

Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 173
3º Trimestre 2015

**ESPAÑA, TREINTA
AÑOS EN LA UE:
HISTORIA DE LAS
PROFESIONES**

**LA REFORMA DE LA
PROPIEDAD
HORIZONTAL
EN CATALUÑA**

ADMINISTRADORES DE FINCAS



**PROPIETARIO MOROSO:
¿PUEDE DELEGAR
SU VOTO?**



Administrador
Fincas
Colegiado

Mantenimiento de Ascensores Schindler

Más de 140 años de trayectoria para llegar a ser Tu Primera Opción



Más de 2.400 personas en plantilla



Mantenimiento de más de 80.000 comunidades de vecinos



Instalación de ascensores en edificios sin ascensor



Modernización de ascensores



Servicio de mantenimiento 24 horas



Facturación electrónica



CAFÉ PARA TODOS

“En el sector profesional en general y en el de la administración de fincas en particular, estamos haciendo frente a las adversidades derivadas de la coyuntura con nuestros propios medios. Los niveles que alcanzan los honorarios profesionales en el mercado llegan a ser insultantes y están, en muchas ocasiones, por debajo de nuestros costes”

Durante casi todo el verano, hemos visto como los ganaderos del sector lácteo realizaban una justa reclamación: los precios que alcanzaban en el mercado sus productos eran inferiores a los costes de producción, lo que ha provocado pérdidas que hacían inviables sus explotaciones.

Después de numerosas reuniones, parece que han logrado encauzar el problema mediante un acuerdo de los diferentes agentes del sector y con ayudas millonarias de las administraciones públicas.

Nadie discute que se trata de un sector estratégico y que es lógico que, además de las ayudas que cada año reciben de la PAC, entre todos contribuyamos a su sostenimiento. Al igual que hemos hecho con el sector financiero, con grandes empresas que se han visto afectadas por la crisis, o cada vez que alguien con suficiente capacidad para ejercer presión acude al Estado en busca de ayuda.

Es una enorme contradicción que, en esta época en la que tanto en Europa como en España se defiende el liberalismo con todas sus consecuencias, los defensores de estas políticas se olviden de sus propias propuestas cuando se duda sobre la continuidad de algún sector o empresa que se considera estratégico.

Sin embargo, hay otros muchos a los que ni siquiera se nos escucha. En el sector profesional en general y en el de la administración de fincas en particular, estamos haciendo frente a las adversidades derivadas de la coyuntura con nuestros propios medios. Los niveles que alcanzan los honorarios profesionales en el mercado llegan a ser insultantes y están, en muchas ocasiones, por debajo de nuestros costes.

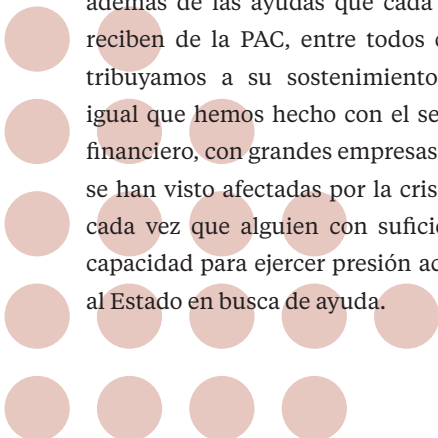
Nunca hemos pedido ayudas, pero entendemos que sería lógico que nos dejaran utilizar herramientas para defender unos honorarios razonables defendiendo la libertad del mercado, pero garantizando, al mismo tiempo, que no se contraten servicios por debajo de su coste. En una sociedad avanzada como la nuestra, lo lógico sería no solo que tuviéramos esta capacidad sino que se nos obligara a garantizar la calidad en la prestación de los servicios, lo que resulta imposible de lograr sin garantizar honorarios razonables.

Qué contradicciones tiene nuestra sociedad: los poderosos estados de la Unión Europea no son capaces de detectar a tiempo un fraude en millones de automóviles, pero sí de destinar recursos para abrir expedientes a los colegios profesionales por la más mínima mención que realicen a algo que tenga que ver con honorarios.

En la vida en general y en los asuntos públicos de manera singular, hay que actuar con rigor. Probablemente la mayor parte de los profesionales adscritos a un Colegio Profesional sean defensores de la Libertad del Mercado. Pero también entienden que eso no quiere decir que no puedan existir normas que regulen los límites de esta libertad.

Me parece lógico que entre todos hagamos nuevos esfuerzos para ayudar al sector lácteo. Es justo y proporcionado. Pero aprovecho esta tribuna para pedir que también a nosotros se nos escuche, se deje de atacar a los colegios profesionales y se nos den herramientas para garantizar honorarios dignos que permitan prestar los servicios con toda la calidad.

Me parece bien el café, pero que sea para todos.



SUMARIO



NO "APUNTEN" AL PROFESIONAL

¿Colegiación sí o no?
Ángel Hernández Román,
presidente del Colegio
de Administradores de
Fincas de Salamanca, y
Carlos Domínguez, secre-
tario técnico del CGCAFE,
responden a las distintas
cuestiones que sobre
el Anteproyecto de Ley
de Servicios y Colegios
Profesionales –APLSP- les
plantea Valentín Bustos,
redactor jefe de la Revista
"Capital".

— Pág. 14

Publicado en el número
181 de la revista "capital"



¡Síguenos en las Redes Sociales!

www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral
[@CgcafeAaff](https://twitter.com/CgcafeAaff)



Visite Nuestra
Página Web.
Encontrará lo
último sobre
Administración
de Fincas:
www.cgcafe.org

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

4

ENTREVISTA

14

PROPIEDAD HORIZONTAL

18

ESPECIAL

29

NOS INTERESA

34

ARRENDAMIENTOS URBANOS

42

NOTICIAS COLEGIALES

51

ACTUALIDAD ECONÓMICA

58

Edita: Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas. **Presidente:** Salvador Díez Lloris. **Consejo de Redacción:** Enrique Vendrell Santiveri. **Vocales:** Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mogica 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 **Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** info@medinavilalta.com **Impresión:** Alfásur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasureditor@terra.es **Depósito legal:** B-30.317-1970. ISNN:O2120/2730
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".



**IESA, 30 años de evolución.
Ha llegado la hora de la Revolución Tecnológica.
¿Preparado?**



Novedades

Gesfincas.net



TuComunidad.com



Agregador financiero



Gesfacturas



Servicio atención al vecino



Integración con proveedores



Seguridad contra intrusismo informático



España, treinta años en la UE: Historia de las profesiones

El 12 de Junio de 1985 España ingresaba en la Unión Europea –UE-, y en estos treinta años las profesiones liberales han sufrido profundos cambios en los distintos países que la integran, llegando los cuatro millones de profesionales actuales a generar once millones de puestos de trabajo, con una facturación de más de quinientos millones de euros.

DOLORES LAGAR TRIGO
Periodista y Administradora de Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

“El volumen gestionado anualmente por los Administradores de Fincas en España es, como mínimo, de entre 34.000 y 40.000 mil millones de euros”

Actualmente, en la Comisión Europea se intenta fomentar el desarrollo de las profesiones liberales en Europa adoptando una nueva Estrategia de Mercado Interno con la que se pretende, según ha indicado la Comisaria **Elżbieta Bieńkowska**, «reducir las barreras y contribuir a la integración del mercado interior facilitando las actividades que realizan precisamente las profesiones liberales”.

En la misma línea se ha pronunciado **Othmar Karas**, parlamentario del Partido Popular Europeo, quién ha reconocido “la necesidad de unas reglas que garanticen la libertad, la seguridad y la inde-

pendencia de las profesiones liberales, con una formación académica y una capacitación muy marcada, que, además, son independientes, tienen la responsabilidad propia, son neutras y garantizan una prestación de servicios que no se puede confundir con los oficios comerciales”.

Igualmente, **Evelyne Gebhardt**, del Grupo de la Alianza Progresista de Socialistas y Demócratas, ha afirmado que las «profesiones liberales son la espina dorsal de la sociedad europea y necesitan capacitación especial y normas claras que garanticen seguridad en su profesión».

EN CLARA CONTRADICCIÓN

Sin embargo, el **FMI**, en su Informe del pasado mes de Julio, insistía en «que los expertos recomiendan reducir los obstáculos al crecimiento de las empresas, aplicando ágilmente la legislación de unidad de mercado, así como afrontando la regulación excesiva o liberalizando servicios profesionales». Y en esta línea, la **Comisión Europea** abrió procedimiento de infracción a España por la paralización de la reforma de los servicios profesionales, y nuevamente **Elżbieta Bieńkowska**, Comisaria de Mercado Interior, Industria, Emprendimiento y Pymes, se pronunció sobre la cuestión manifestando que «en algunos estados miembros siguen existiendo barreras —ya sea en forma de restricciones a la forma jurídica y la participación en el capital o de requisitos en materia de titulaciones o tarifas fijas— que impiden que tanto sociedades como particulares presten sus servicios libremente en toda la UE. Un mercado único de servicios profesionales dinámico conducirá a una economía europea más competitiva, que redundará en beneficio de todos».

PIB Y EMPLEO EN EUROPA Y ESPAÑA

Según la **Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia** –CNMC–, la mejora del marco regulatorio del sector de los servicios profesionales en España tendría un impacto del entorno de 0,7% del PIB potencial a largo plazo. Sin embargo, los datos dicen otra cosa para **Eugenio Sánchez Gallego**, responsable del Departamento de Economía de Unión Profesional quién, analizando los datos agregados correspondientes a 2008-2013, concluye que, en el caso de España, donde el empleo ha descendido un 12,40% desde el año 2008, el número de profesionales ocupados ha subido un 3,00%, alcanzando el 11,28% sobre el empleo total. Y respecto al PIB, el volumen económico generado por todas las profesiones en España, en 2013, ha sido del 10%.

En la misma línea, **Sánchez Gallego** manifiesta que el recorrido económico experimentado por las profesiones en Europa en el periodo 2008-2013, da como resultado que en los países integrantes de la eurozona han crecido, de media, un 8,28%, es decir, más del doble si lo comparamos con el incremento medio del PIB general para la eurozona, que se quedó en el 3,10%, “lo que nos da una dimensión del vigor de las profesiones en este periodo”, concluye **Sánchez Gallego**.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS, TREINTA AÑOS DESPUÉS

Los Administradores de Fincas Colegiados en España también representan un colectivo importante dentro de las profesiones colegiadas. **Solchaga Recio&Asociados**, en su Informe “*Análisis de las Estructuras Regulatorias en la Administración Inmobiliaria*”, concluía que en 2011 había más de 15.000 Administradores de Fincas Colegiados que generaban, aproximadamente, 86.000 empleos vinculados. Esto supone el **2,7 %** del empleo correspondiente a las profesiones colegiadas. En términos de valor añadido, los Administradores producen más de **2.600 millones de euros**, lo que representa alrededor del 2,2 % del valor añadido bruto de las profesiones colegiadas. Teniendo esto en cuenta, el volumen gestionado anualmente por los Administradores de Fincas en España es, como mínimo, de entre **34.000 y 40.000** mil millones de euros.

Respecto a Europa, dicho Informe concluía que las profesiones colegiadas en España son un colectivo con un peso importante en la economía, tanto en términos de empleo como de renta. En 2011, los servicios profesionales colegiados integraban a 1,4 millones de colegiados. Asimismo, estas actividades generan un empleo vinculado de más de 2 millones. Todo ello representa una aportación del 20 % del empleo total y una contribución superior al 12 % del PIB.

LAS PROFESIONES: EJE ESTABILIZADOR DEL MODELO ECONÓMICO EUROPEO

El **Consejo Europeo de las Profesiones Inmobiliarias** (CEPI), en su Informe “*Las Profesiones Inmobiliarias y los mercados nacionales de la vivienda en la Unión Europea*”, expone la situación del sector inmobiliario en los países que configuran la Unión Europea, con el objetivo de “contribuir al debate actual a escala nacional y de la UE sobre la regulación o desregulación de los servicios profesionales”.

Para el **CEPI**, la conclusión es que no existen pruebas de un vínculo directo entre la desregulación y el aumento de la competencia o la disminución de los honorarios. Lo mismo ocurre entre la regulación y la restricción de la competencia o unos honorarios más altos. Curiosamente los honorarios más bajos de toda Europa -según este Informe- son los que perciben los Administradores de Fincas Colegiados españoles, lo que demuestra que es compatible la competencia con la regulación.

Según el **CEPI**, “gran parte del debate sobre la desregulación se centra en la necesidad de crecimiento económico basada en el supuesto de que un mercado libre contribuye a la creación de crecimiento económico”. Sin embargo, los datos aportados en dicho Informe no corroboran este supuesto, ya que, en Holanda, por ejemplo, con una desregularización de las profesiones inmobiliarias desde 2002, el aumento posterior del número de profesionales no es más significativo que en otros países vecinos, como Bélgica, país en el que una regulación estricta no ha limitado el número de profesionales, ya que se ha desarrollado de una forma parecida a la de Holanda. En ambos países, los honorarios de los profesionales obedecen a una tendencia parecida. Como conclusión, **CEPI** establece, además, que “existe otro motivo que suele mencionarse como factor motivador de la desregulación: la supresión de regulación concede más

libertad a los bancos y otras instituciones con intereses en el sector inmobiliario para actuar y ampliar su propia participación en el sector”.

Como ha manifestado **Sánchez Gallego** en un importante trabajo para **Unión Profesional**, “una vez descrita esta panorámica de referencias, se puede inferir que las profesiones conforman un subsector con un gran potencial a desarrollar como eje estabilizador e impulsor del modelo económico europeo. Articular regulaciones eficientes con la preservación de sus valores esenciales es una de las claves para fomentar el desarrollo y aportación socioeconómica del profesional en la UE” ●



FUENTES:

Revista Nº 156 “Profesiones”: Artículo de Eugenio Sanchez Gallego: “Las profesiones resisten mejor el embate de la crisis en la Unión Europea”. Pág. 18-19.

UNIÓN PROFESIONAL: “Impacto en la Economía Nacional de la Regulación de los Colegios Profesionales: Estudio Económico sobre la relación entre los parámetros característicos de la profesión colegiada y su interacción y dinámica de comportamiento con las variables macroeconómicas”.

Coordinador: Gonzalo Múzquiz Vicente-Arche. Abogado. Secretario Técnico de Unión Profesional. Autor: Eugenio Sánchez Gallego. Economista. Departamento de Economía de Unión Profesional.

COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA -CNMC-: Informe de Proyecto normativo 110/13 relativo al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales.

SOLCHAGA RECIO&Asociados: Análisis de las Estructuras Regulatorias en la Administración Inmobiliaria. Realizado por encargo del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

CONSEJO EUROPEO DE PROFESIONES INMOBILIARIAS -CEPI-: “Las profesiones inmobiliarias y los mercados nacionales de la vivienda en la Unión Europea”.

