAU de 1964 y 1994 las que establecían una excepción en los casos de venta de finca arrendada. Ahora la Ley 4/2013 lo único que hace es eliminar esta excepción en el cuerpo normativo, y reintegra los efectos del contenido del artº 1571 del CC.

Por tanto, ahora el comprador puede dar por resuelto el contrato de arrendamiento, tal y como establece el redactado del CC: "tiene derecho a que termine el arriendo".

Ahora bien, el comprador puede optar por no dar por resuelto el contrato de arrendamiento en el momento de la compra. Es decir, puede optar por continuar con el arrendamiento y disfrutar de la rentas, hasta la resolución contractual por finalización del plazo y de sus prórrogas, o puede demorar la resolución hasta que decida ejercitar su derecho.

Es decir, el comprador puede ejercitar su derecho resolutorio en cualquier momento, a partir de la compra, ya que la norma establece que ostenta un derecho sin plazo de prescripción o sin plazo máximo de ejercicio. Por tanto, el arrendador puede demorar el ejercicio de su derecho resolutorio sin motivo y sin más justificación que el del propio deseo de aquél.

Ahora bien, la Ley 4/2013 concreta la materialización de la resolución contractual: el arrendador debe notificar ese derecho y el arrendatario puede exigir que se le permita la continuación en el arriendo durante los tres meses posteriores a la notificación fehaciente (no a la venta) durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades.

arrendamiento no estuvieran inscritos en el mismo Registro.

Por tanto, ya en el TR LAU de 1964 se dio una prevalencia al inquilinato no inscrito muy evidente: el contrato de arrendamiento no inscrito no tenía efecto perjudicial alguno para el arrendatario sometido a prórroga forzosa, puesto que éste tenía el amparo de la LAU y de sus previsiones a pesar de no tener su contrato de arrendamiento inscrito.

El arrendatario, en todo caso, podía retraer la finca vendida, transmitida entre el titular registral y el comprador, quien a pesar de tener la protección del Registro, podía ver cómo se le daba prevalencia al derecho del arrendatario y su compra podía no tener el

efecto deseado.

Por tanto, ya desde el TR LAU de 1964 se daba una prevalencia a la "realidad física" del inmueble: si estaba arrendado o no; frente a la "realidad registral" de los títulos de propiedad: inscritos o no.

A esta situación se le dio continuidad cuando se promulgó la LAU de 1994. Así, el artº 14 establecía una nueva prevalencia de la "realidad física" sobre la registral. En concreto, proclama este artículo que: <<El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artº 34 de la Ley



Queremos
ser tu banco

PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

 Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es

Hipotecaria. Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artº 34 de la LH>>.

El artº 13 de la LAU establecía el mismo efecto para los casos de resolución de retracto convencional, apertura de sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra.

En todos estos casos, el arrendatario, a pesar de no tener inscrito su contrato en el Registro de la Propiedad podía oponer su derecho frente al tercero de buena fe que adquiere la finca e inscribe su título.

Por tanto, puede concluirse que los efectos del contenido del contrato de arrendamiento eran trascendentes entre las partes contratantes y los terceros adquirentes (de buena fe) pero que, por el contrario, los efectos de la no inscripción del contrato eran prácticamente intrascendentes.

El artº 29 establecía el mismo redactado para los casos de arrendamientos

de uso distinto del de vivienda.

La jurisprudencia siguió el mismo criterio que la norma y que la conclusión de este autor. Según ésta, la inscripción en el Registro de la Propiedad no tenía un efecto constituyente de las relaciones entre las partes. Los derechos y obligaciones entre la parte arrendadora y arrendataria, bajo estas normas, nacen del propio contrato de arrendamiento y desde su suscripción, con independencia de su inscripción o no en el Registro de la Propiedad.

Ante esta situación, la pregunta era clara ¿qué ventajas tenía la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad, antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013?

Ciertamente, sólo el artº 13.1 parece establecer una salvedad en el supuesto de contrato de arrendamiento de vivienda por plazo superior a cinco años e inscrito antes de la adquisición por parte de un tercero.

En la práctica, un supuesto de escasa trascendencia. Tras la entrada en vigor de la LAU de 1994, la práctica totalidad de los contratos de arrendamiento

de viviendas se concertaban por el plazo máximo de cinco años, ya fuera por preverse un plazo de arrendamiento inferior a él (y entonces entraba a efecto la prórroga del artº 9 de la LAU) o si se pactaba por el plazo legal de cinco años.

Por tanto, la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos era ciertamente excepcional, a resultas de la realidad de la regulación normativa de los derechos de los arrendatarios. Además, el coste y tramitación de la inscripción registral, suponía un impedimento a la materialización de las inscripciones registrales de arrendamientos de fincas urbanas.

Por lo expuesto, la Ley 4/2013 rompe la prevalencia de derechos de los inquilinos frente a los compradores de fincas. En definitiva, cada vez más se intentan eliminar las prerrogativas que las Leyes de Arrendamientos Urbanos habían otorgado a los inquilinos y que dejaron de tener su fundamento hace ya muchos años.

Joaquim Martí Martí.
Abogado

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



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%¹ 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
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

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

gasconfort

gasNatural 
fenosa



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 exoneración de pago de obras de adaptación o sustitución de ascensores no puede ser aplicada a la instalación de plataformas elevadoras que pretenden eliminar las barreras arquitectónicas. Doctrina jurisprudencial

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 202/2014, de 23 de abril
Recurso 489/2012. Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO. SP/SENT/767542**

"... En efecto, como ha declarado esta Sala en su sentencia de 10 de febrero de 2014, (núm. 38/2014), el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en donde la instalación del ascensor se realiza por primera vez; pues se trata de garantizar la accesibilidad y mejora general del inmueble.

La aplicación analógica de esta doctrina jurisprudencial no ofrece duda, conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 51/2003, cuando la nueva instalación, y con ella la mejora del inmueble, tiene por objeto la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad. En el presente caso, la Comunidad de Propietarios adoptó el acuerdo de instalar la plataforma elevadora con tal fin y de imputar sus gastos a todos los propietarios, tanto de viviendas como de locales, de conformidad con las previsiones legales modificando incluso los estatutos de la comunidad, de forma que no cabe estimar la pretensión de la parte demandante respecto a la nulidad del acuerdo adoptado. Extremo que no puede es decirse, pues declarada la validez del mismo procede inevitablemente su aplicación o ejecución respecto del reparto proporcional del coste económico derivado. ..."

"... Se fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad; todo ello, conforme a la legalidad del acuerdo adoptado. ..."

Es válida la negativa a instalar salida de humos por elementos comunes, aunque fuese consentida al anterior propietario mediante autorización individual no acuerdo comunitario

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 304/2014, de 29 de mayo
Recurso 567/2012. Ponente: XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.
SP/SENT/765555**

"... A lo largo del desarrollo del motivo se hace referencia a un "acuerdo" de 1986 con un propietario anterior, que no es un acuerdo sino una autorización detallada, que se incorporó al reglamento de régimen interior, que no se inscribió en el Registro de la Propiedad. Haciendo abstracción de si se podía inscribir -más que discutible- no se ha pretendido imponerlo al actual propietario, recurrente. Simplemente, conforme a aquel acuerdo de la junta, se le ha denegado la autorización de la instalación y uso de la salida de humos, lo cual no se discute en el motivo. Este se basa en que no le afectan actos no inscritos, lo cual es intrascendente, lo que sí es trascendente es la falta de autorización actual. Por lo cual también se desestima este motivo. ..."

CONSULTAS

Alteración de tuberías para el buen acceso y aparcamiento de un coche en plaza de garaje
SP/CONS/85648

Estamos ante un problema cada día más común, pues las personas compran coches más grandes que no caben en la superficie prevista, en un principio, para cada plaza de garaje.

Aquí el titular pide que se retire una tubería existente en dicha plaza, proponiendo que todos los gastos del cambio y mantenimiento sean por su cuenta. Pues bien, aplicando la Ley actual con rigurosidad, tenemos que decir que hay que acudir al art. 10.3 b) de la LPH, pues se producen modificaciones de elementos comunes y, además, el compromiso del propietario actual podría no ser respetado por un posible nuevo comprador, salvo que estuviera el mismo inscrito en el Registro, como una modificación del Título. En definitiva, aprobación de tres quintos y permiso administrativo.