Los propietarios no tendrán que declarar en el IRPF las ayudas para la adaptación al dividendo digital

La exención está regulada en el RDL 9/2015, de 10 de julio -BOE de 11 de julio-, y es consecuencia de la petición realizada por los Administradores de Fincas Colegiados al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Los propietarios no tendrán que declarar en el IRPF correspondiente a 2015 las subvenciones recibidas para la adaptación de las antenas colectivas al dividendo digital en las comunidades de propietarios. Con esta exención, regulada en el RDL 9/2015, de 10 de julio, el Gobierno acepta la petición que el **CGCAFE** le formuló por escrito a finales del año pasado para que no se tuvieran que declarar, y recoge los argumentos expuestos por los Administradores de Fincas Colegiados relativos a que “dada su pequeña cuantía y

el elevado número de **contribuyentes** afectados, que puede incluso llegar a producir una tributación superior a la propia ayuda percibida en caso de que, por percibir la misma, se conviertan en obligados a presentar declaración, se declaran igualmente exentas las ayudas percibidas para compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual”.

En consecuencia, los miembros de las comunidades de propietarios no tendrán que incluir en sus declaraciones de la renta la parte proporcional de la subvención obtenida. Para **Salvador Díez**, presidente del **CGCAFE**, “los Administradores de Fincas Colegiados mantienen, de nuevo, uno de sus objetivos fundamentales, que es el de la máxima colaboración con las instituciones públicas estatales, autonómicas y locales para la aplicación y desarrollo de las distintas normativas que tienen incidencia y aplicación sobre un bien tan preciado como es la vivienda. **Sobre un bien tan preciado como es la vivienda**. Por todo ello, debemos explicar a nuestros clientes la importancia, el valor y la profesionalidad de nuestro trabajo, que conlleva logro como la no tributación en el IRPF de las ayudas para la adaptación al Dividendo Digital lograda por el **CGCAFE**”.

El **CGCAFE** ha colaborado con el **Ministerio de Industria, Energía y Turismo**, a través de la **SETSI**, en el Plan de Comunicación cuyo objetivo fue facilitar a los ciudadanos toda la información sobre el Dividendo Digital y las actuaciones que, en su caso, fueron necesarias para la adaptación de las instalaciones de recepción de televisión comunitarias, y ha sido clave en la concesión de las subvenciones otorgadas, ya que más del 51% de las solicitudes ha sido realizada por un Administrador de Fincas Colegiado ●

●

“Una mala práctica profesional impacta negativamente en el bienestar social”

●

CARTA ABIERTA A LOS CIUDADANOS

Nueva Imagen Profesional de los Administradores de Fincas Colegiados

**“Es tuya, y queremos que sea
vuestro referente profesional”
¡Descárgatela en www.cgcafe.org!**

“Por y para la Sociedad”. Con este objetivo los Administradores de Fincas Colegiados presentamos a los ciudadanos nuestra Nueva Imagen Profesional Común, y queremos, con ella, que sea vuestro referente profesional en un bien tan preciado

CONSEJO GENERAL

PRÓXIMOS CONGRESOS NACIONALES

2016: ¡TE ESPERAMOS EN SEVILLA!

como es la vivienda.

Los Administradores de Fincas Colegiados venimos trabajando y defendiendo los derechos de los ciudadanos en materia de vivienda desde hace muchos años, y ha llegado el momento de que esta importante labor profesional, de calidad y con todas las garantías, esté refrendada por una Imagen Profesional Común que identifique al Administrador de Fincas Colegiado en cualquier parte del Estado.

Los Administradores de Fincas Colegiados, sus Colegios Territoriales y su CGCAFE han trabajado siempre para el conjunto de la sociedad, formulando de manera permanente propuestas para mejorar los diferentes aspectos legales que afectan a la vivienda, y que han sido recogidas en importantes normativas que han preservado y desarrollado los derechos de consumidores y usuarios en materia inmobiliaria. Nuestra Imagen Profesional Común es todo esto, y seguirá siendo la representación colectiva de un trabajo que se realiza **“por y para la Sociedad”**.

Rafael del Olmo, presidente del Colegio de Sevilla, nos anima a asistir al XX Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en la ciudad de Sevilla en el año 2016.

La Comisión Organizadora del Colegio ya está trabajando, con gran entusiasmo, en su organización, para ofrecer, a todos los asistentes, un atrayente programa de actividades, profesionales y lúdicas ●



AEPD y los Administradores de Fincas Colegiados

¿Sabes dónde encontrar las resoluciones de la AEPD sobre comunidades de propietarios, arrendamientos y actividad profesional? ¡En la web del CGCAFE!

Se han recopilado en www.cgcafe.org las resoluciones de la **AEPD** de máximo interés para los Administradores de Fincas Colegiados. Para consultarlas, solo tienes que solicitar la **clave** correspondiente a través de la web para poder acceder a las mismas.



CESIÓN DE DATOS PERSONALES

¿Puede una Comunidad de Propietarios acordar la cesión de datos personales de los propietarios a terceros ajenos a la Comunidad y a la Junta Directiva por parte del Administrador de Fincas-Secretario? ¡La respuesta en nuestra web!

SANCIÓN POR PUBLICACIÓN EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS DE DATOS PERSONALES Y DEUDA PENDIENTE

Procedimiento Sancionador contra una Comunidad de Propietarios denunciada por un copropietario por la publicación, en el tablón de anuncios, de sus datos personales y el importe de los recibos pendientes. Relación no publicitada con la Convocatoria de la reunión. Publicación de los datos tras la reunión de la Junta de Propietarios. Para la AGPD, dicha publicación en tabloneros, para ajustarse a la legalidad, ha de contar con la previa notificación infructuosa al propietario, y solo en ese supuesto procedería la notificación por edictos o mediante tabloneros. Notificación que en este caso no resulta acreditada. Sanción de 601,01 € por una infracción del artículo 10 de la LOPD, tipificada como leve en el artículo 44.2.e) de dicha norma, una multa de 601,01 €, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.1 y 4 de la citada Ley Orgánica.

PUBLICACIÓN POR ERROR DE DATOS BANCARIOS EN PÁGINA WEB DE ADMINISTRADORA DE FINCAS. APERCIBIMIENTO

Denuncia por un propietario a Administradora de Fincas con una web profesional a la que acceden los copropietarios para su información. Publicación, por error, de listado con datos bancarios. Advertido el error, la Administradora procedió a retirar de la web la citada relación y a ponerlo en conocimiento del Juzgado de Primera Instancia como medida cautelar. La AEPD no percibe beneficios obtenidos como consecuencia de la comisión de la infracción, y ésta fue corregida cuando tuvo conocimiento, por lo que no se precisa requerir medida correctora alguna.

... Y mucho más ●

gasconfort

gasNatural
fenosa 

Si un administrador de fincas consigue un ahorro así, creerán que no es de este planeta

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**, un servicio que te permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un

45%* de ahorro.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente.**

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

* Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.



ENTREVISTA



No “apunten” al profesional

¿Colegiación sí o no? Hay quien aboga por suprimirla bajo el paraguas de la liberalización y una mayor competitividad. Mientras que quienes sostienen lo contrario defienden su postura basándose en que, gracias a ella, se protege al conjunto de los ciudadanos.

VALENTIN BUSTOS —
Redactor Jefe de la Revista “Capital”

Liberalizar y poner coto al poder. Estas son las dos ‘balas’ que incluía el anteproyecto de **Ley de Servicios y Colegios Profesionales** -APLSP- elaborado por el Gobierno en 2014 y que, de momento, está guardado en el cajón a la espera de que, con la nueva legislatura, el Ejecutivo entrante las



cnaF2016
20º CONGRESO NACIONAL Y 1º INTERNACIONAL
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS



Sevilla te espera

**DEL 2 AL 4 DE JUNIO
DE 2016**



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España

INSCRÍBETE YA
www.sevilla2016cnaf.com

**"DEFENDEMOS TUS DERECHOS,
SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS"**

Síguenos en:



dispare. proyectiles cargados con ‘pólvora’ como la reducción de profesiones de colegiación obligatoria -se quedarían en 38, entre los que se incluyen médicos, dentistas, arquitectos o químicos-, quedando fuera los actuarios, los gestores administrativos, o los agentes de la propiedad industrial y administradores de fincas, entre otros. Profesiones como los enólogos, guías turísticos o delineantes, por su parte, perderían la llamada reserva de actividad por la que esa labor únicamente puede ser llevada a cabo por alguien que acredite una titulación oficial, un determinado nivel educativo, experiencia práctica u otro tipo de formación. Mientras que para economistas, gestores administrativos o agentes de la propiedad inmobiliaria, valga el caso, no sería necesario que estuvieran colegiados para poder denominarse de una manera específica -la llamada reserva de denominación-.

“Los **colegios** aportan **gran valor** a la sociedad a través del ejercicio profesional de sus colegiados. Preservan los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios y llevan a cabo un control independiente del comportamiento profesional que permita a la ciudadanía ejercer sus derechos con plenas garantías”, afirma **Carlos Carnicer**, presidente de **Unión Profesional -UP-**, la asociación que agrupa a las profesiones colegiadas españolas.

¿MÁS MUNICIÓN DEL ANTEPROYECTO?

Se excluye el hecho de tener que pagar la cuota para entrar a un colegio y la anual no podrá superar los 240 euros con una excepción: cuando tres quintas partes de la asamblea del organismo así lo apruebe. Asimismo, no existirá la obligación de colegiarse en el domicilio donde se ejerza la profesión, por lo que se puede estar colegiado en Zamora y ejercer en Lugo. “Las profesiones generan aproximadamente el 10% del PIB y suman el 6% del empleo directo más el 3% del empleo vinculado total, representando el 16% del tejido empresarial y el 17% de la inversión en innovación tecnológica. Son datos que, año tras año, van en aumento”, recalca el **presidente de UP**.

“La normativa no se encuentra unificada en los países de la Unión Europea”

Antecedentes lejanos. Tanto **Bruselas** como la **OCDE** y el **Fondo Monetario Internacional** (FMI) vienen suspirando, desde hace décadas, por una mayor liberalización de los servicios profesionales. Ya un informe del extinto **Tribunal de Defensa de la Competencia** de 1992 hacía mención a este asunto, aunque el empeño se impulsó cuando **Mario Monti** fue nombrado comisario de Competencia hace algo más de tres lustros. Fue entonces cuando desembarcaron los funcionarios de la UE en suelo hispano para ver tarifas, honorarios, publicidad, colegiación... Y el gobierno recogió el testigo. “Desde 1996 hay una obsesión por parte de los tecnócratas del Ministerio de Economía, trasladada y asumida por la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (CNMC), por eliminar los colegios profesionales o, al menos, reducirlos a la mínima expresión, que es tanto como suprimirlos”, indica **Ángel Hernández**, presidente del **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Salamanca**.

Otros precedentes son la **Directiva Europea de Servicios** de 2006 que “obligó a los Estados miembros a revisar su legislación e ir suprimiendo barreras de entrada o restricciones al ejercicio no justificadas en intereses públicos”, según señalan **Aitor Ciarreta**, **María Paz Espinosa** y **Aitor Zurimendi** en un artículo publicado en **Papeles de Economía Española**. O la norma española conocida como **Ley Omnibus**, de 2009, que adaptaba la anterior **directiva**. Así se llega al APLSP que, de momento, está atracado en puerto esperando al contramaestre que lo vuelva a poner de nuevo a navegar. “Eliminar barreras no implica erosionar ni suprimir los colegios profesionales. Europa lo que dice es que hay que liberalizar, algo que ya se ha hecho teniendo en cuenta que la cuota colegial

“Una mala práctica profesional impacta negativamente en el bienestar social”

se ha reducido considerablemente, y que el requisito de colegiación no supone ninguna restricción a la competencia sino una garantía de que se cuenta con la cualificación profesional adecuada”, argumenta **Carlos Domínguez**, secretario técnico del **Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España**.

La pregunta que se hacen desde esta institución, y desde otras que se verían afectadas, es si el hecho de finiquitar los colegios, o la eliminación de una regulación de actividad, supondría esa “liberalización” y esa “mayor competitividad” pregonada desde Bruselas o desde la CNMC. “El objetivo que se persigue no es que haya reglas sino que impere **la ley de la selva** de modo que todos hagamos de todo sin limitación alguna con lo cual no se puede competir en igualdad de condiciones”, señala **Ángel Hernández**. Y apostilla: “Si para ejercer una actividad no se exigen unos conocimientos, unos requisitos técnicos, o unas obligaciones idénticas a todos los agentes no hay libertad de mercado tal y como la entendemos el común de los mortales, sino libertinaje”.

Centrémonos en la actividad de los Administradores de Fincas que cada año mueve unos **36.000 millones de euros** -el 80% del parque de viviendas está guiado por ellos-. Según el **Consejo Europeo de las Profesiones Inmobiliarias** (CEPI), en el Viejo Continente “sigue habiendo una gran diversidad a escala nacional, que supone a la vez un hecho y un problema para la integración europea”. Por ejemplo, hay hasta cinco regulaciones distintas, que van desde la más estricta hasta la ausencia de la misma. Es decir, que la normativa **no está unificada**. También se recogen casos en los que algunos Estados han pasado de un extremo a otro, de una regulación estricta a una desregulación total, y viceversa. Un caso es el de Ho-

landa, donde se desreguló en 2002. ¿Resultado? El número de profesionales no aumentó de manera significativa respecto a otros países vecinos. “Gran parte del debate sobre la desregulación se centra en la necesidad de crecimiento económico basada en el supuesto de que un mercado libre contribuye al mismo. La información disponible no confirma ese supuesto”, indican desde el **CEPI**.

Según un informe de **Solchaga Recio & Asociados**, es necesario garantizar que los Administradores de Fincas posean los conocimientos que permitan minimizar el riesgo para la seguridad jurídica del principal bien de inversión de las familias. “La titulación obligatoria es una medida proporcionada porque es la forma menos restrictiva de mitigar dicho riesgo”, se puede leer en el estudio. Y destaca que una mala práctica profesional o la reducción de las funciones de los órganos colegiados pueden ocasionar un **impacto negativo** sobre el bienestar social; que, para mantener la seguridad y la calidad, la profesión debe ser ejercida por aquellos profesionales con conocimientos y habilidades adecuados; y que los colegios ejercen una labor de control sobre los Administradores y garantizan la formación de los profesionales.

UNA PROFESIÓN COLEGIADA

Otro dato: según una encuesta realizada por **Sigma Dos**, el 80% de los españoles considera que la profesión de Administrador de Fincas debería incluirse entre aquellas para las que es obligatorio estar colegiado; y el 67% estima que, si se lleva a cabo por personas no colegiadas, sería perjudicial para la calidad que se presta a los propietarios. “No hay un sentir en la calle de eliminarlos, sino todo lo contrario”, apunta **Carlos Domínguez**. Porque quienes ejercen su actividad bajo el control de los colegios tienen un seguro de responsabilidad civil y de caución concertado por la institución, están sometidos a su control deontológico, y le deben rendir cuentas en caso de conflicto con una comunidad de propietarios. “Si no existieran, los en-

“El requisito de colegiación no supone restricciones a la competencia”

frentamientos solo podrían resolverse en los juzgados. **¿No hay una queja generalizada de que están atascados?**”, se pregunta el presidente del **Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Salamanca**.

Carta Magna. En toda Europa existen organizaciones profesionales. “Pero solo la Constitución española garantiza institucionalmente a los colegios profesionales recogidos en su artículo 36 lo que, a su vez, asegura como poco su funcionamiento democrático”, precisa el **presidente de UP**. ¿Por qué? Para buscar la respuesta hay que remontarse a 1972. Ese año había elecciones al Colegio de Abogados de Madrid. Cuatro eran los candidatos. El Gobierno vetó a dos de ellos y un tercero se retiró. Como reacción a ese intento de no dejar que las elecciones fueran libres se desarrolló la **Ley de Colegios Profesionales de 1974**. “Una serie de políticos y senadores, ya en 1978, considerando el papel que los colegios profesionales tenían en la sociedad, y para preservar su independencia, promovieron que estuviesen contemplados en la Constitución”, rememora **Gonzalo Múzquiz**, secretario técnico de UP.