¿Qué pasa si se aprueba solo por mayoría aplicando el art. 17.7 de la citada Ley de Propiedad Horizontal? En principio, nada. El acuerdo tiene validez, pero también creemos que, si algún propietario lo impugnara, tendría muchas posibilidades de éxito, por las razones expuestas en el párrafo anterior, toda vez que el problema no lo ha creado la Comunidad, sino que está motivado por adquirir un coche de un tamaño superior a la plaza comprada, que tiene unas características determinadas de servidumbre en rela-

ción con elementos comunes, como son tuberías comunitarias.

Inclusión en el orden del día de la Junta de una sentencia que afecta a dos propietarios
SP/CONS/85371

Si se trata de una cuestión "privativa" entre algunos comuneros, para nada afecta a los servicios y elementos comunes, por lo tanto ajena a las obligaciones y derechos de la Comunidad como tal.

En consecuencia, debe negarse a la solicitud de un propietario que pretende que se incluya en la Junta un punto en el orden del día para dar conocimiento del proceso contencioso-administrativo que ha ganado contra el titular del piso inferior, pues el art. 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal concede facultades a cada comunero para pedir que se incorpore un tema en el orden del día, pero siempre que sea de "interés para la Comunidad", lo que en este caso no existe.

En definitiva, la Comunidad debe permanecer al margen y negarse a ser portavoz del resultado de un proceso llevado a cabo entre dos comuneros y que no afecta a los servicios y elementos comunes. Desde luego, no existe la menor responsabilidad por parte del Presidente y de la Junta Directiva. Y el afectado no goza de capacidad alguna para exigir nada por vía civil o penal.



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.

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.

COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Ruiz Brizuela, 2ª edición 2014

p.v.p. (con IVA) 50,00 € 492 páginas

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

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



EL ABOGADO EFICAZ

Jordi Estalella del Pino, 3ª edición

p.v.p. (con IVA) 37,00 € 328 páginas



¿Cómo improvisar un recurso en el acto del juicio? ¿Cómo interrogar a los testigos para averiguar la verdad? ¿Cómo exponer con claridad y persuasión el informe final? En la Facultad de Derecho tan importantes cuestiones no se estudian. Tampoco existen manuales que las expliquen de una forma práctica. Los abogados interesados en dominar estas materias deben remitirse a la experiencia diaria, probando y rectificando en cada juicio que celebran, no obteniendo a menudo los resultados deseados ni la seguridad de resultar eficaces.

El presente libro quiere llenar el vacío existente. Con él se pretende que el abogado desarrolle las competencias imprescindibles para su éxito profesional y adquiera las habilidades de comunicación que le permitan obtener el resultado deseado en los juicios. El abogado eficaz no es un simple manual de oratoria o comunicación; no pretende sólo enseñar a hablar en el foro, sino que su cometido es otro mucho más ambicioso. Dividido en tres partes, en la primera parte, el abogado descubrirá cuál es la actitud más eficaz para potenciar sus habilidades en un juicio. En la segunda, adquirirá las mejores herramientas de comunicación y, en la tercera parte, conocerá cómo aplicarlas para dominar las técnicas procesales de interrogatorio de testigos y de informe final.

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

Esta obra 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.

Se trata, en definitiva, de una monografía principalmente dirigida a juristas y profesionales que, en mayor o menor medida, desarrollen su actividad en torno a las comunidades de propietarios.



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. 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 contraen habitualmente las comunidades de propietarios para cubrir estas contingencias son también objeto de un pormenorizado análisis.



PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015

Joaquín Martí Martí, 2ª edición
p.v.p. (con IVA) 102,00 € 1148 páginas



La nueva edición de Practicum Administración de Fincas se presenta ampliada, mejorada y puesta al día. Elaborada bajo un enfoque eminentemente práctico recoge los aspectos principales que necesitan los profesionales que ejercen su actividad en el ámbito de la administración de fincas, en servicios jurídicos e incluso en la defensa en juicio.

Toda la información en un único volumen, totalmente actualizada e interrelacionada, y en doble soporte (papel + electrónico).

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.

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, utilizado 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.

LA NUEVA PRUEBA DOCUMENTAL DE LA ERA DIGITAL

Sepin, 2014
p.v.p. (con IVA) 19,76 € 123 páginas

¿Puedo imprimir una amenaza en la red y aportarla junto a la demanda? ¿Puedo acreditar con un WhatsApp, SMS o correo electrónico la venta de un inmueble? ¿Puedo llevar mi ordenador al acto del juicio para que el Juez vea lo que se dice de mí en Twitter?

Al albur de la era digital han ido apareciendo nuevas formas de relaciones entre las personas que se plasman en formatos hasta hace pocos años desconocidos. Su reciente incorporación, como una documental más, en los procedimientos judiciales ha provocado que exista poca jurisprudencia consolidada y, en consecuencia, gran variedad de criterios a la hora de su interpretación, siendo muy importante seguir los pasos adecuados para hacerla valer en el acto del juicio, ya que, en caso contrario, el Juez no podría tenerla en cuenta y sería posible incluso perder el pleito. Esta obra proporciona pautas para ello.



LA RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Sepin, 2014
p.v.p. (con IVA) 36,40 € 359 páginas

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, más conocida como LOE, fue promulgada con el objeto de regular el proceso de construcción de los edificios, fijando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo y determinando el régimen de obligaciones que corresponde a cada uno de ellos, para que, con base en las mismas, el comprador o usuario final pueda realizar la correspondiente reclamación en el supuesto de la existencia de deficiencias.

Por ello, en la presente obra, a través de las resoluciones judiciales seleccionadas, hemos intentado plasmar las diferentes situaciones que, con relación a dicho proceso constructivo, se dan en la realidad, siendo el fin perseguido que se pueda tener acceso de una forma clara y concisa a la solución dada por la jurisprudencia, que, como suele ocurrir en muchos supuestos, difiere dependiendo de la interpretación que el juzgador realice de la norma.



EL VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y LOCALES DE NEGOCIO

Sepin, 2014
p.v.p. (con IVA) 26,00 € 110 páginas

Daniel Loscertales Fuertes, autor de referencia en Arrendamientos Urbanos, realiza un completo análisis de todos los contratos existentes y explica de forma pormenorizada las características de cada uno y la expiración del término directo o por subrogación de terceros.

Conocer de manera exhaustiva estas circunstancias es fundamental, y más ahora, cuando los arrendamientos de una gran cantidad de locales terminan el próximo 31 de diciembre de 2014, salvo que se den determinadas circunstancias.

En cualquier caso, el autor asesora e informa con detalle de estos y de todos los arrendamientos, por lo que disponer del texto permite conocer el vencimiento de los contratos existentes de cualquier clase y de los que se hagan en el futuro con las leyes vigentes, así como la postura de las partes.

Se acompaña jurisprudencia y legislación aplicable concreta sobre cada uno de los arrendamientos, ya sea de viviendas o de locales (persona física o jurídica), además de Formularios del proceso verbal y ordinario.





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



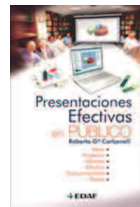
Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo 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.

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 persona l 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.

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

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 más 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.



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.



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 demuestra 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.



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

GAS NATURAL

¿Cómo rebajar la factura energética de nuestra comunidad?



Sistemas de calefacción y agua caliente ineficientes, instalaciones de iluminación obsoletas o en mal estado y combustibles con bajo rendimiento y alto precio, como el carbón o el gasóleo, requieren la búsqueda de nuevas soluciones eficientes que optimicen la factura de las comunidades de vecinos y eviten incómodas derramas.

A la luz del panorama económico actual, ¿qué opciones tienen las comunidades para reducir la factura? El primer lugar sobre el que centrar la reducción de los gastos en las comunidades de propietarios es la sala de calderas, principal generador de los costes energéticos. La implantación de tecnologías eficientes, como calderas de condensación, y combustibles como el gas natural, más barato que gasóleo o propano y menos contaminante, permiten reducir la factura energética hasta un 35%. Sin embargo, barreras como la falta de financiación impiden acometer reformas y rehabilitaciones, y estas se van posponiendo por el elevado coste de las obras.