¿DONDE ESTÁ EL QUID DE LA CUESTIÓN?

¿Qué ocurrió? Que acabaron en la sección que recoge los derechos y deberes de los ciudadanos. Por tanto, si alguien elegía una profesión u oficio que tocara determinadas materias, tendría un régimen jurídico peculiar para su ejercicio. ¿Abogado? Pues debería colegiarse para proteger los intereses de la sociedad y del interés general. Dicho de otra manera, sujetarse al código deontológico y a las reglas de funcionamiento del sector. “No hay una norma comunitaria que propugne la erosión de los colegios

profesionales en ningún momento. Incluso Miguel Herrero y Rodríguez de Miñón, en su voto particular del Consejo de Estado, resalta que no puede hacerse prevalecer el derecho de la UE sobre la propia Constitución”, indica **Carlos Domínguez**.

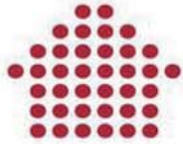
¿Dónde está el quid de la cuestión? En la ya citada Ley Ómnibus. A la misma, cuando vio la luz, le quedaron dos temas pendientes: el visado de los técnicos, en general, que quedó regulado en un decreto de 2010; y qué profesiones deberían mantenerse con colegiación obligatoria. “Desde Unión Profesional se sostiene que estas tienen una justificación de peso, no solo por lo que envuelven, sino por cómo se envuelve, ya que lo dice la Constitución. No es un capricho, sino que hablamos de interés general, de derechos sociales, y de proteger a la gente”, informan desde la institución. No se trata de empresas mercantiles con ánimo de lucro. Su finalidad es controlar y regular el ejercicio de una profesión ●



¿QUÉ SON Y PARA QUÉ SIRVEN?

Un colegio profesional es una corporación de derecho público. ¿Qué quiere decir eso? Que se trata de una institución peculiar porque por su naturaleza ejerce funciones públicas pero gestionadas por personas privadas. Al ser constituidas como tal, se sitúan entre la Administración, los colegiados y los clientes, usuarios y pacientes. Y ni son asociaciones, sindicatos, asociaciones empresariales, ni fundaciones.

Sus fines son los siguientes: la ordenación del ejercicio de las profesiones, la representación institucional exclusiva de las mismas cuando estén sujetas a colegiación obligatoria, la defensa de los intereses profesionales de los colegiados, y la protección de los intereses de consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados. Es decir, que fueron creados por los poderes públicos “para llevar a cabo un control independiente e imparcial de la actividad profesional que permita a la ciudadanía ejercer sus derechos con plenas garantías”, según Unión Profesional.



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España

AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2016

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

Como ya es habitual, el Consejo General está preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2016", cuyo importe es de 22 euros por ejemplar.

La Agenda 2016 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 190 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.



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 CCOLEGIADO/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.



El ascensor y el IVA: Preguntas y respuestas

La duda con la que se encuentra la comunidad de propietarios cuando decide instalar o renovar un ascensor es el tipo de IVA al que se sujeta. Lo primero que debemos tener claro es que el tipo general del IVA es el 21%, al que se sujetará toda actividad salvo que sea de aplicación otro tipo: reducido del 10%, o superreducido del 4%.



**REPARTIDOR DE COSTES
DE CALEFACCIÓN:**

ONDAS

**Individualice
los gastos
de
calefacción**

**Fácil Instalación
Sin obras
Lectura Vía Radio**



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

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

Más información en:

www.gomezcontadores.com

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

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



CERTIFICACIÓN AMBIENTAL POR UNE-EN ISO 14001



CERTIFICACIÓN DE LA CALIDAD POR UNE-EN ISO 9001





En la instalación o renovación del ascensor la regla general es la aplicación del 21% de IVA, pero si la instalación no es de un ascensor sino de un aparato elevador en una escalera para el uso de persona con **discapacidad**, el tipo aplicable será el **10%**, con independencia de cualquier otra consideración.

Ahora bien, si la instalación es de un ascensor normalizado industrialmente que no está especialmente destinado a personas con discapacidad o con movilidad reducida – susceptible de destinarse esencial o principalmente a suplir las deficiencias de movilidad en la terminología de la Dirección General de Tributos – a pesar de que su instalación sea obligatoria para la comunidad por existir personas discapacitadas de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, el tipo será el **21%**.

CUÁNDO APLICAR EL TIPO REDUCIDO DEL 10%

No obstante, existen dos excepciones en las que es de aplicación el tipo reducido del 10%: La primera excepción concurre cuando la instalación o renovación del ascensor cumpla las condiciones establecidas por el artículo 91 de la Ley del IVA para ser considerada como obra de renovación y reparación.

En concreto, el artículo 91.1.2.10º establece que se aplicará el tipo impositivo del 10% a las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que el **destinatario** sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivien-

¿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 consumas.

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

“El tipo reducido solo se aplica a las ejecuciones de obra de renovación y reparación y el mantenimiento de instalaciones no tiene tal consideración”

da a que se refieren las obras para su uso particular. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

2. Que la **construcción** o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

3. Que la **persona** que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

EN LA PRÁCTICA DIARIA SE MULTIPLICAN LAS DUDAS

La redacción del artículo parece sencilla, pero la práctica diaria plantea un buen número de dudas que he intentado concretar en las siguientes preguntas:

¿Solo se aplica el tipo del 10% a la instalación de un nuevo ascensor?

No, engloba tanto la instalación como la sustitución, modernización o renovación del ascensor.

¿Dado que se exige que el destinatario sea una comunidad de propietarios de viviendas, qué ocurre si en el edificio hay locales comerciales?

Es necesario que el destinatario sea una comunidad de propietarios de viviendas o mayoritariamente de viviendas.

Se entenderá que una edificación se destina a vivienda cuando al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha finalidad.

¿Y si el destinatario de la factura es el Administrador de la finca?

En este caso el tipo aplicable sería el 21%, ya que la aplicación del 10% exige que el destinatario sea, en este caso, una comunidad de propietarios.

¿Cómo se pueden acreditar ante el contratista las condiciones necesarias para aplicar el tipo del 10%?

Mediante una declaración escrita firmada por la comunidad de propietarios dirigida al sujeto pasivo -contratista-, bajo su responsabilidad.

¿Cómo se calcula el importe de los materiales si el instalador del ascensor también es el fabricante?

Si el instalador del ascensor no es fabricante, el coste de los materiales es su precio de adquisición al fabricante, pero si la empresa instaladora es el fabricante del ascensor, el coste a tener en cuenta es el coste de producción.

¿Cómo se calcula el importe de los materiales si la empresa instaladora del ascensor subcontrata con un tercero las obras necesarias: apertura de puertas, pintura, etc.?

En el caso particular de las actuaciones subcontratadas con terceros, a efectos del cómputo del 40%, será preciso determinar la naturaleza que dichas actuaciones -entregas de bienes o prestaciones de servicios- tienen para el empresario que materialmente las realiza. En los casos de subcontratación las operaciones subcontratadas tendrán para el contratista -empresa instaladora del ascensor- la misma naturaleza que para el empresario que las realiza.

¿Cuáles son los materiales aportados?

Deben considerarse “materiales aportados” por el empresario o profesional que ejecuta las obras todos aquellos bienes corporales que, en ejecución de dichas obras, queden incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su trans-

formación, tales como ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales. Además, el coste de dichos materiales no debe exceder del 40% de la base imponible de la operación. Si supera dicho importe no se aplicará el tipo reducido del Impuesto -10%-. No tendrán la referida consideración de “materiales aportados” aquellos bienes utilizados como medios de producción por el empresario que lleve a cabo las operaciones de renovación o reparación, que no se incorporan materialmente al edificio al que la obra se refiere, tales como maquinaria, herramientas, etc. En particular, no tendrán la referida consideración de “materiales aportados” los andamios que el empresario que ejecuta la obra utiliza para la realización de la misma.

“A pesar de que su instalación sea obligatoria por existir personas discapacitadas de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, el tipo será el 21%”

¿Puede facturar el contratista de forma separada e independiente la instalación del ascensor y las obras necesarias para su instalación?

No, las actuaciones accesorias o complementarias se encuentran tan estrechamente ligadas con la instalación del ascensor que, objetivamente, forman una sola operación económica indisociable, cuyo desglose resultaría artificial.

No procede, por tanto, diferenciar en la misma ejecución de obra calificada globalmente como entrega de bienes, la parte correspondiente al servicio que lleve consigo con el objetivo de forzar la tributación de esa parte al tipo reducido del Impuesto.

¿Y si la instalación del ascensor y de las obras necesarias se contrata por la comunidad de propietarios de forma independiente con dos contratistas distintos?

Según la DGT se estaría ante un caso diferente en el supuesto de que dichas actuaciones de adecua-

ción se contrataran directamente por el promotor -comunidad de propietarios- de las obras de instalación de un ascensor con un tercero distinto del empresario instalador. En este caso, tratándose de actuaciones independientes, cada uno de los contratistas deberá determinar por su cuenta y de forma independiente si concurren los requisitos para la aplicación del tipo impositivo del 10 %.

¿Se aplica el tipo impositivo del 10 % de IVA a los servicios de mantenimiento de ascensores en comunidades de propietarios?

No. El tipo reducido solo se aplica a las ejecuciones de obra de renovación y reparación y el mantenimiento de instalaciones no tiene tal consideración. En conclusión, la aplicación de esta excepción al tipo general será difícil dado que en la mayoría de las ocasiones el coste de los materiales aportados por el empresario o profesional que realiza la obra de instalación o renovación del ascensor superará el 40% del coste total.

RENOVACIÓN DEL ASCENSOR CALIFICADA COMO REHABILITACIÓN

La **segunda excepción** se produce cuando la **renovación del ascensor** contratada por la comunidad de propietarios sea calificada como **rehabilitación** a efectos de IVA.

Esta excepción es aplicable a los contratos directamente formalizados entre la comunidad de propietarios y el contratista cuyo objeto sea una rehabilitación a efectos de IVA -artículo 91.1.3.1º LIVA-. En este sentido, el artículo 20, apartado uno, número 2º, letra b), dispone que a los efectos de esta Ley, las obras de rehabilitación de edificaciones serán las que reúnan los siguientes requisitos:

A) **Requisito cualitativo:** el objeto principal debe ser la reconstrucción de la edificación, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50%


del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

Específicamente se establece que tienen la consideración de obras análogas a las de rehabilitación la instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar las barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

B) **Requisito cuantitativo:** el coste total de las obras a que se refiera el proyecto debe exceder del 25 % del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras

“La segunda excepción se produce cuando la renovación del ascensor contratada por la comunidad de propietarios sea calificada como rehabilitación a efectos de IVA”

de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo ●



Curso Superior
ESTUDIOS
INMOBILIARIOS

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS
HOMOLOGADO PARA LA COLEGIACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE FINCAS

OBJETIVOS DEL CURSO:
La constante expansión del sector inmobiliario, así como la compleja y cambiante normativa reguladora del sector, obligan a los distintos profesionales implicados a una formación especializada y continuada.

Consciente de esta situación, la Universidad de Burgos imparte el “Curso Superior de Estudios Inmobiliarios” para dar respuesta a las citadas necesidades de formación. La superación de este Curso habilita para la colegiación como Administrador de Fincas en todos los Colegios de España.

Existe la 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. Clases prácticas en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos.
Lugar de impartición: Docencia de plataforma telemática, alojada en <http://www.ub.opengestion.com>

PARA MÁS INFORMACIÓN: Facultad de Derecho – Hospital del Rey, s/n – 09001 BURGOS

El pago de la comunidad tras el divorcio

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre el pago de la comunidad tras el divorcio, estableciendo la obligación de ambos frente a la comunidad.

INMACULADA CASTILLO
Abogada

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre el pago de la Comunidad tras el divorcio o la separación, cuestión controvertida, especialmente cuando le ha sido adjudicado el uso de la vivienda a uno de ellos y no se ha acordado nada al respecto.

En un principio, respecto a las cuotas de la comunidad de propietarios, se debe de distinguir entre **gastos ordinarios** o **gastos extraordinarios** –derramas-, y generalmente la confrontación entre las partes viene relacionada respecto del pago de los primeros.

“Señala el Tribunal Supremo que frente a la comunidad de propietarios ambos cónyuges, cuando son los dos propietarios, son los obligados al pago de los gastos comunes”



En este sentido, por parte del **Tribunal Supremo**, y con base a lo establecido en el artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal, se había posicionado de manera generalizada, en que debían de ser pagadas por ambos cónyuges -cuando ambos fuesen los dueños-, aunque solo se hubiese atribuido el uso a uno de ellos, o debían ser abonados por el titular de la vivienda –privativa-, aunque el uso se lo hubiesen dado al otro.

NO TODO ES UNANIMIDAD JUDICIAL

Sin embargo, las Audiencias Provinciales, con carácter mayoritario, han venido resolviendo que el pago de comunidad tras el divorcio debe ser satisfecho por el **cónyuge que disfruta del uso de la vivienda**, por entender excesivo que el cónyuge al que no se le atribuye el uso tenga que abonar, en su totalidad o en parte, los referidos gastos, siendo los mismos derivados del uso.

Finalmente, y con fecha de 25 de Septiembre de 2014, el **Tribunal Supremo** ha dictado una sentencia, con interés casacional, con el fin de establecer un criterio claro respecto a si los **gastos ordinarios** de la comunidad de propietarios pueden atribuirse al cónyuge que queda en el uso de la vivienda común, o si el pago de los mismos corresponde a ambos cónyuges, cuando los dos son copropietarios. ●

“Si el Juez de Familia acuerda que el pago de dichos gastos ordinarios sean abonados por el cónyuge al que se le atribuya la vivienda, éste será quien deba abonarlos”

Dicha sentencia se dicta con motivo de un procedimiento en el que el Juzgado de Familia acordó que el pago de los gastos de comunidad ordinarios deberían ser abonados en exclusiva por la exmujer, puesto que aquella era a la que se le atribuía el uso de la vivienda, correspondiendo el resto de gastos de la misma, como los gastos extraordinarios de la comunidad, IBI, seguros y similares a los dos cónyuges al 50%. La exmujer, no estando de acuerdo

con esta decisión, interpone un recurso de casación ante el Tribunal Supremo que, definitivamente, resuelve el asunto.