Para acometer estas obras y mejorar la eficiencia de las instalaciones Gas Natural Fenosa ofrece el servicio Gasconfort, una solución de gestión energética que permite adecuar las instalaciones sin inversión inicial. Además incluye el servicio de mantenimiento de la sala de calderas, profesionalizando su gestión con objeto de modernizar y aumentar su rendimiento. La comunidad de propietarios puede renovar así su sala de calderas y aprovechar numerosas ventajas como:

- Evitar la inversión inicial para la renovación de la sala, gracias a una gestión integral que se hace cargo de la total o parcial financiación de la nueva instalación.
- Aumentar la eficiencia de las instalaciones mediante la

utilización de calderas nuevas de alto rendimiento de gas natural, que reduce el coste y la emisión de contaminantes.

- Mantenimiento preventivo, que contribuye a prolongar la vida de las instalaciones, y correctivo, lo que permite despreocuparse de cualquier avería o imprevisto, gracias a una asistencia telefónica durante 24 horas y 365 días al año.
- Sentir la confianza de tener la instalación monitorizada a través de un sistema de telegestión, que permite la modificación de parámetros y la detección de averías, así como la comunicación online de incidencias.



UN CASO REAL CON GASCONFORT DE GAS NATURAL FENOSA

Una comunidad de vecinos decidió buscar soluciones alternativas para reducir su factura anual, que ascendía a 39.550 euros, repartidos entre el coste de combustible (45.000 litros; 37.350 euros al año) y el mantenimiento (2.200 euros). A través de la solución Gasconfort, se propuso transformar su sala de calderas de gasóleo en otra de gas natural, a través de un servicio que incluía la financiación de la obra, la instalación de la nueva caldera de alta eficiencia y la venta de energía útil, junto al mantenimiento preventivo y correctivo de la instalación, telegestión y asistencia 24 horas. El resultado permitió a la comunidad ahorrar 4.170 euros al año, reduciendo el coste de la energía demandada en más del 44%.

En definitiva, la comunidad de vecinos ha reducido su factura y disfruta todas las ventajas del gas natural y una gestión integral de las instalaciones.

ROLLTORE PORTIS

La gestión del mantenimiento en manos de profesionales



Rolltore Portis, con sus más de 24.000 unidades en cartera de mantenimiento es la empresa líder en España en el mantenimiento de puertas automáticas. Esto ha sido posible gracias a una especialización en el campo del mantenimiento multi marca y a una optimización de nuestros procesos de gestión del mantenimiento, tanto a nivel preventivo como correctivo, lo que nos ha permitido dar una respuesta rápida y eficaz ante cualquier eventualidad que puedan tener las puertas.

El contar con una experiencia acumulada de más de 40 años y una plantilla de 140 técnicos especialistas y 25 oficinas propias hacen de Rolltore Portis la principal empresa del sector de puertas automáticas en capacidad de servicio y cobertura geográfica tanto a nivel residencial como industrial.

El mantenimiento preventivo está organizado geográficamente por rutas, las cuales han sido diseñadas informáticamente teniendo en cuenta aspectos como las propias características de las puertas, los tiempos de preventivo, la distancia entre ellas, etc. lo que nos ha determinado la carga máxima que puede llevar cada uno de los técnicos de ruta. Esto nos permite optimizar los recursos, al obtener entre otras cosas menores tiempos de desplazamiento entre puertas, lo cual a su vez contribuye a la reducción de emisiones de CO2 a la atmósfera, al tener que hacer menos kilómetros para atender a las mismas unidades.

Por otro lado, disponemos de un "call center" con más de 60 canales telefónicos digitales, lo que asegura a nuestros clientes una atención rápida y eficaz las 24 horas del día y los 365 días del año. Una aplicación informática le permite saber al operador quien es el técnico de ruta más

cercano en cada momento, y enviarle un mensaje de aviso, quien una vez solucionada la avería cierra el aviso mediante el mismo sistema, permitiendo saber al instante y en tiempo real como está cada aviso, a qué hora llamó el cliente, a qué hora se envió el aviso al técnico, a qué hora llegó el técnico a casa del cliente y a qué hora cerró la incidencia.

Estos registros nos ayudan entre otras muchas cosas a saber el tiempo que tardamos en atender cada aviso, y la media del total, así como el tiempo que tardamos en resolver cada aviso y la media de todos ellos, y todo ello por periodos, lo que nos permite establecer anualmente objetivos

de mejora. De igual forma podemos analizar las unidades con mayor nº de incidencias en un período, estableciendo planes de mejora específicos para cada una de estas unidades.

Además nuestra gran variedad de contratos de mantenimiento nos facilita la posibilidad de adaptarnos a las necesidades de cada uno de nuestros clientes y todo ello pensado con el firme propósito de satisfacerles y ser reconocidos por ellos como la empresa de referencia en el mantenimiento de puertas en España.

REMICA

Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética: España debe reducir su consumo energético

La enorme dependencia que tenemos de las importaciones de energía, así como la necesidad de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero han llevado a la Unión Europea, a lo largo de los últimos años, a elaborar diversos planes con el fin de conseguir pasar el reto del famoso 20-20-20. Es decir, lograr que en el año 2020 los países miembro emitan un 20% menos de CO₂, consuman un 20% menos de energía -con medidas de ahorro y eficiencia- y generen el 20% de su energía primaria con fuentes renovables.

Precisamente, con el objetivo de conseguir reducir la intensidad energética (relación entre el crecimiento económico y el consumo de energía primaria de un país), el 25 de octubre de 2012 la UE aprobó una directiva (2012/27/UE) que recogía medidas como la obligación de que los edificios públicos redujesen su consumo un 3% anual o que los usuarios pudiesen gestionar el uso que hacen de la energía mediante una información más detallada.

Para cumplir con estos nuevos requerimientos, España presentó el pasado mes de abril un Plan de Acción de Eficiencia Energética (PNAEE 2014-2020) que envió a la Comisión Europea y que se presentó como “una herramienta central de la política energética española”.

“Su ejecución permitirá alcanzar los objetivos de ahorro y eficiencia energética que se derivan de la Directiva 2012/27/UE, y que se traducirán en una mejora de la competitividad de la economía española que se espera tenga su reflejo en los indicadores de actividad y empleo”, afirma el Ejecutivo en el documento.

El plan está estructurado en cuatro capítulos en los que se repasa la labor ya realizada en el ámbito de la eficiencia energética y se recogen los retos que quedan por superar. De este modo, se establece un objetivo de ahorro energético a nivel nacional para 2020 superior incluso al que establece como obligatorio la Comisión Europea (26,4% frente al 20%).

Entre las medidas que recoge el documento y que ya se han puesto en marcha para conseguir reducir la intensidad energética, el Ejecutivo subraya las llevadas a cabo con apoyo público “en los sectores difusos de la edificación y el transporte”. Entre ellas destaca el programa de incentivos al Vehículo Eficiente (PIVE); el programa de ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios Existentes del sector residencial de uso vivienda y hotelero (PAREER); un plan de



Impulso al Medio Ambiente PIMA Aire para la adquisición de vehículos comerciales; el plan PIMA Sol para la rehabilitación energética de instalaciones hoteleras o el plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbanas 2013-2016.

Además, el escrito recoge otras iniciativas como la ley 15/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales para la sostenibilidad energética -en vigor desde enero de 2013- y una “amplia campaña de comunicación nacional sobre ahorro y eficiencia energética”.

Asimismo, de cara a mejorar el rendimiento energético del parque inmobiliario, en el marco de este plan se ha incluido una “Estrategia Española para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación”. Diseñada a largo plazo, será actualizada cada tres años y su propósito es movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales.

El documento propone medidas de carácter normativo, administrativo, financiero y de información y comunicación que persiguen agilizar trámites, mejorar la viabilidad económica y conseguir que la ciudadanía esté mejor informada sobre obligaciones y ventajas vinculadas a la rehabilitación y eficiencia energética.