Como señala el **Tribunal Supremo**, frente a la comunidad de propietarios ambos cónyuges -cuando son los dos propietarios- son los obligados al pago de los gastos comunes y ambos estarán legitimados a soportar las reclamaciones que les interpongan, con independencia de a quién se le haya atribuido el uso de la vivienda tras el divorcio; ahora bien, si el Juez de Familia acuerda que el pago de dichos gastos ordinarios sean abonados por el cónyuge al que se le atribuya la vivienda, éste será quien deba abonarlos. Y en el caso de que no los pagase, y al final el cónyuge que no vive en la vivienda tuviese que pagar los gastos comunes porque la comunidad se los reclama, podrá repercutir contra el cónyuge obligado al pago

Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2014:



El excónyuge que utilice la vivienda, afronta los gastos

“Es evidente, que en las relaciones entre la Comunidad de Propietarios y los propietarios individuales, los gastos de comunidad corresponden al propietario, y éste o éstos serán los legitimados pasivamente para soportar las acciones de la comunidad en reclamación de las correspondientes cantidades, sin perjuicio de las acciones de repetición entre los copropietarios, si procediere -art. 9 LPH-. Ahora bien, nada obsta a que un Tribunal de Familia acuerde, en aras al equilibrio económico entre las partes -art. 103 C. Civil-, que el excónyuge que utilice la vivienda ganancial, sea el que deba afrontar los gastos ordinarios de conservación. Este pronunciamiento no es contrario al art. 9 de la LPH, pues este rige las relaciones entre propietarios y Comunidad, sin perjuicio de las relaciones internas entre aquellos, como ocurre en este caso en el que la cuota ordinaria de comunidad se impone en la resolución judicial a la hoy recurrente. Ahora bien, ello no obsta para que de acuerdo con el art. 9 de la LPH, sean ambos propietarios los que deberán afrontar, en su caso, las reclamaciones de la Comunidad de Propietarios, conforme al tan citado art. 9 de la LPH. En este mismo sentido, el art. 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos permite, que aún cuando la obligación de pago de los gastos de comunidad corresponde al propietario, éste pueda pactar con el arrendatario que se haga cargo de la misma. Por otra parte los arts. 500 y 528 C. Civil establecen que el titular del derecho de uso o habitación será el responsable de costear los gastos ordinarios de conservación”.

Propietario moroso: ¿puede delegar su voto?

Las cuestiones que cada día los comuneros trasladan a los Administradores de Fincas son innumerables, pero la mayoría de las respuestas no las da la LPH, sino la jurisprudencia de nuestros tribunales que va resolviendo cada una de estas cuestiones.

VICENTE MAGRO SERVET

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

Recordemos que la LPH solo trata de este tema en el art. 15, en primer lugar en cuanto a la forma de asistir a la junta y en segundo en cuanto a la privación del derecho de voto.

Cuádruple consideración que puede darse respecto a la asistencia a una junta de propietarios, a saber:

- a) Que el propietario comparezca personalmente.**
- b) Que el propietario confiere su representación a un tercero.**
- c) Que el propietario redacte un escrito y delegue en el Presidente/a para que este vote por él.**
- d) Que el propietario delegue en otro propietario para que vote por él.**

Sin embargo, la LPH, a diferencia de la nueva Ley 5/2015, de 10 de mayo que regula la **Propiedad Horizontal en Cataluña**, no disciplina más allá respecto de las situaciones diversas que pueden darse, aspecto que sí recoge esta Ley especial, a fin de aclarar las formas en las que se asiste a una junta de propietarios y se vota, concretando los sistemas de ejecución y “objetivando” las auténticas formas jurídicas en virtud de las cuales se pueden ejercer los derechos de asistir y votar en una junta de propietarios, ya se trate del propietario, un tercero no propietario, un propietario haciéndolo por otro y el Presidente/a por otro propietario.

REGULACIÓN DE LA PH EN CATALUÑA

Así, en esta Ley 5/2015 de regulación de la PH en Cataluña se contempla, en el art. 553.24 2, que el derecho de voto se ejerce de las siguientes formas:

- a) Personalmente.**
- b) Por representación**, de acuerdo con lo establecido por el artículo 553-22.1.
- c) Por delegación en otro propietario**, efectuada mediante un escrito que designe nominativamente a la persona delegada y en el que puede indicarse el sentido del voto con relación a los puntos del orden del día. La delegación debe efectuarse para una reunión concreta de la junta de propietarios y debe recibirse antes de que comience.

Con ello, se admite en esta regulación una opción interesante que se refiere a que cualquier comunero puede delegar su asistencia “indicando qué quiere votar” en cada punto del orden del día, es una opción también aplicable en cualquier provincia, ya que aunque no está contemplado en la LPH no está prohibido, por lo que se aconseja que los escritos de delegación dejen abierta esta opción de que el comunero que no va a asistir a la junta pueda rellenar los huecos del modelo de delegación para votar sí, no, o abstención.

●

“Los morosos pueden representar a otros comuneros y votar si ellos pueden hacerlo”

●

Por otro lado, la presencia del representante supone que en las juntas de propietarios se computan los siguientes votos para el cálculo de las mayorías previstas en el art. 17 LPH.

En cuanto a los **votos de los propietarios presentes**, de los representantes y de los que han delegado su voto supone, simplemente, una relación obvia de las personas con derecho a voto, ya que tanto los que acuden a la junta con la cualidad de propietarios, como los no propietarios que actúan como representantes, o los propietarios que han recibido la delegación de su voto de otros propietarios pueden votar y su presencia se significa tanto en cuanto al cómputo de la obtención de las mayorías de presentes respecto a los propietarios que conforman la Comunidad, como de las cuotas de participación que representan al objeto de alcanzar el sistema de las dobles mayorías que exige tanto la LPH como la Ley 5/20015 en Cataluña.

¿Pueden delegar su asistencia a junta los morosos? Los propietarios privados del derecho de voto pueden ceder su representación a tercero, pero solo para la constitución de la junta, no para votar salvo que el representante abone al inicio de la junta lo que adeuda hasta ese instante el moroso.

Es sabido que el **impago de las cuotas** de comunidad conlleva la privación del derecho de voto. Según el art. 15.2 su persona y cuota no se tendrá en cuenta para alcanzar las mayorías exigidas por la ley y solo se les permite intervenir en la junta pero no votar. De esta manera, estas personas podrían delegar su participación en tercero,

pero éste no puede votar por aquellos, salvo que el representante abone al inicio de la junta lo que adeuda hasta ese instante el moroso. Vemos que la condición de un comunero de moroso le priva de votar, pero al igual que éste podría dar cumplimiento a la exigencia del art. 15.2 LPH de pagar al inicio de la junta lo que adeuda, este derecho o facultad es transmisible a quien detenta el derecho de representación del moroso.

Ahora bien, los morosos pueden representar a otros comuneros y votar si ellos pueden hacerlo. La representación del art. 15 de la Ley, ya sea legal o voluntaria, no puede estar condicionada por otras normas jurídicas que las que establece el precepto legal.

En consecuencia, no existiendo ninguna prohibición ni limitación en la Ley para que un propietario moroso pueda actuar en representación de otro que no lo es, la Comunidad no tiene facultades para modificar el derecho, que es de carácter imperativo. Si la junta adopta decisiones en distinto signo, por lo menos desde nuestro punto de vista, está vulnerando el contenido del art. 15 y seguramente, caso de darse impugnación judicial, tal postura sería declarada contraria a derecho y declarados nulos los acuerdos adoptados con este sistema prohibitivo.

PRESENTACIÓN DEL ESCRITO EN LA JUNTA

Los escritos de representación se deben presentar al inicio de la junta al **Administrador de Fincas**.

A fin de que el Administrador de Fincas tenga exacta constancia de los comuneros presentes y representados para constituir válidamente la junta, en primer lugar, y luego, más tarde, para conocer con exactitud el “quórum” exigido para la aprobación de los acuerdos, estos escritos deben presentarse al inicio de la junta para su constancia en la redacción del acta en donde constarán todos estos extremos.

Esta cuestión fue resuelta con acierto en la Ley

5/2015 de regulación de la PH en Cataluña, por lo que entendemos que constituye un acierto especificar que estos escritos deben entregarse al Administrador de Fincas antes del inicio de la reunión, a fin de verificar el exigido “quórum” de asistencia y específicos para alcanzar acuerdos en la forma prevista en el art. 553-25.3 Ley 5/2015, donde se recoge que: 3. Para el cálculo de las mayorías se computan los votos y las cuotas de los propietarios que han participado en la votación de cada uno de los puntos del orden del día, sea de modo presencial, sea por representación o por delegación del voto. Con ello, está claro el sistema de asistir y/o votar a una junta.

Tanto la LPH como la Ley 5/2015 para Cataluña establecen un marco muy limitador para que se pueda asistir a la junta de propietarios en los supuestos de *pro indiviso* de un inmueble. Así, el art. 15.1.2º LPH señala que en los casos de *pro indiviso* los diferentes propietarios designarán de común acuerdo a un solo representante “para asistir y votar” en las juntas, y el art. 553.22.3 para Cataluña también colige que “3. En caso de comunidad de un elemento privativo, los cotitulares designan a uno para que ejerza el derecho a asistir a la junta de propietarios.” Es decir, que en ambos textos se entiende que debe restringirse la asistencia a la junta en estos casos.

La mecánica a seguir se entiende que debe centrarse siempre en que en las convocatorias se haga constar que por los *pro indivisos* se comunique a la administración de fincas con antelación a la celebración de la junta, quién va a asistir representando al *pro indiviso*, o que de forma generalizada se haga constar en la convocatoria que esa designación que se lleve a efecto servirá para las siguientes juntas, salvo comunicación en contrario.

La cuestión es que los comuneros pueden aceptar o no esta comunicación que consta en la convocatoria, pero notemos que al igual que hay muchos comuneros a los que no les gusta asistir a las juntas, hay otros a los que sí les gusta esta participación activa y el tema objeto de debate radica en si dos propietarios, -que son pareja, por ejemplo- podrían asistir a la junta para participar en ella o el Adminis-

trador de Fincas debería vetar la asistencia a uno de ellos y exigirles que se pongan de acuerdo en cuanto a la presencia de uno de ellos en la junta ●

NULIDAD O ANULABILIDAD DE LOS ACUERDOS



Desde nuestro punto de vista entendemos que no es preciso hacer una batalla de esta exigencia, que consta en los arts. 15.1.2º LPH o art. 553.22.3 Ley 5/2015, ya que en el caso de que se admita a los dos miembros de una pareja en una junta o a todos los cotitulares de un *pro indiviso*, no conllevará la anulabilidad o nulidad de los acuerdos adoptados, siempre está que solo haya votado uno de ellos, obviamente. Se trata más de una mera cuestión de forma que de fondo y que los Administradores de Fincas recomienden en las juntas y al presidente para que así se incluya en la convocatoria -aunque en la práctica la redacte el Administrador de Fincas- de que se comunique a éste quién asistirá de los cotitulares, pero de no ser así y optar por asistir todos debería dejárselos estar en la junta con la advertencia, eso sí, que solo podría intervenir uno de ellos para hablar y votar, sin que les sea posible opinar a los dos en la junta.

Somos conscientes de que es problemático en la práctica del día a día, pero aquí influirá la psicología del Administrador de Fincas para tomar la decisión más coherente. Una cosa es advertirles a los comuneros de lo que marca la Ley y que deban cumplirla todos los comuneros, pero también es muy conocida la permanente obstinación de algunos comuneros que no entienden la “lógica” de la Ley y que no aceptarían que no puedan asistir todos a la junta, más en el caso de las parejas, por lo que la mejor opción sería que, aunque se les insista con la norma, permitirles entrar a los dos o a todos, pero con la advertencia de que solo uno representará al *pro indiviso* para hablar y votar, punto donde se debería ser inflexible para evitar un desequilibrio con otros inmuebles donde solo uno habla y vota.

Multienergía, ahorro garantizado en Luz y Gas para TODAS las Comunidades de Propietarios.

¡Tu gestión diaria más fácil y transparente!

ESTUDIOS GRATUITOS

Optimización de tarifas y potencias contratadas.

SIN SORPRESAS

Por pérdidas de descuento al año de firmar el contrato, tanto en LUZ como en GAS.

OFICINAS ONLINE

Donde gestionar todas las facturas de los Puntos de Suministro.

GESTIÓN EFICAZ

- Comunicación directa con la AA.FF.
- Agilidad en cambios de domiciliación bancaria.
- Negociación directa de impagos, etc.

EQUIPO DEDICADO

Y con experiencia en el Sector de AA.FF.

¡Descubre hoy todo lo que ganas con Multienergía!

Línea Multienergía

☎ 976 11 00 59

✉ comercial@multienergia.es



Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria
Paseo Independencia 24-26, 8º 4º C.P. 50004 Zaragoza



GESTORES ESPECIALIZADOS EN ADMINISTRADORES DE FINCAS



Especialistas en iluminación de Comunidades de vecinos

INFORMACIÓN

Tel.: **976 36 38 52** - info@silson.es

SILSON SXXI y FIT ENERGY
patrocinadores de

VI JORNADAS DE TRABAJO DEL CONSEJO DE COLEGIOS PROFESIONALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CASTILLA Y LEÓN
Palencia, 18 y 19 de Septiembre 2015



ESPECIAL

La Reforma de la Propiedad Horizontal en Cataluña



Han sido necesarios nueve años para la aprobación de la Reforma de la Ley 5/2006 de 10 de mayo, promovida por los Colegios de Administradores de Fincas de Cataluña mediante insistentes debates, fórums, publicaciones y mociones parlamentarias, realizando enmiendas, aportaciones y propuestas que, en esta ocasión, sí, han sido en su conjunto mayoritariamente reconocidas e incorporadas por la Comisión Codificadora del Departament y la Comisión de Justicia del Parlament.

ENRIQUE VENDRELL

Presidente CAF Barcelona-Lerida

ANABEL MIRÓ

Asesora Jurídica de la Junta de Gobierno CAFBL

El resultado de la reforma es satisfactorio, por lo tanto, para nuestra profesión, pero principalmente y sin duda para sus destinatarios finales, las comunidades de propietarios, las cuales, además de que se verán afortunadamente aliviadas de muchos de los problemas y conflictos provocados por la redacción anterior, también a través de las mejoras introducidas podrán adaptarse, con mayor eficacia y eficiencia, a las nuevas necesidades y servicios demandados en la actualidad.

Aunque muchas de las mejoras no tienen un impacto directo en el sentido sustancial de la norma, sino más bien en su expresión, mejorando su redacción, calidad técnica y ordenación sistemática, otras muchas son verdaderamente **trascendentes**. Veamos, a modo de resumen y guía, algunas de las más relevantes:

- **El régimen jurídico de Propiedad Horizontal** se puede constituir existiendo un solo titular, a diferencia de la legislación anterior que requería, como mínimo, dos, aunque el funcionamiento de la organización, en caso de ser menos de tres propietarios, será el de la comunidad ordinaria indivisa.
- **Introduce** una nueva posibilidad para **determinar o modificar las cuotas de participación** en los casos en que no sea posible el acuerdo unánime de propietarios, añadiendo a la vía judicial ya existente, los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos. También regula expresamente la posibilidad de incluir **cláusulas estatutarias** que prevean la resolución de conflictos de cualquier materia relativa al régimen de Propiedad Horizontal por mediación o arbitraje.
- **Se regula** expresamente la **preferencia de crédito de las deudas comunitarias**, por gastos comunes ordinarios, extraordinarios y fondo de reserva, contraídas en el año corriente y los **cuatro anteriores**, con la prelación que determine la Ley.
- **Intereses:** los gastos comunitarios meritan intereses desde el momento en que se deban pagar y no se hayan hecho efectivos. Consideramos que puede ser un buen incentivo para contribuir al pago puntual de los mismos.
- **Afección real:** se amplía el período de la afección real de los elementos privativos, debiendo responder los nuevos titulares y los anteriores, del pago de los importes adeudados correspondientes al año corriente y los cuatro años anteriores, sin perjuicio de la responsabilidad del transmitente.
- **Certificado de deudas en caso de transmisión:**

el transmitente debe declarar estar al corriente de pago o especificar los pendientes aportando un certificado expedido por el Secretario, en el cual deberá constar, además, los gastos comunes ordinarios, extraordinarios y aportaciones al fondo de reserva aprobadas pero pendientes de vencimiento. Será necesario para **otorgar la correspondiente escritura**, a no ser que ambas partes renuncien.

- **Fondo de Reserva:** ahora tiene carácter acumulativo, debiendo recaudar como mínimo el 5% de los gastos comunes, que de no gastarse, se acumula cada año en el fondo del siguiente. Se puede destinar, con autorización del Presidente, **para gastos urgentes** o bien con el de la Junta, para obras extraordinarias de conservación, reparación, rehabilitación o instalación de nuevos servicios comunes o de seguridad. Hay que depositarlo en una **cuenta especial** a nombre de la comunidad.
- **Elementos comunes:** desaparece la regulación de los elementos comunes de uso restringido, se presume que en caso de desafección, tendrán el carácter de elementos privativos de beneficio común, si no se establece otra cosa. El quórum requerido para la alienación o gravamen de estos últimos se equipara a **4/5 partes** -antes era unanimidad-. Se eliminan las limitaciones de cesión de uso de los anexos, y se disminuye el plazo de caducidad para presumir el consentimiento comunitario sobre la alteración de elementos comunes a **4 años**.
- Se **regula** la instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico en garaje privado mediante dos vías, la instalación general comunitaria, la cual se puede aprobar por **mayoría simple**, o la individual de un único propietario, quien deberá enviar a la Presidencia o Administración el proyecto técnico 30 días antes del inicio de su instalación, pudiendo la comunidad proponer una alternativa razonable y adecuada a los intereses generales -si no se realiza ésta última en 2 meses, podrá instalar conforme al proyecto inicial-, y deberá presentar a su finalización la correspondiente certificación técnica.
- Se resuelven diversas contradicciones, como el **pla-**

zo de custodia de la documentación más trascendente de la Comunidad por el Secretario que será exclusivamente **de 5 años**, es decir ni 2, ni 10.

- **Queda suprimida la doble convocatoria**, de tal modo que la Junta de Propietarios se entiende válidamente constituida en una **única convocatoria**, sea cual fuera el número de copropietarios que asistan a la reunión.
- Se introducen **innovaciones legales** para fomentar el uso de las nuevas tecnologías, como la posibilidad de convocar a los propietarios por **correo electrónico** o la asistencia a la Junta de Propietarios por **videoconferencia** o por otros medios telemáticos sincrónicos, si la Junta lo acuerda.
- **No se podrá adoptar** ningún acuerdo que no conste expresamente en el **Orden del Día** de la convocatoria, sin excepción.
- **Quóruns de los acuerdos:** se unifican en dos artículos (553-25 y 26) el régimen de las mayorías para la adopción de los acuerdos, reduciéndose a partir de la reforma los que precisan **unanimidad** -no se requiere para la desafección de elementos comunes, ni para la enajenación de elementos privativos de beneficio común que pasan a ser de 4/5-, y siendo suficiente la doble mayoría **de 4/5** para acuerdos tales como establecer cuotas especiales de reparto de gastos o la cesión onerosa o arrendamiento de elementos comunes por un plazo superior a 15 años. Cualquier acuerdo que no precise expresamente unanimidad o mayoría cualificada, será suficiente con la **mayoría ordinaria**.
- **Los acuerdos ordinarios requieren mayoría simple** y ésta concurre cuando se haya adoptado con los votos de la doble mayoría de propietarios y cuotas que participen en cada votación, lo cual requerirá llevar a cabo el control de los asistentes y con derecho a voto en las votaciones. Asimismo, cuando el acuerdo precise la **mayoría cualificada**, se entiende alcanzada cuando concorra la mayoría de 4/5 de los propietarios con derecho a voto que representen a su vez la mayoría de las 4/5 de las

cuotas, computándose siempre entre los propietarios que tengan derecho a voto, ya que los deudores no lo tiene, incluso en el caso de acuerdos que requieran la unanimidad, ya que debe excluirse de su cómputo el voto de los propietarios con deudas con la Comunidad.

- En **ningún caso computan** para los quórum de adopción de los acuerdos de mayoría simple, cualificada o de unanimidad, **los votos de los propietarios que tengan deudas pendientes** en el momento de la celebración de la Junta, salvo que antes de la reunión las hayan consignado en el Juzgado, depositado notarialmente o hayan impugnado la deuda judicialmente. Por ello es esencial la advertencia previa de la convocatoria con la lista de los propietarios con deudas pendientes.
- Las **abstenciones** se consideran en el mismo sentido que el voto de la mayoría -ya sea ésta a favor o en contra del acuerdo-. Asimismo, se mantiene el derecho de los ausentes a oponerse al acuerdo mayoritario alcanzado en la Junta mediante escrito fehaciente que deberán remitir a la Secretaría en el plazo de un mes desde la notificación del Acta, ya que de lo contrario se considerará que el sentido de su voto es el mismo que el voto de la mayoría, lo cual permitirá alcanzar de forma diferida el quórum de los 4/5 o el de la unanimidad si el objeto del acuerdo requiriera cualquiera de dichos quórum.
- **Los acuerdos son ejecutivos desde el momento en que se adoptan**, no desde su notificación, y solo se suspenden si la Junta de Propietarios lo decide, o bien el Juez lo decreta provisionalmente como consecuencia de haberse producido su impugnación judicial.
- Para poder **impugnar cualquier acuerdo**, por cualquier motivo, es imprescindible haber **votado en contra**, o si se estuvo ausente en la Junta haberse opuesto al acuerdo en el plazo de un mes, o haber sido privado ilegítimamente del derecho de voto. Asimismo para impugnar es necesario estar al corriente de pago, o consignado el importe de las deudas comunitarias vencidas en el momento en que

se adoptó el acuerdo impugnado, recuperándose los plazos de caducidad de un año o de tres meses según las causas de impugnación esgrimidas.

- **La Comunidad responde de sus deudas** con sus propios fondos, incluido el de reserva, y también con los **elementos privativos** de beneficio común, los cuales serán embargables demandando a la Comunidad. Los propietarios solo responden subsidiariamente de la deuda comunitaria en proporción a su cuota, si se les ha requerido de pago y se les demanda personalmente. La reclamación de deudas a los comuneros morosos, se continuará rigiendo por el **proceso monitorio especial de la regulación estatal**, es decir incluyendo las normas procesales del artículo 21 LPH, como hasta ahora ●



SE RECONOCE Y REFUERZA AL ADMINISTRADOR DE FINCAS

La figura del profesional Administrador de Fincas aparece reforzada y reconocida: el nombramiento del Administrador requiere que éste reúna “las condiciones profesionales legalmente exigibles”, lo que supone un alejamiento consciente del legislador -en el debate del Pleno se hizo expresa referencia a esta reforma- de la ambigüedad del texto anterior “calificación profesional adecuada”, lo cual resulta, además, coherente en relación con el artículo 54 de la Llei del Dret a l’Habitatge. También se despeja la duda de que en caso de contratación de un Administrador profesional será éste quien ejerza, además, las funciones de la Secretaría. Asimismo, el Administrador mantiene en exclusiva las competencias de velar por la buena conservación del inmueble y el cumplimiento de los deberes de los propietarios, las cuales estaban anteriormente compartidas con el Presidente.

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.



Administradores de Fincas **NOS INTERESA**

NOS INTERESA

Los asuntos que interesan al público

Realizar campañas informativas para promover entre las comunidades de propietarios el ejercicio de una profesión perfectamente regulada; explicar a la sociedad las repercusiones de la entrada en vigor de normativas, como el final de la moratoria para arrendatarios de renta antigua; o erigirse como un colectivo visto por los periodistas como fuente veraz y segura, requiere una interacción comunicativa planificada en el tiempo y los conocimientos necesarios para convertir un acontecimiento o un suceso en un tema de interés social, tanto para los medios, como para sus respectivas audiencias.

ANA GUTIÉRREZ BALLESTEROS
Periodista

Los medios de comunicación de masas influyen en la sociedad al establecer los asuntos que entran en el debate público, determinando aquellas informaciones que son de interés, así como el tratamiento y desarrollo que se les va a dar. Este concepto se desarrolla a través de la teoría del “establecimiento de la agenda temática”, de **Maswell McCombs**, que corresponde al término “agenda-setting function off mass-media” y cuyo desarrollo tiene lugar en el siglo XX, a mediados de la década de los setenta. Como antecedente, **Walter Lippmann**, ya en 1922, plantea un pseudo-entorno, en el que nuestras imágenes mentales sobre lo que ocurre en el mundo y sobre los asuntos públicos se forman a través de la visión que nos proporcionan los medios de comunicación, dado que esas realidades están fuera de nuestro alcance.

Esta teoría sigue siendo la de mayor predicamento a la hora de explicar la influencia de los medios sobre sus diferentes audiencias. Como punto de partida, el término **agenda** se utiliza en sentido metafórico, para expresar que a través de los temas considerados más relevantes por los periodistas, las personas no sólo reciben información sobre determinados asuntos, sino que también aprenden de éstos la importancia o el énfasis que les deben dar.

CONSTRUCCIÓN DE LA AGENDA

Para comprender el papel que juegan los diferentes actores que intervienen en el debate público, los expertos en la sociología de la comunicación establecen tres tipos de agendas: la agenda de medios inicia todo el proceso de **agenda-setting**, al presentar un tema como el más importante, en un momento determinado. **La agenda del público**, en la que se dará relevancia a un tema en función de la cobertura mediática del mismo. Según apunta **Flavia Freindenberg**, este tema tendrá un valor, en la medida que las audiencias puedan entenderlo fácilmente. Esta agenda se complementa con otro conjunto de asuntos relevantes para los indi-

“A través de los temas considerados más relevantes por los periodistas, las personas no sólo reciben información sobre determinados asuntos, sino que también aprenden de éstos la importancia o el énfasis que les deben dar”

viduos, como sus propias creencias y experiencias vitales, su nivel cultural o sus relaciones interpersonales. Ante la aparición de temas con los que las personas no están familiarizadas, éstas acuden a los medios de comunicación, demandando más información. Por último, la **agenda política o institucional** de los dirigentes, pretende introducir su propio temario dentro del debate público.

En la misma línea que Lippmann, **McCombs** determina que, ante situaciones nuevas, los individuos necesitan comprender el entorno que les rodea. Esta idea, llevada a la esfera pública y política, explica que los ciudadanos necesiten información y orientación antes de tomar determinadas decisiones, como su voto o su posicionamiento ante un debate social. En el **ámbito de lo público**, cuanto mayor sea la necesidad de orientación, mayor será la posibilidad de prestar atención a las informaciones publicadas. En este primer estadio de influencia, los medios “no nos dicen lo que debemos pen-



sar, pero sí en lo que pensar”, frase acuñada por **Bernad C. Cohen**. Esta célebre frase inspiró toda la investigación posterior de la agenda-setting.

En palabras de **Alberto Ardecoll Abreu**, la selección de acontecimientos que van a convertirse en noticia conforman la “construcción de la agenda”. Al seleccionar noticias que tratan asuntos considerados como más relevantes, darles una continuidad en el tiempo, o una prioridad en el espacio físico de cada medio de comunicación, se realiza una llamada de atención sobre determinados temas y esta transferencia de relevancia entre la agenda de medios y la agenda del público -el efecto “priming”-, configura el primer nivel de la agenda.

El segundo nivel de la agenda se iniciaría cuando los ciudadanos necesitan profundizar más sobre ese asunto que les preocupa para crearse una “**imagen mental**” y, como si fuese un objeto, buscan conocer sus diferentes matices, sus características determinantes. En este punto, los medios de comunicación orientarán a sus audiencias destacando una serie de atributos sobre el asunto de actualidad, que bien puede ser un tema de interés público, un candidato político e incluso, una entidad y su actividad profesional.

El tercer estadio o nivel de **agenda-setting** tiene que ver con el **posicionamiento**, con formación de opinión de las audiencias, dando una perspectiva concreta de los atributos, bien agrupándolos, bien separándolos y desarrollándolos como subtemas. Como ejemplo de mayor actualidad, el seguimiento de la crisis económica se canalizaría con diferentes informaciones sobre las causas que la originan, las cifras de paro, la inflación o deflación, las políticas de control o el papel de las instituciones.

Dependiendo también de los intereses de la empresa informativa que trate cada tema, la agenda de atributos tendrá un determinado “encuadre” y no otro -efecto “framing”-, generando importantes consecuencias para la creación de estados de opinión y actitudes personales. De esta manera, en palabras de **McCombs**, el encuadre se transforma

en **argumentos convincentes** para estructurar una imagen que influya ante la sociedad en general y ante determinados grupos sociales. En esta transferencia de la agenda de medios a la agenda pública, los atributos que crean ese encuadre o marco de interpretación, incluyen tanto elementos cognitivos como elementos afectivos.

APLICACIONES

Todos los conceptos antes descritos son fruto de la **investigación sociológica** y por tanto, su aplicación dentro de las **Direcciones de Comunicación** de las empresas son indicadores medibles dentro de los **Planes de Comunicación**. Las repercusiones de una determinada campaña en la agenda de medios, se realiza mediante análisis de contenidos, en los que se cuantifican o valoran las diferentes variables de los objetivos planteados. En relación con la agenda pública, el método de análisis son las encuestas de opinión. Por último, la influencia de ambas agendas -de medios y pública- en la agenda política o en la agenda institucional, se mide en relación con las políticas desarrolladas en respuesta a un estado de opinión social.

En la actualidad, el establecimiento de la agenda es utilizada tanto en estrategias **de comunicación**, como de **marketing** o de **publicidad**. Circunscribiéndose exclusivamente al ámbito de trabajo de los **Gabinetes de Comunicación**, para lograr el efecto “priming” será necesario un trabajo informativo basado en criterios de noticiabilidad tales como **actualidad, utilidad social, consecuencias de un hecho y proximidad**, entre otros. La forma de presentar todos los datos ha de responder a las preguntas qué, quién, cuándo, dónde, por qué y cómo. El éxito de la acción comunicativa dependerá también del encuadre o perspectiva que se ofrezca, facilitando al periodista un marco de referencia que sea creíble. Esta labor, proyectada en el tiempo, convertirá al responsable de comunicación en una fuente acreditada, a la que el periodista acudirá en sucesivas ocasiones para que proporcione los argumentos y opiniones de un experto en la materia a tratar ●

La reputación no es offline u online, es simplemente reputación reflejada en distintos canales

Según la comisión de IAB Spain, la reputación online es el reflejo del prestigio o estima de una persona o marca en Internet. A diferencia de la marca, que se puede generar a través de medios publicitarios, la reputación no está bajo el control absoluto del sujeto o la organización, sino que la 'fabrican' también el resto de personas cuando conversan y aportan sus opiniones.

SARA MOLINA PÉREZ -CEO-

Por tanto, la reputación es “la opinión o consideración en que se tiene a alguien o algo o el prestigio o estima en que son tenidos alguien o algo.” Y es la misma organización la que recomienda a las empresas, que “no hagan en Internet lo que no harían en marketing tradicional”.

“Es necesario recordar que cualquier actividad de reputación -bien tradicional, bien online- tiene que ser ética”

Para conocer o controlar las acciones del marketing tradicional de una marca o de una empresa, se controlan, principalmente, las fuentes de publicidad: prensa, televisión... Para controlar las acciones de marketing en Internet, es prácticamente imprescindible **controlar la publicidad** en los principales buscadores, así como en las **redes sociales**. Internet es un foro de una libertad de expresión donde **compañeros**, clientes o **leads** comparten opiniones, prescriben nuestros servicios y los critican -positiva y negativamente-, dando lugar a millones de contenidos, que Google indexa posteriormente en sus resultados y que circulan las 24 horas del día, 365 días al año.

En el mundo online, en general, solemos dar más credibilidad a lo que dicen otras personas, aunque sean desconocidas, que lo que diga la propia marca, por lo que con razón se considera a Google más que un buscador, un **gestor de reputación**.

AUNQUE NO ESTÉS TIENES REPUTACIÓN ONLINE

Que tu despacho no tenga **web** y no tengas redes sociales no significa que no aparezcas en **Google** y que no tengas una **marca digital**. La realidad es que **sí estás** porque tus clientes y tus compañeros **interactúan** en este medio y, por lo tanto, expresan sus opiniones en ella, ya sean positivas o negativas, por ello me atrevo a decir que es preferible que tú generes la opinión con tus contenidos y gestiones, proactivamente, lo que se dice de tu despacho.

Además, está demostrado que las empresas que más interactúan tienen menos crisis reputacionales con sus usuarios.

FASES DE LA GESTIÓN DE LA REPUTACIÓN

- **Monitorizar:** Para ello es necesario el “rastreo de la red”, para analizar qué es lo que se dice y quién y dónde se dice algo de nosotros.
- **Investigar:** Para analizar de manera exhaustiva todos los datos recogidos en la fase anterior: la influencia de nuestros detractores, de nuestra competencia, como estamos posicionados, etc.
- **Actuar por medio de la participación y generación de contenidos relevantes.** Tanto contenidos como se pueda, de forma que posicionen mejor en Google que los de tus detractores, con actualizaciones periódicas en nuestro blog.

“Lo ideal sería que los usuarios vertieran críticas constructivas y los empresarios vieran en estas una oportunidad de mejorar determinados aspectos”

Tenemos que tener en cuenta que, pese a nuestra recta intención, en ocasiones estar en RRSS nos hace ser más **vulnerables** y susceptibles de ser examinados por una masa crítica que no podemos medir. El alcance de nuestros 140 caracteres en **Twitter** puede multiplicarse hasta alcanzar un retorno inimaginable.

La viralidad hace que las RRSS se consideren un activo de nuestro despacho, pero a su vez implica el estar expuestos a posibles conflictos y a no saber o no poder resolverlos.



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

Especializada en
Administradores de
Fincas.

BENEFICIOS DESPACHO

1ª Comercializadora.
2ª Asesoramiento.
3ª Formación.

OFICINA ONLINE

Accede con sola
clave a todas sus
contratos, facturas y
modificaciones.



OBJETIVO CC.PP

Reducir el Importe
del Recibo de la Luz.

Princesa 2, 28008 Madrid

Telf.: 900 901 059

Email: comercial@watium.es

OPERATIVA ÁGIL Y SENCILLA.

Contabilización en
Automático de las
Facturas

VALOR AÑADIDO

- Calidad de Servicio
- Atención Personalizada

VENTAJAS

- Precios Competitivos, durante de 12 meses.
- Gestionar con la distribuidora (altas, bajas, reclamaciones, modificación de potencia).



Servicio Orona: Pensado en ti

Un óptimo mantenimiento del ascensor al mejor precio

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

www.orona.es





Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

DECRETO ANTIDESAHUCIOS

El Pleno del Tribunal Constitucional ha dictado sentencia por la que considera que la expropiación por parte del Gobierno andaluz de viviendas vacías propiedad de los bancos, es una invasión de una competencia exclusiva del estado.

ISAAC ARROYO
Abogado

Por tanto, estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno de España en el mes de junio de 2013 contra el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, aprobado por el **Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, y conocido como “Decreto antidesahucios”, en el que se establecían medidas que aseguraban el cumplimiento del fin social de la vivienda y se señalaban las consecuencias del incumplimiento de dicha función con motivo de la no ocupación de un inmueble.

Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, dicho **Decreto-Ley** hacía un mayor reproche a la del conjunto de viviendas que son



“Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, dicho Decreto-Ley hacía un mayor reproche a la del conjunto de viviendas que son propiedad, en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial, entidades financieras”

propiedad en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial, entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y entidades inmobiliarias.

Este Decreto-Ley suponía un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda **deshabitada**, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la **Comunidad Autónoma**, para que, desde la política incentivadora y de fomento, se potencie

el acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido.

DEUDORES Y MERCADO HIPOTECARIO

Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una **Disposición Adicional Segunda** destinada a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de **ejecuciones hipotecarias**, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos.

La propia sentencia señala que el Estado ha puesto en marcha unas medidas de **política económica** que tienen una doble finalidad: por un lado, proteger a los deudores hipotecarios y, por otro, y al mismo tiempo, promover el mercado hipotecario

con la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito. Con esa doble medida, indica la sentencia, el Estado determina “la extensión de la intervención pública en la protección de los deudores hipotecarios, y lo hace de forma que resulte compatible con el adecuado funcionamiento del mercado hipotecario”.

Por ello, entiende que el Decreto-Ley andaluz, con las expropiaciones obstaculiza la eficacia de las medidas de política económica desarrolladas por el Gobierno.

INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY ANTIDESAHUCIOS

Como se ha mencionado al principio, el Gobierno central recurrió en junio de 2013 el Decreto-Ley andaluz, concretamente su disposición adicional segunda y el artículo 1, por el que se da nueva redacción a los artículos 1.3 y 53.1.a) de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, al entender que afectaba al contenido esencial del derecho a la propiedad de la vivienda, que es una norma reservada a las Cortes Generales, y establecía una responsabilidad sancionadora al margen del principio de culpabilidad que viene exigido por la Constitución y una regulación contraria al principio igualdad.

Ahora, lo que el **Tribunal Constitucional** declara es su **inconstitucionalidad** y anula el primer inciso del artículo 1.3, en cuanto que se impone al propietario de una vivienda el “deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico” rechazando así que deba formar parte del “contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda”.

Asimismo, ve inconstitucional y declara la nulidad de los apartados 5 y 6 del artículo 25 y del artículo 53.1.a) de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, en la redacción aprobada por el artículo 1 del “Decreto antidesahucios” y también hace lo mismo con su Disposición Adicional Segunda porque “menosca-

●

“Cuando la competencia en materia de vivienda corresponda a las Comunidades Autónomas, el Tribunal considera “constitucionalmente legítimo” que el Estado señale “ciertas líneas directrices de la ordenación de este segmento de la economía”

ba la plena efectividad de la competencia estatal prevenida en el artículo 149.1.13 de la Constitución”. En el caso de la **expropiación**, la sentencia considera que se trata de “un mecanismo por completo incompatible”, con las normas dictadas por el Estado. “La adición por la norma autonómica de un nuevo mecanismo orientado a satisfacer esa misma situación de necesidad rompe el carácter coherente de la acción pública en esta materia”, indica la sentencia. Por todo ello, el Decreto-Ley autonómico “constituye un obstáculo significativo para la eficacia de la medida de política económica” puesta en marcha por el Estado.

Al mismo tiempo, la sentencia impide que las Comunidades Autónomas “adopten disposiciones que, con este mismo propósito de tutela, afecten de un modo más intenso a dicho mercado” pues, aun cuando la competencia en materia de vivienda corresponda a las Comunidades Autónomas, el Tribunal considera “constitucionalmente legítimo” que el **Estado** señale “ciertas líneas directrices de la ordenación de este segmento de la economía” ●

¿Se puede ceder un local sin consentimiento?

No hace falta el consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio si en el contrato de arrendamiento no figura la prohibición de traspasar.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES
Abogado

Lo primero que debemos señalar es que los conceptos “cesión” y “traspaso” son similares, es decir, cuando hablemos de cesión de local de negocio nos estamos refiriendo al traspaso de local de negocio. Lo que ocurre es que la actual Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 -en vigor desde el 1 de enero de 1995 hasta la actualidad-, suprimió la palabra “traspaso”, que venía siendo utilizada por la Ley anterior -Ley de Arrendamientos de 1964-, y la cambió por el término “cesión”.

Así que la LAU de 1994 utiliza el vocablo “cesión” y la Ley de Arrendamientos de 1964 emplea el de “traspaso”. Es cierto que la mayor parte de la gente sigue utilizando el vocablo “traspaso”, pero siendo precisos, cuando hablemos de contratos de arrendamiento posteriores al 1 de enero de 1995, el **término correcto y legal** es “cesión de local”.

Como quiera que en este artículo nos vamos a referir a la necesidad o no del consentimiento del arrendador **en la cesión de local**, partimos del hecho de que el contrato de arrendamiento en el que se va a



“No sería posible ceder el local si no obtenemos, previamente, la autorización del dueño o arrendador”

subrogar la persona que quiere quedarse con el local es de fecha posterior al **1 enero de 1995** y, por tanto, sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994. Asimismo, hemos de tener presente que los locales de negocio son considerados por la Ley como “arrendamientos para uso distinto del de vivienda”.

¿SE PUEDE CEDER EL LOCAL?

Dicho todo lo anterior, lo segundo que debe tenerse en cuenta para saber si necesitamos contar con el consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio, es conocer si en el contrato de arrendamiento figura expresamente **prohibida** la posibilidad de ceder -“o traspasar”- el local a terceras personas. Si esto es así, en virtud de la libertad de pactos y de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, no sería posible ceder el local si no obtenemos, previamente, la **autorización** del dueño o arrendador.

●

“El arrendador tiene derecho a una elevación de la renta -20%- en vigor en el caso de producirse la cesión del contrato”

●

El contrato de arrendamiento de local en el que se quiere subrogar la persona interesada en la cesión, se convierte de este modo en el principal documento para conocer la necesidad o no del consentimiento del arrendador en la cesión de local, por tanto, lo que habrá que hacer antes de nada es leer el contrato de alquiler que se va a ceder.

Nos hemos referido antes a lo dispuesto en el artículo 4 de la LAU. Pues bien, de su lectura extraemos la consecuencia de que **lo pactado** en el contrato es primordial en este asunto, y ha de ser **cumplido por los contratantes**.

LIBERTAD DE PACTOS

Sí el artículo 4.3 LAU dispone: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”, caben, por tanto, tres situaciones:

- **Primera.**- Si en el contrato de arrendamiento de local se prohíbe la cesión -ya sea total o parcial-, no podemos cederlo -traspasarlo-, sin el consentimiento expreso del arrendador, porque todo lo contrario llevaría a declarar nula la cesión y además la resolución del contrato de arrendamiento con aquél que ha cedido incumpliendo lo pactado.
- **Segunda.**- Ahora bien, si en el contrato de arrendamiento viene pactada la posibilidad de cesión del local con la exigencia de una serie de requisitos -% de subida de renta, avales, limitación de ac-

tividad, plazo de notificación, etc.-, entonces para la validez de la cesión deberán cumplirse todas y cada una de las exigencias que aparezcan reflejadas en el contrato -**libertad de pactos**-.

- **Tercera.**- Por último, puede darse también el supuesto de que en el contrato de arrendamiento no se dice nada sobre la cesión, en este caso, la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, en su artículo 32, permite la validez sin necesidad de la aprobación del dueño siempre y cuando se cumplan unos requisitos. Veamos lo que primeramente dice el artículo 32.1 LAU sobre el consentimiento del arrendador en la cesión de local: “Cuando en la finca arrendada se ejerza una **actividad empresarial o profesional**, el arrendatario podrá **subarrendar** la finca o **ceder** el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador”.

REQUISITOS PARA LA CESIÓN

Si en el contrato de arrendamiento no se prohíbe la cesión, no se necesita el consentimiento del arrendador. Una vez sepamos que el arrendador no tiene que consentir la cesión, para su validez deben cumplirse el siguiente requisito -artículo 32 LAU- :

- 1.- La **cesión** deberá notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.
- 2.- El **arrendador** tiene derecho a una elevación de la **renta** -20%- de la renta en vigor en el caso de producirse la cesión del contrato.

Cumplido el requisito de la comunicación dentro del plazo establecido legalmente, el cedente -persona que tenía arrendado el local- dejará de estar vinculado al contrato de arrendamiento que le unía con el arrendador y en su lugar, con los mismos derechos y obligaciones derivados de ese mismo contrato, entrará el cesionario o persona que será el nuevo arrendatario ●

El arrendatario no puede pagar la renta: Resolución del contrato

Debido a la acuciada crisis, ha habido un incremento de situaciones en las que el arrendatario se ha encontrado con la imposibilidad de continuar con su negocio y por tanto, se encuentra con la necesidad de resolver de forma anticipada y unilateral el contrato de arrendamiento.

JUAN CARLOS HERNÁNDEZ GARCÍA
DJV Abogados

La cuestión que tratamos en este artículo es si el arrendatario puede encontrarse con que el arrendador le puede exigir el cumplimiento del contrato y si, además, le puede solicitar una indemnización por los daños derivados de la resolución de dicho contrato.

Siempre que no haya nada estipulado en las cláusulas del contrato, la ley aplicable será la general que rige en todos los contratos, es decir, las normas dispuestas en el Código Civil y, más concretamente en sus artículos 1.091, 1.101, 1.124, 1.256, 1.258, 1.565 y 1.568.

OPCIONES DEL ARRENDADOR

Dicho lo anterior, conforme a la aplicación de los artículos anteriormente indicados del Código Civil, el arrendatario debe saber que el arrendador tiene dos opciones:

- Puede **exigir** el cumplimiento del contrato hasta su finalización, en base a lo establecido en el Código Civil, que considera que con relación al arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, si se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado para ello.
- Puede **solicitar** resolución del contrato si existe incumplimiento del arrendatario, con el resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses.

La base jurídica en la que apoyar el derecho del arrendador a solicitar el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo es diversa.

- **Primera** base jurídica: los artículos 1.101 y 1.124, en concordancia con el 1.568 del Código Civil, puesto que otorgan este derecho al perjudicado en la relación contractual – el arrendador –, siempre que el arrendatario no haya cumplido sus obligaciones.
- **Segunda** base jurídica conforme al artículo 1.256 del Código Civil, por el cual la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes pues, de lo contrario, se estaría permitiendo al arrendatario poner fin al arrendamiento a su conveniencia e interés.
- **Tercera** base jurídica conforme a jurisprudencia existente. Así mismo debemos insistir, en apoyo de nuestra opinión sobre la viabilidad de exigir el cumplimiento íntegro del contrato, en el carácter y fuerza del Código Civil, por la que el contratante que ha cumplido sus obligaciones está legitimado a exigir el cumplimiento, y no al revés.

A la vista de lo anterior, no cabe el **desistimiento unilateral** del arrendatario **sin consentimiento** del arrendador, salvo que esté prevista en el contrato esa posibilidad, por lo que es posible que el arrendador ejercite el derecho a exigir el cumplimiento contractual.

EL ARRENDATARIO NO PUEDE CUMPLIR EL CONTRATO

¿Y si el arrendatario no pudiera materialmente cumplir el contrato? Es decir, si la obligación de hacer, consistente en el cumplimiento forzoso del contrato, no pudiera imponerse al arrendatario por resultar materialmente imposible. Esto nos llevaría a que el Juez fijase entonces, de entender la existencia de una causa objetiva que impidiera el cumplimiento del contrato, los daños y perjuicios a favor del arrendador derivados del incumplimiento contractual.

●

“El arrendatario sí tiene la posibilidad de extinguir el contrato de arrendamiento si es que no puede cumplirlo por causas de índole económico”

●

El arrendatario, entonces, si tiene la posibilidad de extinguir el contrato de arrendamiento si es que no puede cumplirlo por causas de **índole económico**, ya que dichas causas, debidamente acreditadas, podrían quedar amparadas dentro de la cláusula *Rebus sic stantibus*, implícita en todos los contratos, y permitiría resolver, por tanto, el contrato de arrendamiento. De cualquier forma, dicha cláusula no se aplica automáticamente. Si bien la doctrina jurisprudencial comúnmente admitida la ha veni-

do aplicando para el caso de que se produzca una **alteración de la base del negocio**, ha sido de forma restrictiva por afectar a los principios “*pacta sunt servanda*” y al de seguridad jurídica recogidos en los artículos 1.091 y 1.258 del Código Civil.

EI ARRENDATARIO HA DE PROBAR LAS CAUSAS DE SU INCUMPLIMIENTO

Se establecen, como requisitos imprescindible para su aplicación, primero, una alteración de las circunstancias al momento de cumplir el contrato, con relación a las concurrentes al tiempo de su celebración; y, segundo, una desproporción entre las prestaciones de las partes contratantes que produzcan el imposible cumplimiento material del contrato por la generación de un desequilibrio de las prestaciones asumidas por las partes en el contrato, cuestiones todas ellas deberán ser debidamente probadas.

El arrendatario, además, asumiría en este caso la carga de la prueba. Tendrá que **probar** la alteración de las circunstancias, al momento de cumplir el contrato, con relación a las existentes al tiempo de su celebración, así como la desproporción y desequilibrio entre las prestaciones de las partes, ya que corresponde a quien las alegue de conformidad con el artículo 217.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por lo que el arrendatario **deberá acreditar** la veracidad de las **causas económicas alegadas** como determinantes para el cese unilateral efectuado. Para ello, será fundamental el análisis en el procedimiento de sus **datos contables, fiscales, económicos y financieros**, los cuales reflejarían el estado del negocio y la posibilidad o no de “sobrevivir económicamente”, pues como establece el Tribunal Supremo en Sentencia de 30 de abril de 2002, la imposibilidad de la prestación no solo puede ser física o legal, sino también económica, como cuando no produce ningún beneficio al que ha de recibirla, o cuando es totalmente ruinosa para él recibirla.

DERECHO A UNA INDEMNIZACIÓN

Por sentado que el arrendatario tendrá que enfrentarse a que el arrendador ejerza su derecho a **exigir una indemnización** por los daños y perjuicios que le haya podido acarrear la resolución anticipada del contrato. La cuestión realmente compleja versa sobre la problemática de la cuantificación de la misma cuando las partes en el contrato no han pactado nada ni en el Código Civil se establece previsión al respecto, por lo que nos lleva a analizar la Jurisprudencia.

La cuantificación de la **indemnización** ha sido altamente debatida por la jurisprudencia a lo largo de los años y no ha sido uniforme y constante, defendiéndose en unas ocasiones un criterio de estricta literalidad o de aplicación rigurosa y, en otras, de prudente moderación avivada por la actual crisis económica. Actualmente, la tendencia para el cálculo de la indemnización es la resultante de la cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir por aplicación analógica del artículo 11.2 de la LAU. En éste sentido, **Sentencia del Tribunal Supremo** de 9 de abril de 2012, la cual marca el criterio indemnizatorio que sigue el Tribunal Supremo para casos de desistimiento unilateral basados en la imposibilidad material de la continuidad del contrato que hubiese quedada debidamente acreditada.

INDEMNIZACIÓN EN FUNCIÓN DE CADA CASO

En la década de los años 90, los tribunales aplicaban el criterio riguroso, estableciendo la indemnización en el importe de las rentas que se hubiesen devengado hasta el momento en el que el arrendador arrendase de nuevo el inmueble o, dicho de otra manera, las **rentas dejadas de percibir** hasta que se arrendara nuevamente el local. En apoyo de esta corriente, ya superada jurisprudencialmente,



se encuentran entre otras las siguientes Sentencias del **Tribunal Supremo** de fechas 15 de junio de 1993, 25 de enero de 1996, 23 de mayo de 2001 y 15 de julio de 2002.

Dicha tendencia rigorista de los Tribunales fue moderándose con el paso del tiempo y así empezaron a dictarse entre los años 2007 y 2008 sentencias que se inclinan por fijar la indemnización en atención a las circunstancias de cada caso, sin que quepa cifrarla automáticamente en el importe de las rentas dejadas de percibir, sino que deberá resolverse atendiendo a la fehaciente acreditación de los daños efectivamente producidos y a las circunstancias concretas de cada caso en cuestión, como señalan las **Sentencias del Tribunal Supremo** de fechas 30 de octubre de 2007 y 2 de octubre de 2008.

Por tanto, y a modo de **conclusión**, podemos manifestar que el **arrendatario** podría **resolver anticipadamente** el contrato de arrendamiento si le fuera de imposible acatamiento. Si el arrendatario no lograse acreditar la veracidad de lo alegado en su resolución, vendría obligado al cumplimiento íntegro del contrato.

En cuanto a la determinación de la indemnización, en caso de imposible cumplimiento del contrato, sería ponderada por el juzgador, entendiendo la jurisprudencia más reciente que el monto de un **mes de renta por año** de contrato que quedase por cumplir es una cifra ajustada, más cualquier daño y perjuicio efectivo que se pudiese acreditar ●

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

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

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

1



Desmontamos los inodoros y registros necesarios de toda la vivienda.

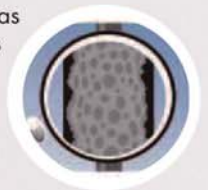
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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



Contadores de agua inteligentes



Total
precisión



12 años
de **vida**



Sin cables
vía radio



Precio
económico



Telelectura
con **app móvil**



Todos los
calibres y roscas
(desde 15 mm hasta 300 mm)



Contadores de agua caliente



Contadores de agua fría

Asegura un reparto justo entre vecinos

Más de 2.000.000 unidades en España

Solicítenos una evaluación técnica, analizaremos su caso y le daremos presupuesto sin compromiso

Ctra. Castellón km 5,5
50720 Zaragoza

contazara@contazara.es • www.contazara.es





ARAGÓN

Creada la Escuela de Formación Colegial



Ha sido inaugurada, en la Sede del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón, la **Escuela de Formación del Colegial**, que tiene como meta potenciar las habilidades y conocimientos de los Colegiados y sus equipos de trabajo, en aras a una mayor calidad de servicio para con sus clientes. Para su presidente, **Miguel Ruíz** “es, sin duda, “una apuesta necesaria y que va de la mano del resto de Colegios del territorio nacional. La apuesta por el crecimiento del capital humano con el que cuenta el Colegio es uno de los objetivos prioritarios de la organización”.

El Colegio de Aragón desarrolla y potencia la formación continuada de sus profesionales, ya que lo consideran un pilar fundamental para la valoración profesional y el prestigio social.

CADIZ

Campaña Corporativa

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz ha realizado una

intensa e importante Campaña Corporativa en **defensa** de la figura del **Administrador de Fincas Colegiado** y dando a conocer las bondades acerca del desarrollo de su profesión.

Dicha Campaña de Comunicación se ha desarrollado en **Cádiz, Jerez y Algeciras** y ha tenido varios frentes. Por un lado, el **Grupo Joly** ha llevado una campaña de faldones publicitarios en sus tres cabeceras de la provincia: Diario de Cádiz, Diario de Jerez y Europa Sur, así como sus respectivos banners en las ediciones digitales de dichas cabeceras. Del mismo modo, el Grupo Vocento, a través de La Voz de Cádiz, también apoyó la campaña corporativa en su edición impresa.

Otro de los frentes cubiertos es la radio. De esta forma, se han emitido más de 150 cuñas -también entre **Cádiz, Jerez y Algeciras-** en Onda Cero, Cadena Cope y Canal Sur, repartidas estratégicamente entre las tres emisoras, y en aquellos horarios y programas de mayor audiencia.

Finalmente, se ha optado también por difundir la campaña



corporativa de **Caf Cádiz** en exteriores, a través de los autobuses municipales de estas tres localidades, que la han publicitado durante todo el mes de octubre.

Título Propio de Estudios Inmobiliarios

En la Universidad de Málaga tuvo lugar la presentación del Título Propio de Estudios Inmobiliarios, titulación que permite obtener los conocimientos para ejercer la profesión de Administrador de Fincas, de la mano de **Benjamín del Alcázar Martínez**, Vicedecano de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga, que estuvo acompañado por nuestro presidente, **Rafael Trujillo**.

GALICIA

EMISIÓN DIGITAL DEL CERTIFICADO DE DEUDAS

En la Jornada de Formación impartida por el Colegio de Administradores de Fincas de Galicia se desarrollaron tres temas de candente actualidad y del máximo interés para los administradores de Fincas. **Remedios Villanueva** –Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-, y **Marián Escrivá** –Universidad de Valencia-, desarrollaron la ponencia “Sello de calidad para la actividad de la administración de



Fincas”, desgranando las muchas ventajas que un sello de calidad tiene para los profesionales en un momento económico tan competitivo.

Jesús Navarro, vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia, impartió la ponencia “Plataforma para la emisión digital del certificado del estado de la deuda. Posibilidad de enviar a los notarios vía electrónica los certificados para ventas de pisos”. Informó **Navarro** que, por el Convenio de Colaboración firmado entre el CGCAFE y el Consejo General del Notariado, se potenciará el uso de **plataformas tecnológicas** para consultar las deudas de las comunidades de propietarios, siendo este procedimiento una alternativa rápida y segura tanto para el adquirente del inmueble como para la comunidad de propietarios.

Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, desarrolló la ponencia “Jurisprudencia reciente del TS en materia de Propiedad Horizontal: casuística, práctica y solución de problemas”, y analizó las controversias que se están produciendo sobre una misma materia en las Audiencias Provinciales y sobre las que se está pronunciando el Tribunal Supremo.



MADRID

La promoción 2012/1015 se gradúa con éxito en el Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas”

El Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió, un año más, el acto solemne de clausura de la 8ª Edición del Estudio Propio de “Grado en Administración de Fincas” y graduación de la Promoción 2012/2015, que han cursado 41 alumnos.

Tras la bienvenida a cargo del vicerrector de Estudios Propios y Posgrado de la universidad alcalaína, **Juan Ramón Velasco**, que destacó la calidad de la temática impartida, el director de estos estudios específicos, **Tomás García Luis**, resumió el sentir del profesorado en la impartición de uno de los cursos de mayor éxito que existen en el plan formativo universitario. Resaltó la colaboración que en todo momento han recibido del **Colegio de Administradores de Fincas de Madrid** (CAFMadrid) y del **Consejo General** (CGCAFE), representados en el Paraninfo por sus presidentes, **Manuela Julia Martínez** y **Salvador Díez**, respectivamente.

Precisamente la presidenta del CAFMadrid fue la encargada de presentar al conferenciante de este año, **Carlos López Jimeno**, director General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, que disertó sobre el tema que más



conoce y más tiempo le ha ocupado en los últimos años: la eficiencia energética de los edificios. Y cómo no, en su intervención, fue claro sobre el papel que tienen que jugar los Administradores de Fincas, cuya labor, destacó, “tiene un impacto directo en las economías familiares”.

El recién graduado **Manuel Becerril** representó a los alumnos de la Promoción, arrancando el aplauso de los asistentes cuando manifestó su orgullo por realizar estos estudios: “Afrontamos el futuro de los Administradores de Fincas con entusiasmo. ¡Viva la Promoción 2015”, expresó.

MÁLAGA

Más de 120 Administradores de Fincas Colegiados participaron en el III Curso CAFMálaga 2.0 celebrado en Estepona.

El primer fin de semana del otoño volvió a ser el punto de partida para el nuevo curso en lo que a materia formativa se refiere en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. El flamante Auditorio



Felipe VI de Estepona, inaugurado la pasada primavera, albergó el III Curso CAFMálaga Dospuntocero, una cita ya obligada para muchos profesionales del sector.

El acto de inauguración del III Curso CAFMálaga Dospuntocero fue presidido por el primer teniente de alcalde y concejal del Área Socio-cultural y Servicios de Estepona, **Blas Ruzafa**, quien en nombre de alcalde de la localidad, Jose María García Urbano, dio la bienvenida a todos los asistentes. Asimismo, anunció algunas medidas que la localidad esteponera ha puesto en marcha y que tienen relación directa con el trabajo del Administrador de Fincas.

Además, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Fernando Pastor**, agradeció al Ayuntamiento de Estepona la colaboración recibida para que este evento fuese una realidad, mientras que **Miguel Muñoz** –presidente de la Comisión de Formación del Colegio- reconoció la importancia de que las empresas privadas, 18 en esta ocasión, apuesten por este tipo de eventos para ofrecer un programa de calidad a los asistentes.

En el plano formativo la primera ponencia corrió a cargo del director comercial de Watium, **José Carlos Aguilar**, quien explicó a los presentes como interpretar una factura de la luz, al tiempo que detalló algunas cuestiones relativas a la nueva legislación que regula este tipo de facturas. La intervención fue seguida por gran interés por todos los asistentes, máxime

cuando desde el pasado 1 de octubre ha entrado en vigor una nueva fórmula de facturación por horas para aquellos propietarios que tengan en sus domicilios un contador de luz inteligente.

Posteriormente, la consultora experta en neurolingüística, técnicas de comunicación y persuasión en dirección de grupos, **Silvia García**, ofreció las claves de liderazgo que un Administrador de Fincas Colegiado debe asumir en una Junta de Propietarios. El tema es tan complejo que la ponencia tuvo una segunda parte, ya en turno de tarde, con el subtítulo de “conflictos y rompe reuniones”.

El vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas y abogado, **José Luis Navarro**, expuso el porqué del arbitraje como fórmula idónea de resolver los conflictos. Además, advirtió de la apuesta que el CAF Málaga hará en los próximos meses por mejorar la formación de los colegiados en esta materia.

Iván González, asesor del Colegio en materia de LOPD, contó, a través de numerosos casos prácticos, qué deben tener en cuenta los Administradores de Fincas Colegiados en todo lo relacionado con esta materia.

SEVILLA

Campaña de reivindicación de la Profesión

Desde el pasado 5 de octubre, y durante todo el mes, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha

puesto en marcha, coincidiendo con la campaña proyectada desde el **Consejo Andaluz**, una importante Campaña Corporativa en defensa de la figura del Administrador de Fincas Colegiado y dando a conocer las bondades acerca del desarrollo de la profesión.

Dicha Campaña de Promoción de la Profesión se ha desarrollado en varios frentes. Por un lado, la campaña exterior, donde se han trasladado nuestros mensajes e imágenes a través de distintos medios, como los Mupis, repartidos por distintas calles de Sevilla, los laterales y traseras de los autobuses de Tussam, publicidad en prensa digital: abc.es; diariodesevilla.es y el correoweb. De igual forma, la imagen de la campaña se ha difundido también en las televisiones de los autobuses a través del Canal Bussi. Otro de los frentes que se va a cubrir es la radio y la televisión. De esta forma, se han emitido una serie de cuñas y spots de publicidad entre el 5 y el 18 de octubre en Onda Cero Sevilla y Canal Sur Radio Andalucía y Canal Sur TV, repartidas estratégicamente entre aquellos horarios y programas de mayor audiencia.

Finalmente, la difusión de esta campaña corporativa de **CAF Sevilla** han tenido especial relevancia en las Redes Sociales, donde durante el mes de octubre se han colgado entre post y tuits para que tanto la imagen del Administrador de Fincas Colegiado, como su mensaje, llegue al mayor número de personas a través de este medio ●

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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

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



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.



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



Especialista en el seguro de edificios



Mutua de Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadenpropietarios.es

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

— NUESTRA EDITORIAL



ÉTICA Y NICÓMACO: COMENTARIOS DE ÉTICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Francisco José Arnaldos Jiménez.

1ª Edición

p.v.p (con IVA) 12,00 €

119 páginas

Con un prólogo de Salvador Díez, presidente del CGCAFE, este libro se adentra en el análisis del comportamiento profesional desde un punto de vista ético. Analiza la autorregulación y la capacidad de nuestras instituciones profesionales para velar por el trabajo eficaz, serio y honrado de los colegiados, así como para hacer cumplir los códigos de buenas prácticas como un valor imprescindible para que cada día la confianza de los usuarios sea mayor. Su autor, Francisco José Arnaldos es Administrador de Fincas y miembro del CGCAFE y presidente de la Comisión Deontológica y Disciplinaria del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.



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.



PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

Purificación Morgado Panadero, Teodoro Arnáiz Arnáiz, Joaquín Martí Martí y Eduardo Martín Puebla, 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).



EN SEGUNDA CONVOCATORIA

Miquel Corberó Llop, 2014

p.v.p. (con IVA) 12,00 €

197 páginas

En una magnífica estancia dedicada a sala de reuniones, un hombre de mediana edad, bien vestido y en su calidad de administrador, se dispone a dar comienzo en segunda convocatoria a una reunión de comunidad de propietarios. En una mesa rectangular de madera situada en un extremo de la sala, sentado a su derecha le acompaña Eduardo presidente de la comunidad, recién jubilado de aspecto saludable y vestimenta informal. Delante suyo varias hileras de sillas, ocupadas en sus dos terceras partes por los vecinos copropietarios de hablan continuamente entre ellos sin hacer demasiado caso, la mayoría de las veces, de lo que se dice desde la mesa presidencial. Después de solicitar varias veces silencio y un poco de atención, el administrador inicia la sesión desarrollando los puntos del orden del día y que todos conocen.

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 - e-mail: secretaria@cgcafe.org

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander Central Hispano nº ES64 0049 6702 68 2816034066 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.org

¿Trabajamos juntos?

Con Mussap saldrás ganando

Completa el servicio y atención que proporcionas a tus clientes con el mejor producto asegurador y aumenta tus beneficios.

Te ofrecemos:

- Los mejores productos (comunidad de propietarios, hogar y alquiler)
- Atención personalizada
- Formación
- Posibilidad de crear cartera estable y consolidar ingresos fijos
- Viaje de incentivos anual a destinos muy atractivos

Todo con la **garantía de Mussap**, mutua de seguros y reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.

¿Empezamos?



Mutua de Propietarios renueva su imagen corporativa y lanza su nuevo blog

También presenta un nuevo blog con información cercana y comprensible sobre los seguros, el sector inmobiliario y las comunidades de propietarios

Evolucionan los edificios, evolucionan las necesidades de los propietarios e inquilinos y, por tanto, deben evolucionar las aseguradoras. Mutua de Propietarios, la aseguradora más antigua del mercado español que celebra este año su 180 aniversario, presenta una nueva identidad corporativa en línea con la nueva estrategia empresarial de la compañía centrada en la protección y salud del patrimonio inmobiliario; la Innovación de productos y servicios; la incorporación de las últimas tecnologías para agilizar la gestión de siniestros y la formación continua de su equipo de profesionales.

Un cambio en el diseño del logo- que representa un tejado para transmitir especialización y protección-, y en el color -del azul al rojo granate- para transmitir la energía y la pasión por un proyecto basado en Proteger el lugar donde vivimos. “Mutua de Propietarios es una compañía especializada en seguros inmobiliarios, un sector al que hemos aportado un gran número de innovaciones fruto de una experiencia acumulada de 180 años asegurando riesgos inmobiliarios que incluyen desde el Seguro de Comunidades hasta el Seguro

de Impago de Alquiler, un tipo de seguro que introdujimos de forma pionera en España, y en el que seguimos siendo líderes de mercado”, afirma **Christopher Bunzl**, Director General de Mutua de Propietarios.

Junto a esta nueva identidad, nace el Blog Corporativo de Mutua de Propietarios -<http://blog.mutuadepropietarios.es>-, un espacio que recoge información útil relacionada con el sector inmobiliario y las comunidades de vecinos. Desde consejos prácticos y últimas tendencias en torno al mantenimiento, la eficiencia, el ahorro de la comunidad, el hogar, o los alquileres ... hasta información didáctica, cercana y comprensible sobre seguros: de comunidades, de hogar, de impago de alquileres... Asimismo, el blog cuenta con un Rincon del Profesional dirigido a los mediadores, con actualidad sobre normativas, noticias del sector, etc. ●

ACTUALIDAD ECONÓMICA

La eficiencia energética, la oportunidad de ahorro que las comunidades necesitan

Carlos Braojos

Director de Producción de Remica

Normalmente, las comunidades de propietarios que deciden renovar sus instalaciones térmicas toman esta decisión motivados por el hecho de que éstas han llegado al final de su vida útil. Ante esta situación, optan por una instalación térmica eficiente, que les permita reducir el consumo de energía y por tanto, ahorrar en su factura.

Sin embargo, sería conveniente que ese cambio no

sólo se llevara a cabo por la “imposición” de las circunstancias sino porque existe una conciencia real en torno a los grandes beneficios que reporta mejorar la eficiencia energética de las instalaciones: un importante ahorro económico y energético, además de una reducción sustancial de las emisiones de CO2.

Según datos del Instituto para la **Diversificación y Ahorro de la Energía**, IDAE, en el sector residencial el gasto energético en calefacción y agua caliente sanitaria supone más del 60% del total. Este elevadísimo consumo viene originado principalmente por la obsolescencia de las instalaciones existentes -envejecimiento y tecnología ya en desuso-, por la falta de regulación de temperatura por parte de los usuarios, aislamientos precarios o inexistentes, etc.

Sin embargo, el sector residencial tiene un gran potencial de mejora en cuanto a eficiencia energética. De ahí la importancia de las empresas de servicios energéticos (ESEs), como Remica, que se encargan de realizar una auditoría energética y ofrecer la mejor solución para cada caso concreto. Así, las ESEs determinan qué fuentes de energía y equipos deben instalarse en función de las características de cada comunidad de propietarios y se ocupan del mantenimiento y la gestión de las instalaciones, de modo que los usuarios puedan disfrutar del mayor confort con el mínimo consumo energético posible.

En este sentido, con el lanzamiento de su comercializadora de gas, Remica se ha convertido además en una empresa pionera ya que es capaz de cubrir de manera integral la necesidad energética de un edificio: instalación, mantenimiento, gestión energética, lectura de contadores y suministro de gas.

En el caso de comunidades de propietarios que han renovado las instalaciones térmicas con Remica y han contratado la gestión energética, los ahorros han llegado a ser superiores al 40% con respecto a la situación anterior, lo que en la mayoría de los casos supone un ahorro anual de miles de euros. Esta reducción de la factura está certificada además por una entidad de control independiente, **TÜV Rheinland**, que realiza una auditoría tanto de los ahorros

como de la reducción en emisiones de CO2 que ha conseguido la comunidad.

Asimismo, la función de las ESEs es la de ayudar a las comunidades de vecinos a adaptarse a las nuevas normativas sobre eficiencia energética, como por ejemplo, la individualización del consumo en comunidades con instalaciones térmicas centralizadas, una medida encaminada a terminar con el consumo energético indiscriminado en este tipo de instalaciones.

La normativa europea establece que a partir del 1 de enero de 2017 la contabilidad, información, lectura y liquidación individualizada de consumos será obligatoria para todas las instalaciones térmicas de edificios existentes que cuenten con una instalación centralizada, pero ¿por qué posponer la intervención o realizarla en el último momento? Estas medidas suponen un importante aumento de confort y un ahorro significativo en el gasto de calefacción y así se lo debemos trasladar a los usuarios. La experiencia práctica demuestra además que, al ser cada vecino consciente de que paga por lo que consume, se hace un uso más racional de la calefacción.

Desde **Remica** estamos convencidos de que el ahorro energético compensa la inversión a realizar, mejora el confort de las viviendas y, además, contribuye a un futuro más eficiente y sostenible para todos. ¿Por qué esperar entonces?

ACTUALIDAD ECONÓMICA

Servicios especializados: un pilar en Portis S.L.

Puertas Automáticas **Portis S.L.**, empresa perteneciente al grupo Zardoya Otis se consolida como la primera empresa del sector en el mantenimiento de puertas

automáticas, con una cartera que ha alcanzado las 25000 puertas con contrato de mantenimiento.

Portis, fiel a su espíritu de servicio y trabajo en equipo, ha sabido sentar las bases para el crecimiento sostenido de su negocio en unos momentos de crisis tan complicados como los que estamos viviendo en España desde el año 2008, lo que nos ha supuesto incrementar de media nuestra cartera de mantenimiento en un 10% anual desde entonces.

La seguridad, la calidad, el servicio especializado y la ética profesional son los pilares sobre los que se sustentan la compañía, lo que nos ha permitido alcanzar la cifra de 25000 unidades en mantenimiento.

En **Portis** nos sentimos orgullosos de formar parte de una empresa que no solo ha sabido adaptarse a las circunstancias en unos tiempos tan adversos, sino que además hemos sido capaces de sortearlos no sin esfuerzo, con trabajo e imaginación. Todo esto no habría sido posible sin la confianza que todos y cada uno de nuestros clientes han depositado en Portis, por lo cual no podemos dejar pasar la oportunidad de dar 25000 gracias a todos y cada uno de ellos.

Portis pone a disposición de sus clientes los más de 40 años de experiencia en la instalación y mantenimiento de puertas automáticas en sectores tan distintos como el industrial, comercial, residencial, sanitario u hotelero y su extensa red de servicio con 23 centros propios y más de 260 pertenecientes a la red de **Otis**, lo que nos convierte en la empresa de puertas automáticas con mayor penetración geográfica del estado, permitiéndonos atender rápida y eficazmente las necesidades de nuestros clientes ●



Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

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

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



Pide tu demo GRATIS ▶



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

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



Monopuesto 150 €

Red 300 €

Precio sin IVA incluido



"Imprescindible ser administrador colegiado"

Informática y Desarrollo de Software S.L. www.idsplus.net

C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA

Schindler Dashboard: la información que necesitas, cuando la necesitas

La importancia socioeconómica de la intermediación que desarrolla el **Administrador de Fincas** es palpable, tanto para los ciudadanos como para empresas de servicios de forma evidente gracias al desarrollo de sus funciones como gestor, gerente, asesor, mediador, secretario, contable y representante inmobiliario.

La relación permanente del Administrador de Fincas con el consumidor final mejora las condiciones de habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad en los edificios para el usuario. Los Administradores de Fincas ofrecen servicios a consumidores finales, por ello es importante garantizar que tengan unos altos conocimientos para desarrollar la actividad. Por ello, **Schindler** pone un especial empeño en apoyar su función mediante el desarrollo de herramientas que faciliten sus labores, como Schindler Dashboard, la versión renovada de **Schindler Score Card**.

Mediante esta herramienta, **Schindler** transforma la información en conocimiento. Se trata una aplicación online con la que podrán comprobar, en tiempo real y con acceso ilimitado, la evaluación de su cartera de mantenimiento, incluso pudiendo entrar al detalle de cada equipo. Es una herramienta de información para el cliente donde se pueden visualizar los reportes y datos de mantenimiento, la historia de los equipos y de las

intervenciones realizadas, siempre actualizados de las instalaciones en cartera de conservación de **Schindler** a través de Internet. El objetivo es compartir con el cliente toda la información disponible en una plataforma común de comunicación. Schindler es símbolo de un gran compromiso responsable para satisfacer todas las necesidades de nuestros clientes.

Mediante esta aplicación, el Administrador obtendrá desde un resumen general del desempeño del ascensor, hasta una lista detallada de todo lo ocurrido, historial de mantenimiento, facturas o análisis en profundidad. **Schindler Dashboard** permite al cliente acceder a información de sus instalaciones con total transparencia, donde y cuando quiera, además de una comunicación directa con su interlocutor de Schindler y la posibilidad de solicitar un servicio en tiempo real. También permite comprobar el estado de todas las facturas, junto con información interactiva y detallada de todo lo que ocurre en cada ascensor, con datos y gráficos descargables. Todas estas ventajas de Schindler Dashboard hacen de la multinacional suiza el socio perfecto en todo tipo de fincas.

Schindler dispone de las soluciones tecnológicas más vanguardistas para todos los tipos de edificios, y cada instalación recibe un trato personalizado. Estos factores suponen una garantía de solvencia del grupo de cara a sus clientes, con prestaciones diferenciadas basadas en la calidad y la seguridad, factores que priman para los usuarios y que facilitan el trabajo diario de las personas encargadas de administrar las comunidades de propietarios. La mejora continua, mediante la constante prestación de servicios fiables, sigue siendo la clave que mantiene a Schindler como una de las empresas más consolidadas del sector ●

Abra las puertas de su ascensor a la ecología y al ahorro: **ECOLIFT DE ENINTER**

Ahorre
hasta el
40%
del coste del
Kit Ecolift



Le invitamos a descubrir nuestro exclusivo ascensor **Ecolift**, con el que conseguirá las máximas prestaciones y compromiso con el medio ambiente.

- **Gran ahorro energético**
- **Compromiso con el medio ambiente**
- **Reducción emisiones CO2**
- **Mayor confort**
- **A su alcance**

Llama gratis y pide presupuesto antes de tu reunión de comunidad.
900 365 007 o www.eninter.com

ENINTER
ASCENSORES

Siempre a su altura

ASCENSOR SOLAR

¡Adiós a la factura eléctrica!



GeN2™ Switch

El OTIS GeN2 Switch es un ascensor que puede funcionar con energía 100% limpia y le permite olvidarse de la factura eléctrica. Porque además de generar su propia energía, si se conecta a unos paneles solares adecuados, éstos le proporcionan toda la energía que necesita para funcionar*.

*: Consulte los requerimientos técnicos detallados de los paneles solares necesarios para el correcto funcionamiento de cada instalación, en función de las horas de insolación.

Tel.: 901 24 00 24

www.otis.com

OTIS
United Technologies