Previo a las medidas para los distintos sectores, el PNAEE contiene un análisis de situación y consumo energético del país en el que se exponen hechos relevantes en el sector como la reducción en 2012 del consumo de energía final un 4%. Un dato que, aunque a priori es positivo, hay que señalar que está notablemente influenciado por la disminución de actividad económica, debiéndose en gran parte a la caída de la demanda para el transporte, así como del sector industrial, aunque en menor medida. El sector servicios, por el contrario, tuvo un descenso de consumo energético más moderado, cuya causa en este caso sí fue la mejora de la eficiencia energética.

Tanto la Directiva 2012/27/UE como el PNAEE son un claro exponente de que la eficiencia y el ahorro energético se presentan como una obligación, a la par que una necesidad, entre los estados miembro y especialmente en nuestro país, donde la falta de recursos junto con el incremento del coste de la energía nos llevan directos a situaciones de pobreza energética. Por ello, la única solución para que se revierta esta realidad es apostar por la eficiencia.

SCHINDLER

Schindler, proveedor de soluciones de accesibilidad para todo tipo de comunidades de vecinos

El modelo urbano expansivo de “ciudad donut”, que va creando nuevos barrios mientras abandona los cascos antiguos, se ha probado catastrófico para el devenir de nuestras ciudades. Y por eso, los esfuerzos de las administraciones locales en la última década, a través de oficinas de rehabilitación y planes de regeneración interior han ido dirigidos a revitalizar los centros urbanos, recuperando un parque edificatorio envejecido pero con unos valores arquitectónicos, urbanísticos y sociales innegables.

Estos barrios han ido quedando obsoletos en sus prestaciones (carencia de aparcamiento, barreras arquitectónicas, mínima eficiencia energética) y sin embargo están situados próximos a los centros urbanos. Sus habitantes demandan soluciones a las administraciones y los técnicos implicados en el proceso, y hasta ahora las soluciones han ido llegando con cuentagotas.

El ascensor se ha convertido en un valor añadido dentro de las Comunidades de Vecinos. De hecho, las personas mayores o con alguna discapacidad necesitan, cada vez más, que sus viviendas estén dotadas de ascensor. El transporte vertical es uno de los factores más importantes para facilitar la movilidad urbana y la accesibilidad total de los ciudadanos.

Así nace y se consolida Helvetia Rehabilitaciones, filial 100% capital Schindler España, con una vocación exclusiva de trabajo en el sector de la rehabilitación, y en concreto en la instalación de ascensor en edificios que carecen de él, para conseguir la supresión de barreras arquitectónicas, planteando una respuesta individual y



personalizada a cada edificio.

Cualquiera que sea la barrera de accesibilidad de un edificio para personas mayores o de movilidad reducida, Helvetia Rehabilitaciones ofrece el servicio más completo para adecuar el inmueble a las necesidades de sus inquilinos y de esta forma sean capaces de entrar y salir de sus viviendas sin ningún tipo de dificultad.

Los propietarios de la vivienda o el arquitecto encargado de la rehabilitación del edificio podrán desentenderse de cualquiera de las preocupaciones derivadas de la instalación del ascensor, puesto que Helvetia Rehabilitaciones se encarga de todos los pasos necesarios en el proceso: desde la elección del ascensor más adecuado en función a las necesidades del cliente, hasta por la solución más conveniente en función de las características del edificio.

A lo largo de 2013 la situación legal de la rehabilitación en nuestro país ha cambiado de raíz, con la aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

En esta ley el legislador traslada a las empresas y técnicos del sector de la construcción y, en concreto, del ámbito de la rehabilitación, la responsabilidad sobre la supresión de barreras arquitectónicas, no solo en la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos sino también como impulso y motor de la salida de la crisis. Schindler tiene la misma meta para todos sus productos. Siempre buscamos la mejora en la prestación del servicio, la reducción del impacto ambiental y la máxima calidad y seguridad en el transporte.



A la altura de su comunidad

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



Precios
a partir de
44€
mensuales

Mantenimiento multimarca - Rehabilitación - Diseños a medida - Puertas automáticas

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

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



Siempre a su altura



160 años

ofreciendo excelencia en
servicio y mantenimiento



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

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

Servicio 24 horas

901 24 00 24
www.otis.com

OTIS

LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO