

**LAS TASAS JUDICIALES Y LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

**CEAB: EL FUTURO DE LOS
ADMINISTRADORES DE FINCAS EN EUROPA**

**LOS COLEGIOS PROFESIONALES,
REFERENTES DE UNA SOCIEDAD CIVIL
ORGANIZADA Y MODERNA**

**LA UNIVERSIDAD ABAD OLIVA-CEU IMPARTIRÁ
LOS ESTUDIOS HOMOLOGADOS DE GRADO OFICIAL
EN ECONOMÍA Y GESTIÓN INMOBILIARIA, TRAS
EL CONVENIO DE COLABORACIÓN FIRMADO CON
EL CONSEJO GENERAL**



Detrás de tu seguridad hay un gran equipo

Descubre la diferencia entre ser y estar

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

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





Día a día

Todos los organismos nacionales o supranacionales, los bancos centrales y los políticos utilizan las magnitudes macroeconómicas para describir y analizar los problemas de la Economía, establecer los objetivos y diseñar las estrategias que deberían hacer cuadrar las cuentas públicas para posteriormente estimular la economía productiva. Según los grandes teóricos, después de varios años de constante empeoramiento, hemos llegado al punto de inflexión a partir del cual la tendencia se va a invertir. Probablemente tengan razón. Pero este convulso principio de siglo evidencia la divergencia existente entre las grandes cifras y la vida real de los ciudadanos y como consecuencia, está determinando el divorcio entre los políticos y sus votantes. No cometamos nosotros el mismo error y busquemos la complicidad con nuestros clientes.

Los Administradores de Fincas percibimos, como pocas profesiones, la realidad que se oculta detrás de los grandes datos. La microeconomía es la realidad de cada persona. El contacto diario de los Administradores de Fincas con nuestros clientes y sus proveedores nos está convirtiendo en testigos de esa realidad. En este entorno, nuestro trabajo diario ha cambiado muy significativamente. Se-

gún Bertolt Brecht, la crisis se produce cuando lo viejo no acaba de morir y lo nuevo no acaba de nacer. Cada día nos estamos reinventando, y nos vemos obligados a trabajar entre lo viejo y lo nuevo, a enfrentarnos a la economía real, a los problemas de tesorería, a los impagos, a la renegociación constante de cualquier producto o servicio que nuestros clientes demanden.

Buscando esta complicidad, en el Consejo General nos hemos marcado como objetivo que la Administración mejore la legislación para tratar de aumentar las garantías de cobro de nuestros clientes. Junto con este objetivo, hemos puesto de manifiesto el inaceptable comportamiento de las entidades financieras respecto de las fincas que se vienen adjudicando en los últimos años. Nadie puede comprender su incapacidad para cumplir con las más elementales obligaciones inherentes a sus propiedades. Nuestros administrados no entenderían que estuviéramos cruzados de brazos ante a esta situación. Por eso, os invito a que expliquéis a vuestros clientes que estamos defendiendo sus intereses a todos los niveles. En la página web del Consejo podéis encontrar información sobre las iniciativas que hemos planteado en todos los ámbitos del Estado.

Otro aspecto significativo de actividad diaria de los Administradores de Fincas es la nueva tarea que nos exigen nuestros clientes con obsesión enfermiza: la renegociación constante de todo en la búsqueda permanente de reducir costes. Y, efectivamente, podemos comprender que es necesaria la contención o incluso la reducción de los presupuestos. Pero todo tiene un límite y hay que ser conscientes de que no se debe poner en peligro la propia prestación de los servicios. Es contraproducente para nosotros y para nuestros clientes rebasar el límite de los precios a partir del cual no se puede trabajar sin bajar la calidad. El mercado es totalmente libre y el precio también y por lo tanto debemos aceptar las reglas del juego. Pero si nosotros no damos valor a nuestro trabajo, nadie lo va a hacer en nuestro lugar. Pongamos también esta reflexión en la balanza la próxima vez que nos pidan una revisión de nuestros contratos.

GRACIAS, BARCELONA.

Este mes de abril nuestro país ha sido el anfitrión de la Asamblea General de CEPI (Consejo Europeo de Profesionales Inmobiliarias). Este acto se ha desarrollado en Barcelona, ciudad en la que hemos aprovechado para celebrar simultáneamente una reunión del Pleno del Consejo General y otros eventos paralelos. La celebración de estos actos y la perfecta organización hubieran sido imposibles sin la colaboración del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida. Muchas gracias a todos por vuestro extraordinario trabajo.

SALVADOR DIEZ LLORIS
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Salvador Diez Lloris.

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

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

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

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

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

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

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

Sumario

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



COMUNICADO EN DEFENSA DEL MANTENIMIENTO DE LA COLEGIACIÓN

Ante el anuncio del Gobierno sobre la aprobación de la futura Ley de Servicios Profesionales que desregularizará la mayoría de las profesiones colegiadas, el CGCAFE ha elaborado un Comunicado en defensa del mantenimiento de la colegiación para ejercer la profesión de Administrador de Fincas, ya que se considera que nuestra profesión es una actividad de interés general que garantiza los derechos de consumidores y usuarios. Este comunicado está siendo presentado, para su adhesión al mismo, a los rectores de las distintas universidades españolas, así como a los representantes de otras instituciones públicas y privadas, organizaciones de consumidores y usuarios, asociaciones de vecinos y ciudadanos en general, porque a todos ellos afecta y/o representan los intereses de la ciudadanía en temas de vivienda. **Pág. 10**

3

Carta del Presidente

5

Consejo General

10

Ley de Servicios Profesionales

14

Noticias Colegiales

22

Primera Plana

Las Tasas Judiciales y las Comunidades de Propietarios.

28

Código Civil Catalán

El reparto de los gastos comunitarios según el libro V del Código Civil Catalán.

36

Propiedad Horizontal

Nueva política de vivienda basado en el alquiler y la rehabilitación.

44

Arrendamientos Urbanos

La cesión en precario y la ruptura matrimonial

50

Jurisprudencia y Consultas

53

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56

Actualidad-economía

LOS COLEGIOS PROFESIONALES SON LA VOZ DE LA SOCIEDAD CIVIL ORGANIZADA

En una sociedad moderna los Colegios Profesionales realizan una función esencial organizando, impulsando, descubriendo y proponiendo iniciativas de mejoras en el sector que representan basadas en la experiencia del día a día y en la especialización de sus profesionales, que son canalizadas y presentadas a las instituciones públicas a través de los Colegios que los representan. Sobre esta cuestión responden **Pere Macias**, **Lourdes Ciuró** –CIU-, **Leire Iglesias** –PSOE-, y **Teodoro García Egea** –PP-, analizando, igualmente, en las respectivas entrevistas, aspectos de las distintas normativas recientemente aprobadas o en tramitación parlamentaria, y referidas al fomento del alquiler y la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

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





Los administradores de fincas colegiados reclaman el mantenimiento de la colegiación para ejercer la profesión de Administrador de Fincas

Ante el anuncio del Gobierno sobre la aprobación de la futura Ley de Servicios Profesionales que desregularizará la mayoría de las profesiones colegiadas en España, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE– ha presentado un Comunicado en defensa del mantenimiento de la colegiación para ejercer la profesión de Administrador de Fincas, al considerarla una actividad de interés general que garantiza los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda. Este Comunicado ha sido firmado, en un acto celebrado en el Auditorio de la Universidad Pompeu Fabra, de Barcelona, y durante el desarrollo del Seminario sobre “Desafíos para los profesionales inmobiliarios-administradores de fincas”, por **Miquel Roca**, socio-presidente del Bufete Roca Junyent; **Claudine Speltz**, presidenta del Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias –CEPI–; Luis de Prado, presidente de la Confederación Europea de Administradores de Fincas –CEAB–; **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–; y **Enrique Vendrell**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cataluña.

El Comunicado en defensa del mantenimiento de la colegiación para ejercer la profesión de Administrador de Fincas será presentado, en las próximas semanas, para su adhesión al mismo, a los rectores de las distintas universidades españolas, así como a los representantes de otras instituciones públicas y privadas, organizaciones de consumidores y usuarios, asociaciones de vecinos y ciudadanos en general porque a todos ellos afecta y/o representan los intereses de la ciudadanía en temas de vivienda, un derecho constitucionalmente reconocido en nuestro país.

Los Administradores de Fincas Colegiados, ante la situación actual del mercado inmobiliario consideran muy necesaria la protección del único segmento de este sector que funciona adecuadamente, el de la conservación y administración del patrimonio de los ciudadanos, y ello gracias a la labor profesional de los Administradores de Fincas Colegiados, que siempre han exigido a los poderes públicos la máxima protección legislativa, por su interés público y social, de los ciudadanos en un bien tan sensible y necesario como es la vivienda.

El Comunicado del CGCAFE en defensa de la colegiación para ejercer la profesión de Administrador de Fincas estima que ejercen una función social y desarrollan una actividad de interés general que afecta al principal bien del que disponen los ciudadanos y sus familias: la vivienda y



Miquel Roca, firmando el Comunicado.

su patrimonio. El elevado volumen económico de los fondos que se precisan y la creciente complejidad para llevar a cabo un adecuado mantenimiento de los edificios, requieren profesionales bien organizados con una estructura colegial que proporcione garantías a los consumidores, que sea cercana y eficaz, económica y especializada.

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

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

CEAB: El futuro de los administradores de fincas en Europa

La Confederación Europea de Profesiones Inmobiliarias –CEAB-, en colaboración con el Consejo General y el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona, ha desarrollado, el día 25 de abril de 2013, el Seminario “Desafíos para los profesionales inmobiliarios-Administradores de Fincas”, que trató sobre la situación europea de las profesiones inmobiliarias analizando la normativa legal, técnica y administrativa existente, así como la regulación del sector inmobiliario en un mercado abierto, además de analizar si los colegios profesionales u asociaciones tienen una agenda común para garantizar la competencia leal entre sus profesionales.

El Seminario, inaugurado por **Jordi Jané**, vicepresidente 4º del Congreso de los Diputados, contó con la participación, entre otros, de **Miquel Roca**, socio-presidente del Bufete Roca Junyent; **Claudine Speltz**, presidenta del Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias –CEPI–; **Luis de Prado**, presidente de la Confederación Europea de Administradores de Fincas –CEAB–; **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–; y **Enrique Vendrell**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cataluña.

Durante el acto de inauguración, **Jordi Jané** manifestó que “en un momento de crisis como el actual, con una grave incertidumbre en los mercados y la cifra de seis millones de parados, el Administrador de Fincas Colegiado es un profesional muy necesario para dar seguridad a los propietarios en uno de sus bienes más preciados, la vivienda. Dejar este sector sin los administradores de fincas colegiados es un error de incalculables consecuencias”.

“El problema no son las profesiones colegiadas, porque intentar fundamentar la desregulación de las mismas –explicó **Miquel Roca**–, en su responsabilidad en la elevada inflación de un país es algo realmente cómico. Es más, la no mediación profesional tiene unas consecuencias que agravan la envergadura de la crisis y perjudica al consumidor y los principios más estables del ordenamiento



Luis de Prado, Claudine Speltz, Enrique Vendrell, Salvador Díez y Jordi Jané

jurídico. Los administradores de fincas colegiados son la garantía de la seguridad jurídica en el sector inmobiliario”

“Dejar este sector sin los administradores de fincas colegiados es un error de incalculables consecuencias”

Jordi Jané
vicepresidente 4º del
Congreso de los Diputados.

“Los administradores de fincas colegiados son la garantía de la seguridad jurídica en el sector inmobiliario”

Miquel Roca,
socio-presidente del Bufete
Roca Junyent

LEGISLACIÓN EN EUROPA Y REGULACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO.

Intervinieron como ponentes, entre otros, **Yves Van Ermen**, vicepresidente de IPI – Bélgica–; **Jari Porthen**, representante de FREMF –Finlandia–; **Jan Boruvka**, de ARK –República Checa–; **Bernadette Vergnaud**, miembro del Parlamento Europeo; y **Jens-Ulrich Kießling** en representación de IVD –Alemania–. El acto de clausura corrió a cargo del presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, quién agradeció el gran trabajo realizado por el Colegio de Barcelona para que éste seminario pudiera realizarse con total éxito, y solicitó el apoyo de todos los administradores de fincas “para que en el futuro la profesión de Administrador de Fincas colegiado siga siendo el mayor referente de la profesionalidad, en España y en Europa, y a ello hemos de contribuir todos con nuestro trabajo, dedicación y esfuerzo”.

Sobre las normativas legales, técnicas y administrativas, los intervinientes expusieron que existían muchas directivas europeas que se están traduciendo y aplicando a las legislaciones nacionales en materia de mediación y gestión inmobiliaria. Las directivas sobre el rendimiento energético de los edificios, mediación de seguros, reconocimiento de las titulaciones profesionales, anti blanqueo de capitales y crédito hipotecario imponen normas y, por lo tanto, conocimientos y competencias que contribuyen a que la mediación y la gestión inmobiliaria sean más complejas y exigentes que nunca.



Todas estas normativas exigen, según los ponentes, que el profesional inmobiliario esté auxiliado por un sistema claro y sencillo, que guarde relación directa con el riesgo existente y sin demasiadas cargas para las PYMES, y todo esto no podría realizarse sin el establecimiento de medidas regulatorias.

Referido al resto de Europa, los

distintos ponentes informaron de la existencia de una propuesta de modernización de la directiva de titulaciones profesionales que prevé un ejercicio de evaluación entre los estados miembros de la UE sobre las profesiones reguladas. Según dicha propuesta, los estados miembros tendrán que notificar qué profesiones exigen alguna titulación concreta para

su ejercicio profesional justificando, además, las razones que hacen imprescindible la regulación de dichas actividades profesionales. Con ello se intenta resolver la problemática que a este nivel plantean los distintos países miembros de la UE y unificar criterios al respecto.

Pleno del Consejo General

La futura Ley de Servicios Profesionales, a debate

El Pleno del Consejo General, reunido en su sesión del día 26 de abril de 2013, analizó, debatió y aprobó los distintos puntos del Orden del Día contenidos en la convocatoria correspondiente, entre ellos, el informe relativo a la futura Ley de Servicios Profesionales, la aprobación de la Memoria de Secretaría y de Tesorería 2012, y la aprobación de los Presupuestos para el ejercicio 2013.

Previamente al inicio de dicho Pleno, se celebraron las elecciones correspondientes para cubrir las plazas vacantes en la Junta de Gobierno del Consejo General, y fueron elegidos **Martín Bértúez de la Puente**, presidente del Colegio de Galicia, como vicepresidente 3º, y **Estibaliz Ibeas**, del Colegio de Vizcaya, como vocal 5º.

Previamente al inicio de la reunión, el presidente del Consejo General, **Salvador Díez**, dio la palabra a **Ferran Porta**, vicedecano de Economía y Empresa de la Universidad Abad Oliva-CEU, quién informó, muy detalladamente, sobre la homologación del título para poder ejercer la profesión de Administrador de Fincas solicitando su ingreso en el Colegio de Administradores de Fincas correspondiente, y que tras el Convenio firmado con el Consejo General, podía ser impartido en todo el Estado, objetivo que consideraba muy necesario para la consolidación de estos estudios universitarios.



Miguel Ruiz, Salvador Díez, Ferran Porta y Enrique Vendrel.

La reunión comenzó con la exposición, por parte del presidente del Consejo General, de todas las actividades y reuniones institucionales mantenidas en los últimos meses en representación del Consejo General, y previo acuerdo de la Junta de Gobierno correspondiente. A continuación, informó sobre las reuniones mantenidas y actos a los que había asistido, en representación del Consejo General, para conseguir el trascendental objetivo de la colegiación obligatoria para los administradores de fincas, y que así sea reconocido en la futura Ley de Servicios Profesionales.

Enumeró, igualmente, el Plan de Acción previsto para los próximos meses, con igual objetivo, y dirigidas a los grupos parlamentarios, instituciones públicas, a los medios de comunicación y a los consumidores y usuarios.

Terminada la sesión, **Salvador Díez** agradeció a todos el apoyo prestado y el trabajo desarrollado, y, muy especialmente, a la Junta de Gobierno que, una vez más, había tenido cómo referente máximo el consolidar una profesión de futuro, colegiada y con el reconocimiento social que, sin duda, merece.

La reforma de la LPH para el desarrollo del mercado del coche eléctrico no produce mejoras medioambientales ni económicas

Salvador Díez, presidente del Consejo General, intervino en la mesa redonda organizada en Madrid por la Agrupación Española de la Infraestructura del Vehículo Eléctrico –AEDIVE- en colaboración con el IDAE, que reunió a más de un centenar de profesionales que participaron para debatir sobre las lagunas legislativas y técnicas del mercado del coche eléctrico en España.

La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, modificó el Art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal que regula el régimen de mayorías necesarias para adoptar los diferentes acuerdos en el seno de una comunidad de propietarios. Esta modificación, para **Salvador Díez**, “no ha conseguido el objetivo que se pretendía de impulsar el desarrollo del mercado de coches eléctricos, y por tanto, tampoco mejoras de carácter económico y medioambiental. Ha sido una reforma que se ha realizado, como tantas otras en España, con tan buenas intenciones como falta de acierto”.

El presidente del Consejo General realizó un exhaustivo análisis de cómo esta normativa podría afectar a las comunidades de propietarios para la instalación de puntos de carga para el coche eléctrico. La primera de las cuestiones planteadas es cómo entender la definición de uso privado, ya que la norma parece excluir, de su aplicación, cualquier otro uso que se pueda dar al vehículo, por ejemplo, si el vehículo es un taxi, o un vehículo oficial, o incluso los coches de empresa. Muchos de estos vehículos se aparcan en los garajes de las comunidades de propietarios y no estarían afectados, teóricamente, por este régimen especial establecido en la Ley 19/2009. “Quizás habría sido más efectivo regular determinados aspectos técnicos o cuestiones relativas al tamaño del punto de recarga necesario y sobre todo, dejar claro que la modificación no produzca problemas de maniobrabilidad a otros usuarios del garaje –explicó **Díez LLoris-**, por lo que considero que el concepto de “uso del vehículo” no parece ser el criterio más acertado para determinar que se pueda aplicar esta norma”.

La norma también establece que si se usa una sola plaza individual, no es necesaria la autorización de la comunidad, extremo que es muy difícil que se produzca puesto que siempre se utilizarán zonas comunes para transportar la energía hasta la plaza de garaje, y además, no se contempla el hecho de que numerosos aparcamientos no están constituidos como fincas independientes, sino que se trata de locales o sótanos en régimen de pro-indiviso. Es decir, que estos garajes ocupan una sola finca sobre la cual los propietarios disponen de una parte alícuota que da el derecho de uso de un determinado espacio que, en ocasiones, ni siquiera es un sitio concreto, sino que está sometido a sistemas periódicos de sorteo o rotación. En estos supuestos, el presidente del Consejo General aconseja que se intente “extender esta regla de asimilación al Régimen de Propiedad Horizontal y confiar que esta propuesta sea aprobada por el conjunto de los copropietarios. Lo cierto es que en casos similares, los tribunales han venido a aceptar la voluntad de la mayoría de los propietarios si admiten asimilar la gestión de estos condominios al régimen de las Comunidades de Propietarios, aunque siempre nos puede quedar una incertidumbre jurídica”.

Salvador Díez finalizó su intervención manifestando que la mejor ayuda que pueden obtener las comunidades de propietarios viene de la mano de los profesionales. Por un lado, técnicos cualificados que encuentren la solución adecuada para cada caso, y, por otros, los administradores de fincas colegiados que sabrán orientar a cada comunidad para encontrar la mejor forma de incorporar la solución que el técnico proponga y que se adapte a sus necesidades, considerando todas las particularidades de cada caso.



Los distintos ponentes, durante el desarrollo de la Jornada.

Pasado, Presente y Futuro de la Administración

Se ha celebrado el pasado 6 de abril, en la ciudad de L'Aquila –Italia-, el Congreso de la Asociación Nacional de Administradores de Condones y Bienes Raíces de Italia –ANACI- a la que han asistido, entre otros, el presidente del Consejo General su secretario, **Óscar Olmo**, y el director de su Gabinete de Asesores, **Pedro Valcárcel**. La ciudad sufrió un devastador terremoto en el año 2009 del que aún sus consecuencias están sufriendo las graves consecuencias económicas, sociales, y de la reconstrucción de viviendas y que su patrimonio histórico-culturalmente dañado, también comienzan a ser reparadas. En los últimos cuatro años, las obras de rehabilitación y restauración de la ciudad. El año fue una bella ciudad italiana llena de historia y encanto, hoy se presenta como una ciudad envuelta en los escombros.

En el Congreso se han analizado los aspectos de la actividad profesional, entre otros, los acuerdos en las juntas o asambleas de propietarios, se debatió sobre cómo afrontar los desastres naturales en zonas públicas y de los profesionales del sector. **Valcárcel** con la ponencia titulada “El Acto de Reconstrucción Sísmica”, y tuvo por objeto transmitir el conocimiento de los Administradores de Fincas de España a raíz de la experiencia de Lorca, en la gestión de los daños patrimoniales ocasionados por el terremoto acaecido en dicha localidad el 11 de mayo de 2011. El administrador de Fincas para resolver situaciones de emergencia solventar todas las dificultades de los ciudadanos en estas situaciones de tales consecuencias sociales y económicas.

El representante español manifestó que las consecuencias relacionadas con el número de viviendas afectadas no son equiparables, sí que se puede comparar la experiencia de Lorca con la de Lorca, que se debe a la falta de organización y preparación por las instituciones para afrontar un evento destructivo como es un terremoto, así como las medidas económicas que posibiliten la “vuelta a la normalidad” de las personas alojadas en albergues, puentes, etc.

Finalmente, **Pedro Valcárcel** manifestó que los acuerdos y convenios de colaboración europeos en materia de prevención en zonas de riesgo son mucho más económico adoptar medidas de prevención del patrimonio inmobiliario público.

En el Congreso también intervino **Pedro Valcárcel** en Alicante, que analizó la aptitud y capacidad de las comunidades de propietarios. Su presentación se apoyó en multitud de ejemplos de la Base Biológica de la Actitud, con sus aplicaciones especiales al sistema de selección de viviendas y de arrolla la actitud sobre los clientes del Ayuntamiento.

Como colofón final se proyectó el vídeo sobre el tema de IP, innovación y tecnología en el Ayuntamiento de España- el próximo 24 de Abril, y del que se



CONSEJO GENERAL ANACI

de Abril de 2013

**Presente y Futuro
Evolución de Inmuebles**

en la ciudad
Asociación
dominios de
representa-
Rafael del
estudios, **Pe-**
tador terre-
ciudadanos
s, pendien-
ción de sus
cultural, se-
después de
Lo que ane-
e arte y en-
nd muerta y



Pepe Gutiérrez, Rafael del Olmo, Mauro Basile –presidente de ANACI L'Aquila- y Pedro Valcárcel.

distintos as-
e ellos, la revocación del Administrador de fincas, los
propietarios y los conflictos vecinales. Igualmente, se de-
naturales desde el punto de vista de las administracio-
ector inmobiliario. Sobre esta cuestión intervino **Pedro**
ministrador de Fincas en la gestión de una emergencia
compromiso social asumido por el colectivo de Adminis-
la experiencia vivida por los compañeros de la ciudad
moniales de sus clientes como consecuencia del terre-
de Mayo de 2011, así como el posicionamiento del Ad-
ciones extremas ante catástrofes naturales, intentando
dadanos a la hora de asesorarse sobre cómo actuar an-
ciales y económicas.

que, si bien es cierto que, aunque afortunadamente, las
oro de personas fallecidas, inmuebles y patrimonio histó-
existe una cierta similitud entre la situación de la vivien-
concreta en la constatación del hecho repetitivo de falta
stituciones públicas para afrontar un hecho tan imprevisi-
í como la insuficiencia y demora en la gestión de las ayu-
a a la normalidad" en tiempo razonable y de modo que
dan reestablecer su vida de una forma digna.

stó que sería conveniente el establecimiento de proto-
eos orientados a la obtención de fondos para la inves-
onas de elevado riesgo sísmico, porque resulta infinita-
medidas preventivas que la rehabilitación –si ello es po-
o privado.

Pepe Gutiérrez, Administrador de Fincas del Colegio de
dad profesional del Administrador de Fincas Colegiado.
vídeos y frases célebres para introducir al asistente en
spectos genéticos y mecanismos innatos. Se hizo men-
personal con nuevas técnicas y a las funciones que des-
ministrador de Fincas.

eo del nuevo trabajo de **Pepe Gutiérrez**, titulado "Men-
ministrador Condominial", que presentará en Girona -Es-
e puede obtener más información en www.menteip.com

El Consejo General y el Consell de Col.legis d'Administradors de Finques de Catalunya firman el Convenio de Colaboración con la Universidad Abat Oliba-Ceu para impartir Estudios de Grado Oficial en Economía y Gestión Inmobiliaria

La firma de este convenio permitirá impartir los estudios oficiales de Grado Oficial en Economía y Gestión Inmobiliaria que facilitará el acceso directo a la colegiación como Administrador de Fincas en todos los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas.



El Campus Bellesguard de la Universitat Abat Oliba CEU albergó el acto oficial de la firma del convenio por el que reconoce expresamente, a los estudios de gestión inmobiliaria la capacitación profesional requerida para ejercer la actividad de Administrador de Fincas en todo el Estado español. Por parte de la Universidad estuvo presente en dicha firma su rector, Carlos Pérez del Valle, y en representación del Consejo General y el Consell de Catalunya participaron Salvador Díez y Enrique Vendrell, respectivamente.

El Campus Bellesguard de la Universitat Abat Oliba CEU albergó el acto oficial de la firma del convenio por el que reconoce expresamente, a los estudios de gestión inmobiliaria la capacitación profesional requerida para ejercer la actividad de Administrador de Fincas en todo el Estado español. Por parte de la Universidad estuvo presente en dicha firma su rector, **Carlos Pérez del Valle**, y en representación del Consejo General y el Consell de Catalunya participaron **Salvador Díez** y **Enrique Vendrell**, respectivamente.

UNA NECESIDAD SOCIAL LARGAMENTE DEMANDADA

La oficialización de unos estudios enfocados a la formación específica de quienes se dedican al sector inmobiliario era una necesidad social que las entidades implicadas llevaban décadas reclamando. Ahora, por fin, este grado ofrece una posibilidad única de oficializar la preparación de los profesionales que trabajan en el sector y de poder acreditar una titulación académica que permite modificar el actual escenario donde únicamente existía una diplomatura no oficial que truncaba, además, las posibilidades de acceder a estudios oficiales de másteres y postgrados. "Hay que difundir este Grado entre todos los colegios y profesionales para que, una vez conocido, podamos impulsar su desarrollo. En este sentido, el trabajo que tiene que llevar a cabo la Comisión de Estudios Universitarios del Consejo es fundamental para tratar de extender, al ámbito nacional, la oficialidad de nuestros estudios", apuntó **Salvador Díez**, presidente del Consejo General.

Para **Enrique Vendrell**, tras el reconocimiento oficial del Título de Grado por el Consejo de Universidades de España y el respaldo institucional del Grado en Economía y Gestión Inmobiliaria por parte de la Generalitat de Catalunya, "se ha asumido el compromiso recíproco, por parte de la Universidad y el Consejo General, de promover e impartir estos estudios en todo el Estado a través de las diferentes instituciones educativas de la Fundación universitaria y en coordinación con los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de España, con el objetivo claro de que los administradores tengan el máximo nivel de preparación académica en relación con el servicio de interés general que prestamos".

El nuevo Grado en Economía y Gestión/Mención Inmobiliaria, de carácter semipresencial, permite conciliar el ejercicio profesional con la formación académica y abre nuevas posibilidades de actuación para todo un sector profesional que tanto aporta al desarrollo económico del país.

Los colegios profesionales son la voz de una sociedad civil organizada y moderna

EN UNA SOCIEDAD MODERNA LOS COLEGIOS PROFESIONALES REALIZAN UNA FUNCIÓN ESENCIAL ORGANIZANDO, IMPULSANDO, DES-CUBRIENDO Y PROPONIENDO INICIATIVAS DE MEJORAS EN EL SECTOR QUE REPRESENTAN BASADAS EN LA EXPERIENCIA DEL DÍA A DÍA Y EN LA ESPECIALIZACIÓN DE SUS PROFESIONALES, QUE SON CANALIZADAS Y PRESENTADAS A LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS A TRAVÉS DE LOS COLEGIOS QUE LOS REPRESENTAN. SON, POR TANTO, LA VOZ DE LA SOCIEDAD CIVIL ORGANIZADA..

DOLORES LAGAR TRIGO

En los próximos meses, el Gobierno ha anunciado, de nuevo, la reforma de los servicios profesionales que conllevaría la desregularización de la mayoría de las profesiones que actualmente son colegiadas, y solamente tendrían colegiación obligatoria con reserva de actividad los médicos, farmacéuticos, odontólogos, veterinarios, enfermeros, podólogos, ópticos-optometristas, abogados, procuradores, graduados sociales, notarios, registradores y arquitectos. El resto de las profesiones actualmente colegiadas quedarían encuadradas en Colegios de adscripción voluntaria o asociaciones si el borrador no sufre, en los próximos meses, cambio alguno.

El Consejo General ha realizado, recientemente, un estudio sobre el

impacto económico, social y laboral que la actividad profesional representa en nuestro país, informe que ha sido presentado a los instituciones públicas con competencias en la materia, y a los distintos Grupos Parlamentario en el Congreso de los Diputados como un sólido argumentario para que la profesión de Administrador de Fincas siga siendo colegiada, e intentar conseguir que, al mismo tiempo, tenga reserva de actividad.

Los datos obtenidos en el mismo corroboran que los administradores de fincas colegiados generan alrededor de 15.358 empleos directos y 86.252 empleos vinculados a la actividad, lo que supone el 2,7% del empleo de las profesiones colegiadas en España. Igualmente, generan 2.625

millones de euros para la economía española, y el volumen económico gestionado anualmente es, como mínimo, de entre 34,1 mil y 36,5 mil millones de euros.

Es importante, para que los datos anteriores queden perfectamente enmarcados en el contexto general del impacto económico total, hacer referencia al resto de las profesiones colegiadas, que todas ellas –incluida la de Administrador de Fincas-, generan un total de 3,5 millones de empleos, directos e indirectos, y representan un 12% del PIB, lo que lleva a deducir la tremenda repercusión que la profesión tiene en el total de los datos de impacto económico, social y laboral de las profesiones colegiadas en España.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS GARANTIZAN LOS DERECHOS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

Pero no solo se trata de una actividad con un claro componente económico, sino que es, además, una profesión que garantiza los derechos de consumidores y usuarios. No en vano los administradores de fincas han trabajado para mejorar las condiciones de habitabilidad, sostenibilidad, seguridad, movilidad y accesibilidad en los edificios. Así, se ha contribuido a que se rehabiliten el 82% de las fachadas de edificios en toda España, facilitando el desarrollo de la reglamentación municipal correspondiente. Se ha luchado, al máximo, para que se instalen más de 24.000 ascensores en las comunidades de propietarios, beneficiando los derechos de las

personas con discapacidad para su total inserción social, además de conseguir reducir en un 60% el número de conflictos vecinales gracias a la actividad profesional mediadora.

Pere Macias, Portavoz de la Co-

misión de Fomento del Grupo Parlamentario CIU, ve con mucha preocupación el borrador del Gobierno referente a la Ley de Servicios Profesionales, porque considera que *“aunque hay que abrir los merca-*



Pere Macias.

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

PERE MACÍAS -CIU-



dos, ello no ha de significar la desaparición de las profesiones colegiadas, porque sería una gran responsabilidad no aprovechar su experiencia en defensa de los ciudadanos. Nosotros defenderemos no solo la existencia del Colegio de Administradores de Fincas, sino la de las profesiones colegiadas actuales, porque recogen las necesidades, los problemas sociales, nos los transmiten y funcionan en defensa de los intereses de los consumidores y usuarios. Y, además, los cole-

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

No es de la misma opinión **Teodoro García Egea**, portavoz en la Comisión de Fomento del Grupo Parlamentario Popular –PP-, que considera que “en estos momentos existe una regulación excesiva y obsoleta sobre los servicios profesionales. Además, con esta reforma se preten-

de mejorar la competitividad de unos sectores que suponen cerca del 30% del empleo universitario, además de ser un compromiso adquirido por este Gobierno dentro del Programa Nacional de Reformas y la Estrategia Española de Política Económica. Se hace, por tanto, necesario establecer un nuevo marco que aclare, simplifique y sistematice la regulación de los servicios profesionales, estableciendo los criterios y obligaciones de colegiación y simplificando las reservas de las actividades existentes”.

FOMENTO DEL ALQUILER Y LEY DE REHABILITACIÓN

Actualmente, y en un contexto de crisis económica y financiera como el actual, el gobierno ha aprobado, recientemente, el Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, y en trámite parlamentario se encuentra el Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler. Quedan pendientes de aprobar, igualmente, la Transposición de dos directivas europeas sobre certificación de eficiencia energética, ayudas al IDAE y líneas de crédito del ICO.

Para **García Egea**, del Grupo Parlamentario Popular -PP- todas estas normativas forman parte de un plan general que se caracteriza por “la flexibilización del mercado de alquiler, y con las nuevas medidas se ofrece una mayor seguridad en los contratos entre arrendador y arrendatario, produciéndose un incremento en el volumen de oferta y demanda en los inmuebles. En base a ello se creará, por ejemplo, un registro de sentencias judiciales firmes por impago de alquiler y la inscripción en el Registro de la Propiedad impedirá la comisión de fraudes. Esta ley rompe con el intervencionismo del estado al permitir una mayor libertad entre las partes, ya que los poderes públicos no deben dedicarse a imponer el alquiler o la compra de vivienda, y solo han de garantizar que esta decisión, perso-



Leire Iglesias.

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

LEIRE IGLESIAS -PSOE-

nal, se tome con libertad y con una oferta de viviendas suficiente”

Sin embargo, no es de la misma opinión **Leire Iglesias**, portavoz de la Comisión de Fomento por parte del Grupo Parlamentario Socialista, para quién dicha Ley desequilibra el mercado del alquiler, “ya que no va a servir para poner las viviendas vacías en alquiler garantizando el equilibrio entre los derechos de los propietarios y los arrendatarios particulares, sino que ha servido para favorecer a algunas sociedades muy concretas en detrimento de los inquilinos. De los tres artículos de esta norma, dos eran para hablar de incentivos fiscales a las sociedades de gestión inmobiliaria, de tal forma que poniendo a disposición del mercado, sin necesidad de alquilar, solo 8 viviendas durante cinco años, tienen desgravaciones fiscales que no van a tener los arrendadores particulares. El mercado del alquiler solo

se dinamizará cuando se prime el alquiler frente a la compra de vivienda, porque el problema no es de oferta, sino de demanda”.

En la misma línea se posiciona **Pere Macias**, del Grupo Parlamentario Convergencia i Unió, que considera “que es una ley que da demasiada flexibilización al tiempo de duración del alquiler, lo que conllevará que un inquilino más fugaz no cuidará, debidamente, la vivienda en alquiler. Sí consideramos necesaria la flexibilización del mercado del alquiler, que sería muy positivo, pero una vez que se tenga, perfectamente regulado el mismo, cosa que no se consigue con la nueva norma. Tampoco estamos de acuerdo con la cuestión del Registro del contrato del alquiler en los términos estipulados en la nueva norma, porque no le vemos ningún sentido más allá de que el presidente del Gobierno sea Registrador de la Propiedad”.

MOROSIDAD DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS

El Consejo General y los Colegios Territoriales, tras la presentación de la Iniciativa Legislativa Popular, consiguió que el Congreso de los Diputados, por unanimidad, aprobara la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en el año 1999 para terminar con la lacra de la morosidad de las Comunidades de Propietarios. En base a esta reforma, que introdujo el procedimiento monitorio, se consiguió reducir los índices de morosidad en un 80%, redundando en el beneficio de la generalidad de los propietarios, vecinos y del mantenimiento del patrimonio inmobiliario del país.

Pese a estos datos positivos, con el inicio de la crisis financiera y económica y hasta el momento actual, las entidades financieras, junto con las promotoras y constructoras, se han convertido en los grandes morosos de las comunidades de propietarios. Las entidades bancarias han adquirido un importante patrimonio inmobiliario tras los desahucios ejecutados en los últimos años, de cuyos gastos comunitarios no se están haciendo cargo. La cifra que el



Teodoro García Egea.

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

TEODORO GARCÍA EGEEA -PP-

Consejo General ha cuantificado en un estudio realizado al respecto, es que esta deuda alcanza, en el año 2012, los 256 millones de euros. A esto hay que sumar la deuda de las promotoras y constructoras, otra parte importante del problema, que a finales del pasado año alcanzaba el montante de 592 millones de euros.

Ante este importante problema que, de nuevo, acecha a las comunidades de propietarios, el Consejo General ha solicitado al Gobierno, a los distintos Grupos Parlamentarios, al Ministro de Justicia y a la Defensora del Pueblo que apoyen la propuesta del Consejo General para reformar la actual Ley de Propiedad Horizontal

para aumentar las garantías de cobro de las comunidades de propietarios. Se propone que los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y a los cinco años naturales inmediatamente anteriores tengan la condición de preferentes a efectos del art. 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

GARANTIZAR EL MANTENIMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Otra de las reformas solicitadas por el Consejo General es que el adquirente por cualquier título de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputable a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los cinco años naturales inmediatamente anteriores.

El objetivo de estas reformas es incrementar las garantías a favor de las comunidades de propietarios, lo que conduciría a aumentar las posibilidades de cobro de las cantidades adeudadas, pudiendo, con ello, realizar la importante labor de mantenimiento de los edificios. Todo ello contribuiría,

además, a conseguir un impacto favorable en el necesario desarrollo de la actividad económica del país, sirviendo de contrapunto a las nuevas normativas aprobadas por el Gobierno antes mencionadas y facilitando, también, la necesaria descongestión de la Administración de Justicia porque se dilatarían los plazos para la presentación de demandas de reclamación de deudas con las comunidades de propietarios.

La portavoz de Vivienda del Partido Socialista, **Leire Iglesias**, manifiesta que su Grupo Parlamentario apoyaría esta propuesta del Consejo General, ya que considera que “el Grupo Parlamentario socialista podría trabajar en esta línea, porque existe la problemática de que las entidades financieras no titularizan los inmuebles procedentes de una ejecución hipotecaria, con lo que es imposible que la comunidad de propietarios pueda rea-

lizar una reclamación judicial de las deudas pendientes. Es más, la SA-REB tendrá la obligación de pagar estas deudas debidas por las entidades financieras, pero también aquí tendrán dificultades para que les abonen sus deudas por el problema antes comentado de no titularización previa de la entidad financiera”.

“Las deudas de las comunidades de propietarios ya tienen su tratamiento especial -explica **Teodoro García Egea**, del PP-, en la normativa vigente. Por ejemplo, en la LPH ya se establece que el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte



vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. Es más, en

el procedimiento monitorio, si la reclamación fuese menor de 2.000 euros, la presentación de petición inicial del

procedimiento monitorio y la demanda de juicio verbal estará exenta del pago de tasas judiciales”.

CIU PROPONE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA PARA GARANTIZAR EL PAGO DE LAS DEUDAS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

La gran labor realizada por el Consejo General con las reuniones mantenidas con los distintos representantes de los Grupos Parlamentarios ha conllevado que el día 13 de marzo de 2013, **Josep Antoni Duran y Lleida**, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán, haya presentado para su discusión en el Pleno Parlamentario, una Proposición no de Ley relativa a la modificación de la normativa necesaria a los efectos de garantizar el pago de las deudas a las comunidades de propietarios procedentes de viviendas afectadas por ejecuciones hipotecarias.

En su escrito de presentación hace referencia al Informe elaborado por el Consejo General en el que alertaba de la morosidad total de las entidades financieras a 31 de diciembre de 2012, que asciende a 1606 millones de euros, añadiendo, igualmente, los datos facilitados por el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida que indicaban que el 82% de las reclamaciones que se realizan en las Comunidades de Propietarios están relacionadas con problemas de morosidad.

Para **Pere Macias**, de CIU, será muy difícil convencer al Gobierno y su

Grupo Parlamentario para que la apoyen, vistos los antecedentes de cómo se han aprobado las distintas normativas. *“Y esto es así porque en la mentalidad del Gobierno solo se trata de resolver un problema financiero, no de resolver problemas complejos e importantes como son las deudas de las entidades financieras y el SAREB con las comunidades de propietarios. Reclamamos la activación del patrimonio inmobiliario de SAREB dando solución a esta y otras problemáticas muy relevantes en un momento de crisis como el que padecemos, inmobiliaria”*, matiza el representante de Convergencia i Unió.

MOROSIDAD VERSUS TASAS JUDICIALES

La propuesta de CIU es explicada por **Lourdes Ciuró**, ponente de este Grupo Parlamentario en el Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para la protección de deudores hipotecarios, quién relaciona esta propuesta muy estrechamente con las tasas judiciales aprobadas recientemente por el Ministro de Justicia, ya que considera que las tasas suponen un problema añadido a los que ya tienen las comunidades de propietarios a la hora de reclamar, judicialmente, sus deudas a las entidades financieras y el “banco malo” –SAREB–. *“El Ministro de Justicia ha puesto, en pie de guerra, a todos los colectivos profesionales –explica Ciuró–, porque dificulta el acceso judicial a los ciudadanos. Pero las comunidades de propietarios se encuentran doblemente perjudicadas en su acceso a la reclamación judicial. Por eso, nuestra propuesta establece que la entidad financiera responderá de todas las deudas desde el día en que entra en el juzgado la demanda y el secretario judicial libra el oficio correspondiente al presidente de la comunidad para que establezca las deudas que mantiene la entidad financiera hasta ese momento. Es decir, que el adjudicatario de una ejecución hipotecaria responderá de la deuda desde el momento*



Lourdes Ciuró.

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

LOURDES CIURÓ -CIU-

en que se presenta la demanda judicial, además de que se irían acumulando las cuotas que se vayan devengando a lo largo del proceso”.

En un estudio económico realizado por Unión Profesional el pasado mes de noviembre, se establece que el crecimiento de la economía y el empleo necesita una regulación equilibrada que dé credibilidad, garantías y confianza, y concluye que los Colegios Profesionales aportan todas estas cualidades. Sin duda alguna, los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General no solo las aportan, sino que son los profesionales imprescindibles para que el desarrollo económico en el sector inmobiliario se materialice, así

como que esta materialización se haga con todas las garantías de los derechos de los consumidores y usuarios. La desregularización de la profesión de Administrador de Fincas no solo no propiciaría este despegue inmobiliario, sino que supondría un duro retroceso en materia de empleo y de garantías constitucionales en materia de vivienda y derechos ciudadanos. Y, cómo nos explicó **Pere Macias** –CIU–, los Colegios Profesionales son, actualmente, muy necesarios como mediadores y defensores de los intereses de los ciudadanos ante la creciente desafección de los mismos hacia la clase política en un contexto social y económico como el actual.



ALICANTE

El Colegio participó, activamente, en el ejercicio de simulacro de emergencia sísmica celebrado en Torrevieja

El pasado día 5 de Marzo y organizada por la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias de la Consellería de Gobernación y Justicia de la Generalitat Valenciana en colaboración con el Ayuntamiento de Torrevieja, tuvo lugar un ejercicio de simulacro de emergencia sísmica.

En dicho ejercicio participaron, además de los administradores de fincas colegiados, profesionales de la arquitectura, ingenieros de caminos, ingenieros técnicos e ingenieros industriales, entre otros. El objetivo era poner en práctica algunas de las conclusiones, al menos las relativas a las mejoras organizativas y funcionales que se analizaron en la Jornada organizada por el Consejo Autonómico Valenciano de Colegios de Administradores de Fincas en Torrevieja, el pasado día 13 de Septiembre de 2012, cuyas resoluciones fueron remitidas al Consejo General –que las reenvió al Ministerio del Interior-, y a la Consellería de Gobernación y Justicia de la Generalitat Valenciana.

La participación de los administradores de fincas de Alicante se centró en tres aspectos fundamentales: la intervención del Administrador como generador de propuestas de incidencias, sobre todo en inmuebles residenciales, al Centro de Gestión de Emergencia; el establecimiento de una oficina funcional de apoyo al Administrador por el Colegio Territorial de Alicante; y la habilitación de un punto de asesoramiento por parte de los administradores de fincas a los ciudadanos, además de la localización del administrador encargado de la gestión de un inmue-



Simulacro de atención a víctimas del seísmo.

ble seriamente dañado, para darle traslado al Centro de Dirección de la Emergencia.

Con estas tres actuaciones, los administradores de fincas de Alicante simulaban numerosas incidencias de daños estructurales y de infraestructuras de varios inmuebles en distintos puntos de la ciudad, con inclusión de daños a las personas para promover una primera evaluación por los Grupos de Reconocimientos incluidos en el Plan de Actuación Municipal y valorar el nivel de respuesta a tales demandas.

Dado el grado de conocimientos aportados por los administradores de fincas de Alicante a la hora de gestionar una emergencia de tan terribles consecuencias, por petición de **Serafín Castellano** y **Eduardo Dolón**, Conseller de Gobernación y Alcalde de Torrevieja, respectivamente, se les remitirá un informe con el contenido de las actuaciones de los administradores de fincas en este simulacro, así como las recomendaciones para poder responder con la máxima eficacia a catástrofes naturales de estas características.

Finalizada la simulación de emergencia sísmica, los administradores de fincas de Alicante celebraron una reunión para debatir sobre los resultados de dicha simulación, donde intervinieron, igualmente, **José Fernando Riera**, Delegado Municipal de Innovación y de las Tecnologías de la Información de Comunicaciones, y **Francisco Javier Minguez**, Director de la Policía Local, Desarrollo y Distritos del Ayuntamiento de Torrevieja, quienes resaltaron el alto grado de organización demostrado por los administradores de fincas de Alicante en el desarrollo del ejercicio de simulación, comprometiéndose a propulsar y mejorar las iniciativas que les fueran propuestas por los administradores de fincas.



Oficina de los administradores de fincas para atención al ciudadano.



BARCELONA

Carles Sala inaugura las nuevas instalaciones de la sede colegial

El Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida cuenta, desde hoy, con unas nuevas instalaciones en la calle Mallorca de Barcelona, que han ganado 150 m² de superficie y, sobre todo, un acceso directo a pie de calle que acerca el Colegio al ciudadano.

La inauguración oficial, a la cual han asistido numerosas autoridades, ha sido presidida por **Enrique Vendrell**, presidente del Col·legi, i **Carles Sala**, secretari d'Habitatge, en representación del president de la Generalitat, acompañados por **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, y **Santiago Ballester**, director general d'Entitats de Dret i Entitats Jurídiques.

“En los tiempos que corren, no es habitual asistir a inauguraciones de nuevas sedes de colegios –manifestó Enrique Vendrell durante el acto–. Pero la crisis nos ha obligado a redoblar esfuerzos para ampliar los servicios que ofrecemos”. Por ello, las nuevas instalaciones alojan tres box donde las empresas contratistas y proveedores pueden establecer contactos con los colegiados. Una especie de es-



Carles Sala, Enrique Vendrell, Salvador Díez y Santiago Ballester.

pacio relacional que ejemplifica una filosofía abierta y de servicio. *“Estas nuevas instalaciones muestran una visión hacia adelante. Ha sido uno de los primeros colegios en recoger la iniciativa de la Generalitat de velar por los servicios que se prestan, en sentido amplio, a toda la ciudadanía. Es lo que diferencia al sistema de colegios catalán”* –explicó **Santiago Ballester**.

El acto concluyó con el descubrimiento de una placa conmemorativa

por parte del secretari d'Habitatge, **Carles Sala**, quien no ha desaprovechado la ocasión para felicitar por la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo que ha considerado ilegal la legislación hipotecaria del estado español. *“Nos han sacado los colores, pero era evidente que teníamos una anomalía jurídica. Reclamamos un gran pacto entre instituciones, partidos, entidades financieras y ciudadanos”.*

La remodelación del Colegio, obra del estudio Inaflat de Barcelona, ha sido posible gracias al patrocinio de Mutua de Propietarios. Con una estética cálida, que combina madera de haya y obra, el nuevo espacio aloja servicios abiertos al colegiado y el ciudadano.

GIRONA

Mutua de Propietarios premia la Innovación Tecnológica en el XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas

Mutua de Propietarios se une a la iniciativa del Colegio de Administradores de Fincas de Girona para aplicar las nuevas tecnologías a la profesión de Administración de Fincas, y así hacer más eficiente y competitiva su gestión. Este objetivo se ha convertido en el lema del XV Encuentro Estatal de Administradores de Fincas, que se celebró en Girona los días 24 y 25 de mayo. Mutua de Propietarios desea premiar a los administradores de fincas colegiados que utilicen la nueva herramienta de contratación de seguros, que permite asegurar de forma sencilla y fiable un edificio, simplemente introduciendo la dirección del riesgo a asegurar.

La nueva herramienta informática es una aplicación web que se puede utilizar desde cualquier ordenador con acceso a Internet y también a través de smartphone. En éste caso, la aplicación permite ubicar el edificio mediante geolocalización y ofrecer, en pocos segundos, una correc-



Jaume Vilanova y Raúl Gayo, firmando el convenio de colaboración

ta valoración del edificio y una propuesta de seguro personalizada para cada edificio.

A todos aquellos administradores de fincas que contrataron las pólizas de las comunidades a través de esta tecnología, Mutua de Propietarios les regaló un iPhone 5.

FIRMA DE ACUERDO DE COLABORACIÓN CON ADS

El pasado 23 de enero se firmó un acuerdo de colaboración con la empresa ADS, que desarrolla la actividad de

asesoría energética de gas y electricidad y que está orientada a desarrollar actuaciones en materia de eficiencia energética mediante la divulgación y asesoramiento energético a los administradores de fincas. El acuerdo fue firmado por **Jaume Vilanova**, presidente del Colegio, y **Raúl Gayo**, de la empresa ADS.



GRANADA

Jornada sobre Mediación Comunitaria

El Colegio de Granada ha celebrado la Jornada Mediación Comunitaria con el objetivo de trabajar por la paz social y facilitar la convivencia de los ciudadanos, dotándolos de herramientas que les permitan solventar los conflictos vecinales mediante el diálogo. En base a ello, el Colegio participa en la puesta en funcionamiento de un proyecto pionero en Andalucía de mediación comunitaria, subvencionado por la Fundación Pública Andaluza "Centro para la Mediación y el Arbitraje de Andalucía" -Fundación Mediara-, dependiente de la Junta de Andalucía, participando, igualmente, la Asociación de Mediadores Profesionales Amefa Granada. A través de esta última entidad, se ofrece un servicio de mediación comunitaria o ciudadana para los granadinos, desarrollado por mediadores profesionales, y que permite crear un espacio para el diálogo y la resolución pacífica de los conflictos vecinales. Este servicio no tendrá coste alguno para los usuarios acogidos al proyecto.



Asistentes a la jornada.

JAEN

Jornada Técnica: nueva normativa de ascensores

El Colegio ha celebrado la Jornada Técnica sobre modificación de normativa de ascensores, dirigida a los administradores de fincas colegiados de Jaén y provincia. Dicha jornada tuvo como finalidad analizar y dar a conocer las modificaciones del reglamento de ascensores, regulado por el RD 88/2013 de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1.

Participaron como ponentes **Andrés López Morer**, asesor de la Federación Española de Asociaciones de Pequeña y Mediana Empresa de Ascensoristas -FEPYMA- y **Manuel Carlos Maqueda**, presidente de FEPYMA-ANDALUCIA.



López Morer, durante su intervención.

Clinica de Fisioterapia para los administradores de fincas

El Colegio ha firmado, recientemente, un convenio de colaboración con la Clínica Integral de Fisioterapia y Recuperación Funcional FISYREC. Los Administradores de Fincas de Jaén y su provincia, así como familiares hasta primer grado de consanguineidad y colaboradores de sus despachos, tienen a su disposición las instalaciones de este centro en la Avda. de Madrid, 9-1C de Jaén, siendo la primera consulta de valoración y diagnóstico gratuita.

La Clínica Integral de Fisioterapia y Recuperación Funcional está formada por un grupo de profesionales bajo la dirección del fisioterapeuta Antonio Oya, y con una experiencia de más de 10.000 pacientes tratados, garantiza un servicio personalizado a cada paciente mediante tratamientos adecuados a cada patología y con la aplicación de técnicas novedosas y de la más avanzada tecnología para obtener una rápida recuperación.

PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

Queremos
ser tu banco

 Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es

MADRID

El Curso “Paso a Paso”, todo un éxito

El pasado 18 de febrero tuvo lugar el acto de inauguración de una nueva edición del curso “Las comunidades de propietarios paso a paso”, dirigido a administradores de fincas de reciente incorporación.

Patrocinado por la empresa Alcantarillado Técnico (ALC), el curso, con una larga trayectoria entre las actividades de formación que el Colegio organiza, posibilitó que hasta el 1 de marzo 24 alumnos adquirieran los conocimientos básicos para iniciar con éxito su actividad profesional.

La inauguración del curso corrió a cargo del presidente del Colegio, **Miguel Ángel Muñoz**, que no dudó en calificar la formación como el pilar básico en el que se sustenta el buen hacer profesional, siempre al



Miguel Ángel Muñoz, presidente del Colegio; Carlos Zaragoza, director general de ALC; y Patricia Briones, asesora

servicio de las comunidades de propietarios.

También **José Luis Ramírez**, coordinador de la Comisión de Formación y vicepresidente segundo del Colegio, acudió al acto de apertura para animar a los alumnos a sacar el máximo provecho a las asignaturas impartidas.

Muñoz agradeció a la empresa Alcantarillado Técnico y, en particular a su director general, **Carlos Zaragoza**, la apuesta que ha tenido con el plan de formación desarrollado por el Colegio cediendo 24 tablets como apoyo para la enseñanza de los alumnos. Además, la empresa patrocina el primer cuatrimestre de formación de la institución.

Al finalizar el curso, y tras felicitar **Muñoz** a los alumnos, el Colegio ofreció un cocktail de despedida.

MÁLAGA

La Junta de Gobierno intensifica los contactos institucionales

La Junta de Gobierno del Colegio ha intensificado, en los últimos meses, los contactos con las administraciones públicas con el objetivo de ofrecer un mejor servicio tanto a los colegiados como a los ciudadanos. En este contexto, la nueva Junta de Gobierno está manteniendo reuniones con los alcaldes de los principales ayuntamientos de la Costa del Sol, al tiempo que sigue en contacto permanente con corporaciones locales como la de Málaga, donde ya había recorrido un largo camino durante los últimos años.

En este contexto, el pasado 25 de marzo se celebró una reunión con la alcaldesa de Marbella, **Ángeles Muñoz**. A este encuentro, en el que se presentó oficialmente a **Belén Calleja** como delegada territorial de CAF Málaga en esa ciudad, acudió también el gerente del colegio, **Fernando Pastor**; el presidente de la Comisión de Relaciones Institucionales, **Alejandro Pestaña**; el asesor jurídico del Colegio, **Francisco González Palma**; y el presidente, **José Luis Navarro**. La primer edil de la localidad costanera ofreció a Calleja "toda la colaboración y respaldo del Ayuntamiento en su labor como representante de los administradores de fincas de Marbella".

Además, **Ángeles Muñoz** se comprometió, con la nueva Junta de Gobierno, a establecer nuevos lazos de colaboración entre las dos partes con la firma de un convenio marco que permita "favorecer la interlocución con las comunidades de propietarios y urbanizaciones de Marbella para que les llegue con más facilidad todas las iniciativas y normativas municipales que puedan ser de su interés".

El acuerdo que se va a sellar con el consistorio marbellí es similar al que ya existe con otros ayuntamientos de la provincia como el de Málaga, aunque en esta ocasión tendrá un carácter más general abarcando todas las áreas de gobierno municipal. Con este convenio se cubrirán también las necesidades de colaboración en una de las localidades más importantes para los administradores de fincas, ya que en el término municipal de Marbella trabajan 250 administra-



La nueva Junta de Gobierno, con Ángeles Muñoz, alcaldesa de Marbella

dores colegiados, el 20% del total de la provincia malagueña.

Por otro lado, una delegación del Colegio, encabezada por el presidente, **José Luis Navarro**, visitó también, semanas atrás, al alcalde del municipio de Mijas, **Ángel Nozal**. Se da la circunstancia de que Nozal es administrador de fincas colegiado –en estos momentos no ejerce por incompatibilidad con el cargo público que ocupa– y cuenta en su equipo de gobierno con varios administradores de fincas ocupando puestos de concejales o de asesores. Nozal se mostró abierto a colaborar en todo lo que esté en manos del ayuntamiento con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, y ex-

plicó algunas iniciativas puestas en marcha en su municipio, y que están muy relacionadas con el trabajo de los administradores: ha colocado vallas de acceso en las urbanizaciones para mejorar la seguridad en horario nocturno y ha creado un registro municipal de piscinas para establecer un mejor control de este tipo de infraestructuras destinadas al ocio y al descanso.

En la misma línea de trabajo, parte de la Junta de Gobierno, encabezada por el gerente, **Fernando Pastor** y la delegada territorial del Colegio en la Comarca de la Axarquía, **Mercedes González**, mantuvieron otra reunión con el alcalde de Rincón de la Victoria, **Francisco Salado**, donde se sentaron las bases para iniciar una nueva etapa de trabajo conjunto entre este ayuntamiento y CAF Málaga.

En este periodo también se han llevado a cabo encuentros con el alcalde de Estepona, **José María García Urbano**, y con la alcaldesa de Benalmádena, **Paloma García Gálvez**.

Además se han intensificado las reuniones de trabajo con partidos políticos. Al poco de tomar posesión la nueva Junta de Gobierno desde el Partido Popular de Málaga se solicitó una reunión para conocer de primera mano las inquietudes y la situación de la profesión, mientras que con el Partido Socialista se mantuvo recientemente otro encuentro al que acudió la senadora **Pilar Serrano**.



Seguro de Comunidades MAPFRE

Tu tranquilidad y también la de tus vecinos

El Seguro de Comunidades MAPFRE ha sido creado específicamente para responder a las necesidades de las comunidades de vecinos de la forma más completa y eficaz: éste es nuestro concepto de cuidado.



Personas que cuidan de personas



SEVILLA

Nuevas vías de colaboración con los municipios de la provincia

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha iniciado una vía de comunicación con los distintos alcaldes de la corona metropolitana de Sevilla, a la que pertenecen más de 500.000 habitantes, para acercar a los ayuntamientos los problemas que pudieran surgirles a los vecinos.

La Rinconada, Alcalá de Guadaíra y Mairena del Aljarafe son los ayuntamientos que ya han visitado tanto el presidente del Colegio, **Rafael del Olmo**, como distintos miembros de la Junta y colegiados de cada municipio. En dichas reuniones



Rafael del Olmo con distintos representantes públicos.

El Colegio pone a disposición a los colegiados, con el fin de cooperar con

los diferentes ayuntamientos en la gestión del patrimonio municipal, ofreciéndole asesoramiento en el amplio campo de la actividad realizada por los administradores de fincas, como son las energías renovables, la ITE, o en materia de vivienda.

Además de haber iniciado estos nuevos puentes de colaboración, el Colegio está a la espera de reunirse con los alcaldes de los municipios de San Juan de Aznalfarache, Bormujos y Tomares, y así seguir con esta línea de colaboración entre Colegio y Ayuntamientos.

TARRAGONA

Cómo afrontar una Junta de Propietarios

La formación continuada de los colegiados es una de las funciones del Colegio, y mediante el Gabinete de Estudios del Consejo General se ha tenido la oportunidad de contar con conferenciantes de amplia experiencia en PH, uno de ellos, **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, que fue el encargado de desarrollar la Jornada Técnica Jurídica para tratar de los "Problemas y soluciones que surgen durante la celebración de las juntas de propietarios".



Taller formativo para la atención telefónica

El Colegio ha organizado un taller formativo sobre "Atención telefónica eficaz y gestión de cobros", impartido por la consultora **Silvia Elena García**, de Cursos Carbonell, auspiciado por el Gabinete de Estudios del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

Una excelente atención telefónica puede mejorar la imagen del despacho y en la gestión de cobros puede ser útil en un momento de crisis económica en que cada vez son más comunes las reclamaciones por morosidad.

Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

Características

Propiedad horizontal y vertical

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

Nominas

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

Gestión de edificios

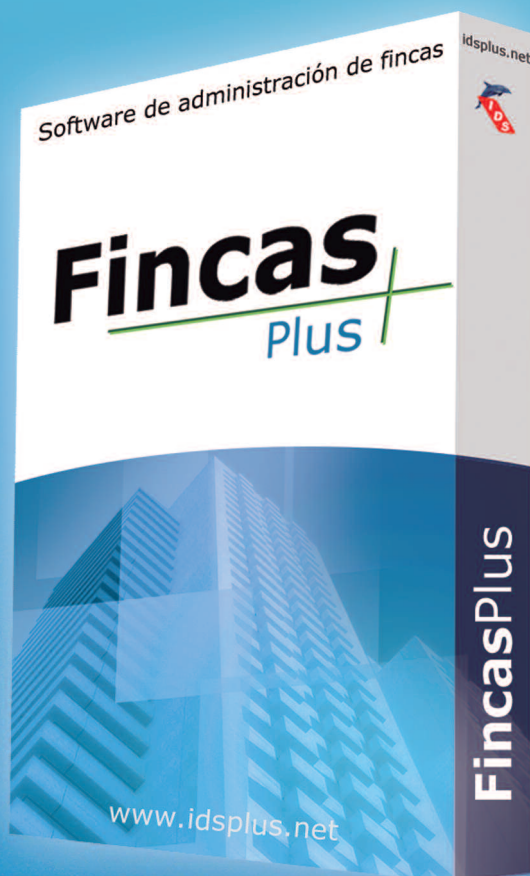
- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

Juntas

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

Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



Pide tu demo GRATIS ▶



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

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



“Imprescindible ser administrador colegiado”

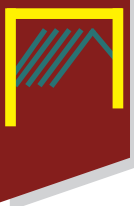
Informática y Desarrollo de Software S.L. www.idsplus.net

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

Monopuesto 150 €

Red 300 €

Precio sin IVA incluidos



Las Tasas Judiciales y las Comunidades de Propietarios



Con la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, las Comunidades de Propietarios estaban exentas del abono de las tasas judiciales, pero, con la derogación de esta norma y la posterior aprobación de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas Tasas en el Ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, que ha sido modificada por el Real Decreto-Ley 3/2013, de 22 de febrero, las Comunidades de Propietarios estarían obligadas a pagar las tasas judiciales en el procedimiento monitorio de reclamación de deudas.

EUGENIO SÁNCHEZ GALLEGO

Bajo la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que introdujo la “Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil y contencioso-administrativo”, y que posteriormente

fue derogada, las Comunidades de Propietarios estaban exentas del abono de las tasas judiciales.

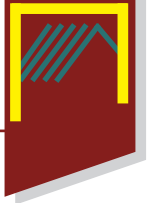
El art. 35 de la citada norma no se refería a las Comunidades de Propietarios ni dentro de los sujetos pasivos ni dentro de las exenciones subjetivas, y este silencio llevó a cuestionarse si debían o no abonar

la tasa judicial, puesto que no debemos olvidar que son entes carentes de personalidad jurídica del art. 33 de la Ley General Tributaria.

El tema se resolvió por la Consulta de la Dirección General de Tributos que ya, el 29 de mayo de 2003 (SP/DGT/9520), señaló:

“El apartado Dos del artículo 35 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, establece la condición de sujetos pasivos de la Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil y contencioso-administrativo de «quienes promuevan el ejercicio de la potestad jurisdiccional y realicen el hecho imponible de la misma». A continuación, el apartado Tres.Dos establece la exención, entre otros supuestos, de las personas físicas.

Tal y como refleja el escrito de consulta, las comunidades de propietarios, cuyo marco normativo básico se encuentra en el Código Civil



Tasa y Monitorio de Propiedad Horizontal

El art. 2 de la Ley 10/2012 enumera el hecho imponible: “Constituye el hecho imponible de la tasa el ejercicio de la potestad jurisdiccional originada por el ejercicio de los siguientes actos procesales:

a) La interposición de la demanda en toda clase de procesos declarativos y de ejecución de títulos ejecutivos extrajudiciales en el orden jurisdiccional civil, la formulación de reconvencción y la petición inicial del proceso monitorio y del proceso monitorio europeo (...).”

Obsérvese que, después de mencionar todos los declarativos, se contempla de forma expresa la petición inicial del proceso monitorio y del proceso monitorio europeo, pero ¿se ha olvidado el monitorio de Propiedad Horizontal del art. 21 LPH? ¿Debe incluirse dentro de la mención genérica de toda clase de procesos declarativos, como simple modalidad del monitorio general o no debe incluirse?

Por otro lado, no olvidemos que las Comunidades de Propietarios no necesariamente tienen que acudir al monitorio especial del art. 21 LPH, que es simplemente potestativo, pues pueden acudir al declarativo por cuantía (ordinario o verbal según supere o no los 6.000 euros) para reclamar a los morosos, tal y como prevé el art. 249.1.8 LEC e, incluso, al monitorio general. Añadiremos, igualmente, que otras muchas reclamaciones en el ámbito de la propiedad horizontal (impugnaciones de acuerdos, por ejemplo) deben tramitarse como juicios ordinarios por razón de la materia, tal y como prevé el citado precepto y estarían así sujetos a la tasa.

Creo, sinceramente, que el monitorio para reclamación a morosos debería estar exento del abono de la tasa, pero me temo que no será así. Desde luego, desde el punto de vista procedimental, no hay justificación para que el monitorio general esté incluido dentro de la exigencia y se exima al especial de propiedad horizontal, porque, en ambos casos, se está utilizando el servicio público de la Administración de Justicia, que es la justificación que emplea la Exposición de Motivos de la Ley 10/2012 para exigir la misma.

El argumento que podría emplearse para defender su exclusión es la prohibición de analogía del ámbito tributario empleado por la Consulta de la Dirección General de Tributos V2329-12, de 10 de diciembre de 2012 (SP/DGT/41783), que excluyó la exigencia de la tasa a los recursos frente a autos, ya que la Ley únicamente contempla los recursos frente a sentencias. Del mismo modo, si la Ley solo habla de monitorio y monitorio europeo, no se puede extender la exigencia al monitorio de propiedad horizontal, aunque mucho nos tememos que este argumento no triunfará.

Lo cierto es que exigir la tasa a las Comunidades de Propietarios supondrá una serie de nuevos problemas a nuestras ahogadas, ya de por sí, Comunidades de vecinos, que no son ajenas a la crisis que vivimos y en las que la morosidad ya es un fenómeno altamente preocupante. Seamos claros, muchas Comunidades difícilmente pueden subsistir y, aún menos, tienen dinero para acudir a los Tribunales por los costes que ello supone. Si se impone la exigencia de la tasa, en la Junta correspondiente, además de aprobarse la autorización para el ejercicio de acciones y la derrama extraordinaria para el abono de la provisión del abogado y del procurador, deberá exigirse la correspondiente provisión para la tasa.

y en la Ley de la Propiedad Horizontal, carecen de personalidad jurídica propia. La representación en juicio y la defensa de los intereses comunes de los copropietarios, como puede ser el caso de reclamación de gastos no satisfechos a los vecinos, suele estar encomendada,

en los términos previstos estatutariamente, a la Junta Directiva y, en particular, al Presidente de la Comunidad. En todo caso, se trata de reclamaciones instadas por personas físicas en nombre y representación de los copropietarios, lo que lleva a asimilar su régimen al propio

de aquellas. En consecuencia, las comunidades de propietarios están exentas del pago de la Tasa mencionada y, asimismo, por aplicación de lo prevenido en el artículo Primero.Dos de la orden HAC/661/2003, de 24 de marzo, por la que se aprueba el modelo de autoliquidación de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil y contencioso-administrativo y se determinan el lugar, la forma y los plazos para su presentación, tampoco estarán obligadas a presentar el modelo 696, de autoliquidación del tributo. (Consulta 0707-03)”.

«La Dirección General de Tributos procede a la equiparación de las Comunidades de Propietarios a personas físicas para poder incluirlas como sujeto pasivo de la tasa, y ello es muy discutible porque la naturaleza jurídica civil de las Comunidades de Propietarios es la de un ente sin personalidad»

Este criterio fue ratificado por la Consulta Vinculante 0631-06, de 4 de abril de 2006 (SP/DGT/8808), en la que se indicaba:

“No cabe sino reiterar el criterio expresado en anteriores contestaciones a consultas y del que se hace eco el escrito: por ausencia de personalidad jurídica propia y siendo representadas en juicio y en la defensa de sus intereses por la Junta Directiva y el Presidente de la Comunidad, en los términos que prevean los correspondientes Estatutos, las Comunidades de Propietarios están exentas de la Tasa por el ejercicio de la competencia jurisdiccional en los órdenes civil y contencioso-administrativo que prevé el artículo 35 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden So

Cuantía y Variable de la Tasa

Si se exige la tasa a las Comunidades, a continuación hay que analizar qué cuantía será la exigible. De nuevo surge otro problema porque la Ley 10/2012, después de la modificación por el RDL 3/2013, distingue, dentro del variable, entre personas físicas y jurídicas. Por ello, nos preguntamos: ¿dónde incluimos los entes sin personalidad como las Comunidades de Propietarios?

Veamos las cuantías recogidas en el art. 7.

1.º Se parte de un fijo:

Verbal y cambiario	150 €
Ordinario	300 €
Monitorio, monitorio europeo y demanda incidental en el proceso concursal	100 €
Ejecución extrajudicial y oposición a la ejecución de títulos judiciales	200 €
Apelación	800 €
Casación y extraordinario por infracción procesal.....	1.200 €

2.º Cuando el sujeto pasivo sea persona jurídica se satisfará, además, la cantidad que resulte de aplicar a la base imponible determinada, con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior, el tipo de gravamen que corresponda, según la siguiente escala:

- De 0 a 1.000.000 euros, se aplica el 0,5 %.
- Respecto del resto, se aplica el 0,25 %.
- Con un límite de cuantía variable de 10.000 euros.

3.º Cuando el sujeto pasivo sea persona física se satisfará, además, la cantidad que resulte de aplicar a la base imponible de la tasa un tipo del 0,10 % con el límite de cuantía variable de 2.000 euros.

Parece claro que las Comunidades no son personas jurídicas, por lo que, a la hora de aplicarles la tasa se debe fijar el variable del apdo. 3 y nunca el del apdo. 2. Así lo indica la consulta vinculante V0227-13, de 29 de enero de 2013 (SP/DGT/42266), al equipararla a personas físicas.

cial. Consecuentemente, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Orden HAC/661/2003, de 24 de marzo, tampoco estarán obligadas a presentar el modelo 696, de autoliquidación del tributo”.

NUEVA REGULACIÓN Y RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

La nueva regulación de las tasas judiciales, que, por cierto, deroga la anterior Ley 53/2002, está constituida por la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas Tasas en el Ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, que ha sido modificada por el Real Decreto-Ley 3/2013, de 22 de febrero. A ella hay que añadir la Orden HAP/2662/2012, de 13 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 696 de autoliquidación y el modelo 695 de solicitud de devolución por solución ex-

«Las Comunidades de Propietarios en régimen de propiedad horizontal quedan sujetas sin exención al pago de la Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social que establece la citada Ley»

trajudicial del litigio y por acumulación de procesos, de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social y se determinan el lugar, la forma, los plazos y los procedimientos de presentación.

¿Ha cambiado la situación con la nueva normativa? La DGT señala que sí a luz de la nueva normativa y

las Comunidades de Propietarios deberán abonar las tasas.

La Dirección General de Tributos en consulta vinculante V0227-13, de 29 de enero de 2013 (SP/DGT/42266), “Aplicabilidad de las tasas judiciales establecidas en la Ley 10/2012 a las Comunidades de Propietarios en régimen de propiedad horizontal”, informa lo siguiente:

“Tal y como señala el escrito de consulta, esta Dirección General, en el marco de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, consideró que las Comunidades de Propietarios estaban exentas del pago de la Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil y contencioso-administrativo, en tanto en cuanto las reclamaciones que interponen como tales «son instadas por personas físicas en nombre y representación de los copropietarios, lo que lleva a asimilar su régimen propio al de aquellas», exentas de acuerdo con la Ley 53/2002.

Dado que no existe una previsión genérica de exención para las personas físicas en el artículo 4 de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses, las Comunidades de Propietarios en régimen de propiedad horizontal quedan sujetas sin exención al pago de la Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, contencioso-administrativo y social que establece la citada Ley”.

EQUIPARACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS A PERSONAS FÍSICAS

La Dirección General de Tributos procede así a la equiparación de las Comunidades de Propietarios a personas físicas para poder incluirlas como sujeto pasivo de la tasa, y ello es muy discutible porque la naturaleza jurídica civil de las Comunidades de Propietarios, conocida por todos, es la de un ente sin personalidad.

Además, la Ley Tributaria diferencia entre personas físicas y jurídicas de otros obligados tributarios



remica
Servicios Energéticos

Tenemos un buen plan

40% DE AHORRO

GARANTIZADO POR CONTRATO

EN CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y ELECTRICIDAD

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

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

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



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

AUDITORÍA
ENERGÉTICA
DE SU EDIFICIO
gratis

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

91 396 03 03
www.remica.es

LÍDER EN EFICIENCIA ENERGÉTICA



Importes de las Tasas Judiciales: Ejemplos Prácticos

Tres son los grandes procedimientos que se utilizan en el ámbito de las Comunidades de Propietarios:

- ◆ Ordinario por materia del art. 249.1.8 LEC.
- ◆ Ordinario y verbal por cuantía de los arts. 249.2 y 250.2 LEC, al que se remite, a su vez, el art. 249.1.8 LEC para reclamación a morosos.
- ◆ Monitorio del art. 21 LPH.

Algunos ejemplos:

- ◆ Si un vecino impugna un acuerdo cuantificado en 8.000 euros: fijo del ordinario por razón de la materia del art. 249.1.8 = 300 euros más el 0,1 % de 8.000 = 8 euros. Total de la tasa 308 euros.
- ◆ Si es la Comunidad la que interpone un monitorio del art. 21 LPH contra un vecino moroso o acude a un ordinario o a un verbal por razón de la cuantía (arts. 249.2 y 250.2 LEC) o un ordinario por razón de la materia (art. 249.1.8 LEC), veamos su cuantificación con algunos ejemplos:
 - Monitorio (siempre que supere los 2.000 euros) de reclamación a moroso: 100 euros más el variable sobre la cantidad reclamada (el variable debe ser el de la persona física es decir, el 0,1 % con límite de 2.000 euros).
 - Verbal de reclamación de cantidad (siempre que supere los 2.000 euros): fijo de 150 euros más variable sobre la cantidad reclamada.
 - Ordinario de reclamación de cantidad: fijo de 300 euros más variable 0,1 % sobre la cantidad reclamada.
 - Ordinario por razón de la materia (retirada de un aire acondicionado, por ejemplo): fijo de 300 euros y variable 0,1 % sobre la cuantificación. Aquí hay que tener cuidado porque, si se cuantifica como indeterminada, está el riesgo de que se aplique el variable sobre 18.000 euros.

No queremos complicar más la cuestión, pero si acumulamos acciones (varios morosos, por ejemplo) el tema se puede resultar complejo si tenemos en cuenta lo que dispone el art. 6: "3. En los supuestos de acumulación de acciones o en los casos en que se reclamen distintas pretensiones en una misma demanda, reconvencción o interposición de recurso, para el cálculo de la tasa se tendrá en cuenta la suma de las cuantías correspondientes a las pretensiones ejercitadas o las distintas acciones acumuladas. En el caso de que alguna de las pretensiones o acciones acumuladas no fuera susceptible de valoración económica, se aplicará a ésta la regla señalada en el apartado anterior"

entre los que se encuentran los entes sin personalidad. Así, el art. 35 de la Ley General Tributaria distingue dentro de los obligados tributarios: "1. Son obligados tributarios las personas físicas o jurídicas y las entidades a las que la normativa tributaria impone el cumplimiento de obligaciones tributarias (...) y, dentro del apdo. 4, se señala que "4. Tendrán la consideración de obligados tributarios, en las Leyes en que así se establezca, las herencias ya-

centes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición".

Por ello, no nos parece correcto que se equiparen a las personas físicas a los efectos de liquidar la tasa, aunque, evidentemente, ello sea más ventajoso que considerarlas personas jurídicas.

«No hay justificación para que el monitorio general esté incluido dentro de la exigencia y se exima al especial de propiedad horizontal, porque, en ambos casos, se está utilizando el servicio público de la Administración de Justicia»

CRECIMIENTO DE LA CONFLICTIVIDAD INTRACOMUNITARIA

La ampliación del ámbito subjetivo de la tasa hará que, a partir de ahora, los vecinos tengan que abonar tasas judiciales cuando impugnen acuerdos de la Junta o acudan ante los Tribunales para ejercitar acciones frente a la Comunidad, y la Dirección General de Tributos va a exigir la tasa también cuando sea la Comunidad la que acuda a los Tribunales como demandante o accionante.

Lo cierto es que ya muchas Comunidades están en una situación difícil, por no decir angustiada, si finalmente tienen que abonar tasas, se acrecentará más la conflictividad intracomunitaria y se ha puesto un serio obstáculo en el acceso a la justicia.

Podrá sostenerse que las cantidades no son muy altas al tener que dividirse entre los muchos comuneros y es verdad y, al menos, se les aplicará el variable de las personas físicas no el de las jurídicas, pero será un gasto más a añadir a los honorarios de abogado y procurador y a otros gastos, además, en la Junta en la que se decida y se apruebe acudir a los Tribunales, habrá de informarse sobre las mismas.

La Comunidad deberá elegir bien el procedimiento a ejercitar, pues las cuantías son bien distintas; aprobar en el acuerdo la posible provisión de la tasa y, desde luego, hacer sus cálculos para ver si compensa o no acumular acciones frente a los diferentes propietarios.

Miguel Guerra Pérez
Director de Sepín Proceso Civil.
Abogado

Trabajamos para que el despertador vuelva a ser una melodía estridente del móvil, y no el motor del ascensor.

En las comunidades de vecinos, en ocasiones, el beneficio de todos pasa por encima de la comodidad de unos pocos.

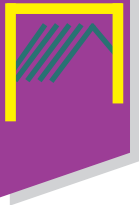
El ascensor, la puerta hidráulica del garaje, los sistemas de climatización, ventilación o la red de bajantes son imprescindibles, pero generan ruidos y vibraciones que se pueden medir, analizar y eliminar.

En iberacústica somos expertos en realizar proyectos de insonorización, así como en ofrecer asesoría personalizada sobre cualquier tema relacionado con el confort acústico.

Para que cada persona decida con qué tipo de sonido quiere convivir.

iberacustica.com





El reparto de los gastos comunitarios según el libro V del Código Civil Catalán



La cuota de participación como sistema de reparto de los gastos, el sistema de administración de los gastos comunes, la modificación del sistema de administración o la fijación de cuotas especiales son algunos de los temas analizados en este artículo, con una referencia a las distintas sentencias judiciales producidas al respecto más significativas.

JOAQUÍN MARTÍ MARTÍ

Según el artº 553.3.b) i c) del Código Civil de Catalunya, la cuota de participación es la que determina la participación porcentual en los gastos comunitarios. Dicha participación de gastos se fija en base a esa cuota, incluso con independencia de que el propietario se vea impedido

del uso de su entidad.

En este sentido, curiosa es la proclamación de la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 1ª, de 11-11-2008, relativa a que a pesar de que el propietario se vea privado de su vivienda, por haber quedado destruida, la obligación de pago de las cuotas comunitarias perdura, y no procede acordar por el órgano judicial la suspensión del pago de las

«La deuda no será la cuota, sino el saldo que puede ser superior o inferior a la cuota, dependiendo si al final del ejercicio los gastos han superado o no el presupuesto»

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

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

65€*

Por Comunidad y Alta

Su despacho por

0€*



La ley de protección de datos es de obligado cumplimiento

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

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

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

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

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

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

Ventajas

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

Servicios

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

Auditoria y Control, además le ofrece los siguientes servicios:

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



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

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

cuotas comunitarias por cuanto dicha petición no tiene cobertura legal.

Para esa Sala, la cuota de participación determina y concreta la relación de los derechos sobre los bienes privativos con los derechos sobre los bienes comunes, y, en la letra b) del artº 553.3, nos dice que sirve de módulo para fijar la participación en las cargas, beneficios, gestión y gobierno de la comunidad y los derechos de los propietarios en caso de extinción del régimen. Por lo que, aun cuando su derecho privativo quede limitado actualmente a la superficie en la que se asentaba un espacio cubierto y funcional; el propietario (apelante) sigue teniendo una propiedad exclusiva y asimismo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, lo que genera una serie de obligaciones -pago de la cuota, entre otros - pero también unos derechos- derecho de voto en la Junta e impugnación de sus acuerdos, entre otros-, de ahí la obligación al pago de las cuotas correspondientes, hasta que no se proceda a la modificación del título, o de los estatutos, o acuerdo en que en atención a la situación especial ajena al apelante se acuerde por la Junta cualquier resolución más acorde con la situación existente; pero faltando ello, no procede la suspensión solicitada que no tiene amparo legal.

EL DERRIBO DE LA VIVIENDA NO IMPIDE EL PAGO DE LOS GASTOS COMUNITARIOS

Y curiosa también la de la SAP de Barcelona, Secc. 1ª de 6 de octubre de 2009, que vuelve a proclamar que la imposibilidad del uso de la vivienda por el derribo de la misma no impide ni suspende el pago de los gastos comunitarios en base a esa cuota de participación. Y ello por cuanto, según la Sala, ese propietario continua teniendo su derecho de propiedad y la copropiedad sobre elementos comunes, lo que genera, no sólo unos derechos, sino también unas obligaciones (entre ellas, las de contribuir a los gastos comunes).

Doctrina muy interesante en ma-

La fijación de cuotas especiales

La siguiente especialidad viene determinada por el art 553.3.3, que establece que pueden establecerse además de la cuota general, cuotas especiales para gastos determinados. Esto venía siendo aplicado para los gastos de ascensor y escalera en los que la cuota se repartía entre los pisos con excepción de los locales o incluso en los gastos de escalera se exceptuaban los propietarios de plazas de aparcamiento, y en las urbanizaciones puede darse el caso de exceptuar a ciertos propietarios de los gastos a los que no puedan acceder (jardín o piscina).

Como se ha referido, 4/5 partes de los propietarios pueden determinar que un propietario de piso o local satisfaga un mayor porcentaje de gastos comunitarios en relación al uso desproporcionado y probado siempre que este uso irracional provenga de su actividad empresarial o profesional, con el límite del doble de su cuota. Difícil futuro les espera a los despachos profesionales de los pisos altos del edificio en relación a los gastos de ascensor y limpieza de escalera.

teria de gastos entre cónyuges separados, es la fijada en la SAP de Tarragona, Secc. 1ª de 17 de junio de 2009; para ésta, en cuanto a los gastos de comunidad, según las SST de 11-2-1998 y 3-12-1991, así como al artº 552-8 CC Cat (también artº 393 y 395 CC) los necesarios para la conservación y mantenimiento de la cosa deben ser satisfechos por ambos condóminos y los no necesarios por quien tiene el uso y disfrute (en contrapartida al artº 562-7 CC Cat). En los primeros se incluyen los del artº 553-45 CC Cat, respecto a la propiedad horizontal, porque son aquellos imprescindibles para el adecuado mantenimiento del inmueble y además están relacionados con la afección real del artº 553-5 CC Cat. Los segundos son aquellos relacionados con los suministros que son consecuencia del uso efectivo de la vivienda, como las tasas de basuras que corresponden al cónyuge que tenga el uso exclusivo del inmueble.

EL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS GASTOS COMUNES

Sin embargo en los Estatutos se fijará el sistema de administración de la

Comunidad (art 553. 11.1.f). Ello viene a significar que éstos pueden determinar que un cierto tipo de gastos se repartan a partes iguales y no en base al coeficiente. Así, se ha considerado con cierta generalidad que los honorarios del Administrador de Fincas se repartan a partes iguales y no por coeficiente, en base a la lógica de que el servicio se presta a clientes y no a cabidas.

Es admisible, incluso, que una Comunidad de Propietarios acuerde el reparto de gastos a partes iguales entre los propietarios y no por coeficiente, y ello por cuanto el art. 553.45 permite que los Estatutos fijan un sistema distinto al de la cuota de participación. Así lo entienden las Ss de AP de Tarragona, Secc. 3ª de 20 de noviembre de 2008 y de AP Barcelona, Secc. 16ª de 30 de marzo de 2009, que entienden que no es contrario a la ley el acuerdo de reparto de cuotas comunitarias a partes iguales.

Conclusión idéntica a la que llega el Tribunal Supremo en su Sentencia de 24 de enero de 2008, que admite el reparto de un gasto comunitario (en concreto del gasto del consumo de agua) a partes iguales entre los distintos propietarios por

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



¿La gestión de los seguros te roba demasiado tiempo?

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

 www.BROKALIA.com

918 372 025

La correduría de seguros de los Administradores de Fincas



Información
24/365

haberse adoptado así por mayoría. También es admisible que se acuerde el sistema de reparto por coeficiente a pesar de que ello no conste en los Estatutos. A esta conclusión llega la Secc. 16ª de la AP de Barcelona en su sentencia de 16 de junio de 2009, que interpreta el apartado 45 del artº 553 en relación al 3 y 4. En el supuesto enjuiciado, no constaba otra cosa en escritura de obra nueva ("título" constitutivo de la división horizontal) ni existían estatutos que pudieran haber establecido algo distinto por lo que, en principio, para la Sala, no puede considerarse contrario a derecho un acuerdo que precisamente trata de efectuar el reparto del gasto comunitario en la forma predeterminada por la ley, es decir, por coeficiente.

CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNITARIOS POR COEFICIENTE

Para esa Sala la regla legal general es que la contribución a los gastos comunitarios viene determinada por el coeficiente ("cuota de participación") fijado en el título tal como expresa el art. 533.45.1 en relación a los arts. 553.3.1c) y 553.4 del código civil catalán ("La cuantía de la contribución de cada copropietario a los gastos comunes es la que resulta del acuerdo de la junta y la liquidación de la deuda según la cuota de participación"). Por otro lado, la flexible expresión "o a lo especialmente establecido" que contiene el art. 9.1.e) de La ley de Propiedad Horizontal ha sido sustituida por la más rígida de "de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución y los estatutos".

Para la Sala, como bien se argumenta en la sentencia apelada, en ese caso no consta otra cosa en escritura de obra nueva ("título" constitutivo de la división horizontal) ni existen estatutos que pudieran haber establecido algo distinto por lo que, en principio, no puede considerarse contrario a derecho un acuerdo que precisamente trata de efectuar el reparto del gasto comunitario en la forma predeterminada por la ley.

En los Estatutos puede haberse

El saldo en la liquidación de gastos

La contribución en los gastos es la que resulta de la liquidación anual aprobada. Así pues, la deuda no será la cuota sino el "saldo" que puede ser superior o inferior a la cuota, dependiendo si al final del ejercicio los gastos han superado o no el presupuesto. (artº 553. 4.2). Esto supone una modificación por cuanto la LPH de 1.999 determinaba que la deuda era la cuota mensual o trimestral devengada a pesar de que no estuviere cerrada la liquidación de ese ejercicio. Se podía, pues, reclamar la cuota del primer trimestre del año en una demanda presentada en el mes de mayo. Ahora la deuda parece limitarse a la que haya sido aprobada en la liquidación del ejercicio natural anterior, sin que pueda incluirse como deuda a reclamar judicialmente el trimestre del año natural en que se insta la demanda judicial.

Para evitar esta "vacatio" será conveniente aprobar la deuda del propietario y que en el acuerdo de aprobación de deuda se incluyan las cuotas mensuales o trimestrales del año natural. No obstante ello, esta cuestión deberá ser resuelta por la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya en una cuestión en la que no podrá aplicar la jurisprudencia anterior, no por una cuestión territorial sino por una cuestión de fondo, cual es la diferente regulación en el Código Civil de Catalunya.

En la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales del Estado ya existen numerosos antecedentes en el mismo sentido que la regulación del Código Civil de Catalunya, exigiendo la liquidez de la "cuota" en base a la liquidación de gastos del ejercicio. (SAP de Asturias, Sección 7ª, Sentencia de 14 Ene. 2002, rec. 8/2001).

El pago de las cuotas debe efectuarse en el momento de su devengo, con independencia de que la cuota se gire antes o después de efectuarse el gasto para el que se gira esa cuota. En este sentido, interesante es la doctrina de la SAP de Barcelona, Secc. 16ª, de 25 de enero de 2011, que considera abusivo el acuerdo de penalizar en 6 euros diarios, la demora en el pago de las derramas aprobadas. Esa Sentencia hubiera admitido la penalización por retraso en el pago si no se hubiera aprobado en ese importe que es claramente abusivo con relación al importe de la cuota (era de un 40% de penalización).

La cuota, una vez se haya determinado en el título, por el propietario único, por todos los propietarios existentes, por el árbitro o por el Juez, «solo podrá variarse por acuerdo unánime» conforme dispone el art. 3. de la meritada Ley.

No obstante, el tenor del mencionado precepto y como indica la sentencia de fecha 3 Ene. 1996 dictada por la Sección 15 de esta Audiencia Provincial, "la jurisprudencia, así STS 18 Jun. 1970, admite la posibilidad de que también sea el Juez quien, aunque no exista la mencionada unanimidad, que es, por otro lado, necesaria para la validez de todos los acuerdos que impliquen modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo: art. 16.1, cambie las cuotas ya establecidas, lo que la doctrina justifica por la necesidad de corregir errores materiales de consideración, abusos o injusticias cometidas, en muchas ocasiones por los constructores, al atender a criterios distintos de los que señala el art. 5.2, que se refiere a la «superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos.»



¡Reduzca los gastos de calefacción en sus comunidades!

Principales Ventajas Instalación repartidores de costes de Calefacción.

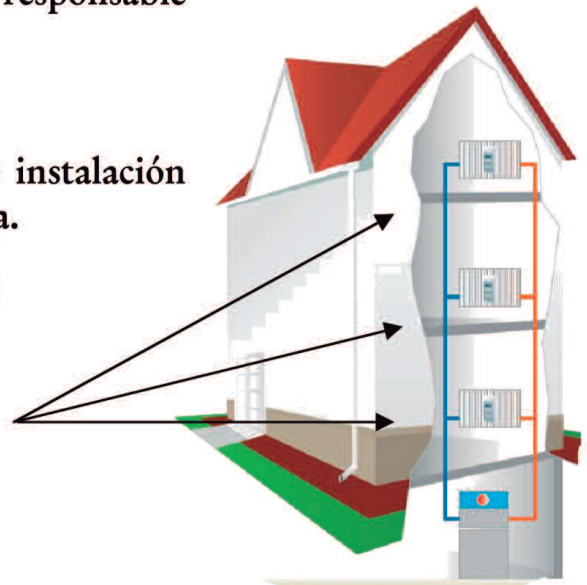
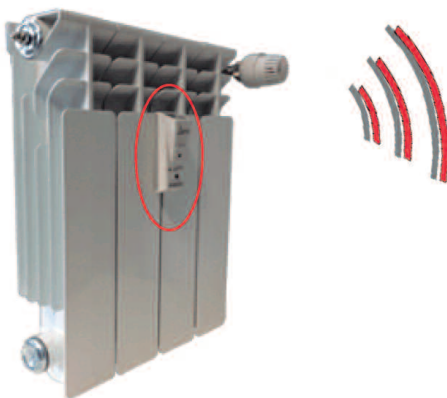
- Reparto uniforme de calor
- Reparto justo del coste
- Ahorro del hasta el 35% del coste total
- Fácil Instalación
- Sin Obras
- Lecturas Vía Radio
- Recibos individualizados por consumo.
- Detección de Fraudes

Individualice los gastos de * calefacción.

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

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

Ahorre en calefacción hasta un 35 %



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

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

* Fuente IDAE

Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

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

comercial@gomezcontadores.com

www.gomezcontadores.com



ORGANISMO DE CONTROL Acreditado por ENAC / ORGANISMO DE CONTROL Acreditado por ENAC

fijado que algunas entidades (los locales, por ejemplo) estén excluidos del pago de algunos servicios comunitarios. Pues bien, la jurisprudencia interpreta restrictivamente estas cláusulas estatutarias. Así, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, Secc. 1ª de 2-2-2012 proclama que la exoneración de los gastos de conservación y mantenimiento no comprende los relativos a extraordinarios o estructurales. Para el TSJ Cat el concepto de gastos resulta amplio y comprendería, en principio puesto que la ley no distingue (ubi lex non distinguit non distinguere debemus), tanto los ordinarios que se presentan como fijos o no fijos pero periódicos (su cuantía puede variar en función del consumo uso o utilización: agua, electricidad, limpieza, pequeñas reparaciones, etc.), como también los extraordinarios ocasionados por algún acontecimiento imprevisto que determina su procedencia.

INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS GASTOS COMUNITARIOS

Dentro de los gastos extraordinarios en el sentido expuesto (como contrapuestos a los habituales) han de comprenderse las reparaciones puntuales de conservación del edificio incluidas las reposiciones o las sustituciones de parte de sus elementos así como las obras de rehabilitación. Estas pueden afectar o no a la estructura y funcionalidad del inmueble lo que dependerá del tipo de obra a acometer.

En este sentido, no obstante, el TS proclama que el principio general es la participación general en los gastos comunes y que sólo son individualizables los gastos que se prevean excluidos en el Título o en los Estatutos aprobados por unanimidad. El TS declara como doctrina jurisprudencial la de que, para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una Comunidad de Propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su caso, en los Estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo

«Para modificar si los gastos se pagan a partes iguales o por coeficiente, o por un sistema mixto, basta el acuerdo favorable de 4/5 partes de los propietarios, por cuando lo que se está modificando son los estatutos»

de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad.

Para la modificación del sistema de administración, es decir, para modificar el criterio de si los gastos se pagan a partes iguales o por coeficiente, o por un sistema mixto, basta el acuerdo favorable de 4/5 partes de los propietarios, por cuando lo que se está modificando son los Estatutos de la Comunidad y ese quórum es el previsto en el art 553.25.2.

LA MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN

En definitiva, se admite que las Comunidades de Propietarios reparten los gastos en base a criterios distintos que los del coeficiente. Así, pueden repartirse algunos gastos por coeficiente, pero otros a partes iguales (portería, administración, material y correspondencia, etc) o bien que todos se repartan a partes iguales. Ese sistema de administración instaurado por cada Comunidad de Propietarios pasa a ser norma vinculante para ésta, vinculación al resto de propietarios que sólo podrá variar la Junta de propietarios con la aprobación de los 4/5.

Esta doctrina se recoge en la SAP de Barcelona, Secc. 19ª, Sentencia de 17 de junio de 2009 en la que se proclama que basta una mayoría de 4/5 partes para el acuerdo de modificación de la forma de contribución a los gastos comunes, distinto del acuerdo de variación de las

cuotas de participación (unanimidad).

Por el contrario, el Tribunal Supremo ha proclamado para la norma estatal (LPH) que para la modificación del sistema de administración sea necesario el acuerdo unánime de los propietarios. Esta doctrina se fija en la Sentencia de 30 de abril de 2010. Así pues, la norma catalana, huyendo de la unanimidad, rebaja el quórum, bastando el acuerdo de los 4/5.

Para la Sección 11 de la AP de Barcelona, será bueno diferenciar, con la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2.008, entre lo que supone: a.- una modificación de la cuota de participación, que necesariamente ha de recoger el título constitutivo inscrito en el Registro de la Propiedad (arts. 553-9.1.b y 553-7.2 CCCat), y que precisa de unanimidad (art. 553-3.4 CCCat. y STS de 30 de abril de 2.010) y b.- fijar de manera convencional un determinado sistema de reparto de gastos, sin alterar la cuota, que es lo que sucede en el asunto enjuiciado: se abandona el sistema de reparto igualitario para pasar a la participación proporcional según coeficiente.

Para la adopción de estos acuerdos, netamente perjudiciales para quien hasta ese momento, a pesar de ostentar el 14,5% de coeficiente, había disfrutado de un reparto igualitario con el resto de vecinos, no se precisaba, ni la unanimidad, pues según argumentamos el título de constitución queda incólume, ni la mayoría cualificada del art. 553-25.2 CCCat al no constar recogido en los estatutos el sistema de reparto igualitario.

Cabe advertir que para esta Sala, la diferencia está en si ese sistema de reparto de gastos está incluido o no como norma Estatutaria, si lo está, habrá que modificar los Estatutos y para ello se precisa el voto favorable de los 4/5, si no lo está, bastará con la mayoría simple.

Joaquín Martí Martí
Abogado.
Profesor Consultor de
Derecho en la "Universitat
Obera de Catalunya"

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

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

Nueva tubería dentro de la antigua
Tubería de desagüe



Ventajas

- Ahorro
- Comodidad
- Rapidez
- Limpieza
- Calidad

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

1



Desmontamos los inodoros y registros necesarios de toda la vivienda.

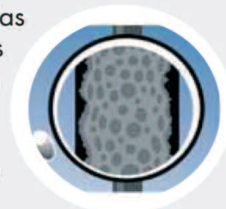
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

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



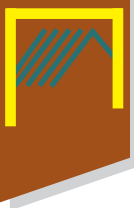
Mediante una herramienta patentada, se proyecta el polímero que formará la nueva tubería. Se aplican varias capas, con un tiempo de secado de una hora entre ellas. Al final, se habrá formado una nueva tubería de unos 3-5 mm de espesor, dentro de la antigua.

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

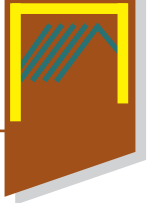


Nueva política de vivienda basada en el alquiler y la rehabilitación

VICTORIANO GONZÁLEZ GARCÍA

La dialéctica “nueva política” y “política continuista” es ya un cierto tópico, también en materia de vivienda. Pero, en cualquier caso, el Consejo de Ministros de 5 de abril último aprobó la “Puesta en marcha de un nuevo modelo de vivienda basado en el alquiler y la rehabilitación” que, por el momento, parece estar integrado o afectado por los siguientes textos normativos: Proyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016; Real Decreto por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios; y Real Decreto por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de junio.

«El nuevo modelo quiere garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada según lo previsto en el artículo 47 de la Constitución Española (CE), con especial atención a los ciudadanos con dificultades»



A ello habría que añadir, aunque tramitados con anterioridad al citado 5 de abril, el “Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas” interconectada, entre otras, con la “Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica”. A ello habría que añadir los textos legislativos que, por una u otra vía, pueden estar influyendo en la política de vivienda por medio de las reformas del sistema financiero general y por medio del grave y complejo tema de los desahucios.

Sin perjuicio de volver a reflexionar, cuando la citada nueva política se haya consolidado y su aplicabilidad se encuentre en fase de crucero, conviene ahora advertir sobre algunos de los aspectos más significativos de la misma, aun teniendo en cuenta la incompleta disponibilidad de todas disposiciones previstas y anunciadas.

Así, para el diseño de la nueva política el Gobierno dice haber partido de una serie de reflexiones como son, entre otras: de la atención a los sectores sociales más vulnerables, fomentar el sistema del alquiler como alternativa a la propiedad, dar salida al stock de vivienda desocupada, impulsar la rehabilitación en su más amplia acepción en detrimento de la nueva edificación,... todo lo cual parece conducir a la necesidad de un cambio de modelo que se plantea conseguir determinados objetivos básicos, tales como:

- Garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada según lo previsto en el artículo 47 de la Constitución Española (CE), con especial atención a los ciudadanos con dificultades.
- Mejorar la conservación, accesibilidad, calidad, sostenibilidad y eficiencia energética del parque residencial.
- Actualización del sector de la construcción.

Análisis General

A tenor de cuanto se acaba de exponer cabría formular, en síntesis, los siguientes comentarios:

- Cabe admitir como cierto que el conjunto de normas legales y reglamentarias que han comentado y otras a las que se aludido o que se vislumbran implican una nueva política de vivienda en España, algunas de ellas de ya antigua reclamación, como puede ser el establecimiento de un parque público de viviendas en alquiler,...
- En el mismo sentido, en el nuevo Plan Estatal de Vivienda procede resaltar el significativo cambio que se produce respecto de la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas, pues como se dice en el propio texto “...estos programas se diseñan con el objeto de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión. La especial naturaleza de estas subvenciones requiere que este Real Decreto, como normativa reguladora de las mismas, establezca limitaciones a la excepción prevista en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con carácter general”. Estos nuevos planteamientos de advierten, entre otros en los siguientes artículos: 22, 26, 28, 31 y 34.
- Podría ser de interés valorar las muy sucesivas modificaciones que se viene haciendo recientemente sobre la Ley de Propiedad Horizontal, tales como la efectuada en el artículo 3 de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de Medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios o la prevista en la Disposición final cuarta del Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y renovación Urbanas
- Es cierto que el artículo 148 de la CE atribuye a las Comunidades Autónomas competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio urbanismo y vivienda. Pero también es cierto que el artículo 149 la misma CE atribuye al Estado competencias exclusivas en la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos constitucionales, así como, entre otros, en lo que se refiere a la legislación civil (con matices), la ordenación del crédito y la fijación de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, legislación forzosa, ... En definitiva, como reiteradamente ha puesto de manifiesto el Tribunal Constitucional en materia de vivienda, como en otras, el Estado y las Comunidades Autónomas tiene responsabilidades conjuntas y compartidas que deben poner al servicio de la resolución de los problemas de los ciudadanos.

Por tanto, es difícil de entender que el Estado no disponga de una Ley de la Vivienda, como desde hace tiempo tienen todas las Comunidades Autónomas, en la que se especifique cuáles son sus responsabilidades/competencias y como las va a desarrollar.

ANTEPROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Se plantea los siguientes objetivos:

- Flexibilizar el régimen jurídico del suelo urbanizado reduciendo sus cargas para facilitar la rehabilitación.
- Favorecer la accesibilidad, teniendo en cuenta los intereses

de los diversos grupos sociales y lo expresamente previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, concretando conceptos actualmente imprecisos.

- Facilitar las acciones voluntarias de los ciudadanos para mejorar de la eficiencia energética.
- Concienciar a los propietarios en su deber de conservación de los edificios, fijando parámetros cuantitativos “ad hoc”.

- Modificar la normativa del Real Decreto Ley 8/2011, en materia de Inspección Técnica de Edificios (ITE) para sustituirlo por el Informe de Evaluación del Edificio (IEE), cuyo contenido contemplará la conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

El contenido estructural del actual Proyecto (ya en el Congreso de los Diputados) se condensa en los siguientes apartados: el Título Preliminar, que contiene las Disposiciones Generales, comprende el objeto de la nueva ley, los fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo. Por su parte, el Título I, relativo al Informe del citado IEE, desarrolla el Informe, la coordinación administrativa y la capacitación para el mismo. El Título II trata las Actuaciones sobre el medio urbano regulándolas y los sujetos obligados a las mismas; así como la ordenación y gestión en lo que se refiere a la iniciativa de la ordenación de las actuaciones, las reglas básicas para su ordenación, viabilidad y ejecución, los efectos de la delimitación de los ámbitos de gestión y ejecución de tales actuaciones, las formas de ejecución, los derechos de alojamiento y retorno, las fórmulas de cooperación y coordinación para participar en la gestión, las facultades de los sujetos legitimados, las asociaciones administrativas, los convenios para la financiación de las actuaciones, la cooperación interadministrativa y, finalmente, la organización de la cooperación. El actual Proyecto se cierra con las co-

El Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007 de 20 de junio: Este texto, fundamentado en Directivas comunitarias y nacional, modifica, como se deduce de su propio título casi veinte artículo del texto vigente así como diversas instrucciones técnicas al respecto.

«Otros objetivos son mejorar la conservación, accesibilidad, calidad, sostenibilidad y eficiencia energética del parque residencial, y la actualización del sector de la construcción»

respondientes disposiciones adicionales, transitorias,... siendo de resaltar aquí la Disposición final cuarta que pretende dar nueva redacción a los artículos 2, 3, 9 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

EL REAL DECRETO 235/2013 DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS.

Este texto, responde a transposición de normativa comunitaria, y determina la obligación de poner, parece que a partir del 1 de junio de 2013, a disposición de compradores y usuarios un "certificado de eficiencia energética" con información objetiva sobre las características energéticas de los

edificios, recomendaciones para mejorar los niveles,... Todo ello para que sea posible valorar y comparar la eficiencia energética con la finalidad de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía y a tal efecto contiene modificaciones en los siguientes aspectos que se han considerado más significativos:

- Crea el "Certificado eficiencia energética" que deberá incluir información objetiva al respecto.
- Establece el procedimiento básico para la emisión de tal Certificado, su metodología, condiciones técnicas,...
- Los edificios de las Administraciones Públicas quedan incluidos en el ámbito de aplicación.
- Se crea una Comisión Asesora en la materia.
- Se predeterminan plazos para su plena efectividad así como los oportunos distintivos y etiquetas.
- Finalmente se fija el obligado régimen sancionador.

A tal fin el IDAE ha elaborado programas informáticos "ad hoc" y llevará a cabo planes de formación de técnicos e inspectores así como campañas de información general sobre las nuevas obligaciones.



RENOVACIÓN SEGURA, SOLUCIÓN GARANTIZADA

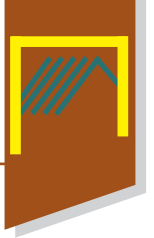


Grupo profesional con amplia trayectoria en el sector de la Rehabilitación de Edificios.

Ofrecemos **compromiso** y **calidad**, con los recursos óptimos y **soluciones** a medida de nuestros clientes.

- Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)
- Rehabilitación y restauración de edificios
- Arquitectura y Proyectos
- Solución integrada de servicios

www.ceprosan.es ☎ 912 566 989 ✉ info@ceprosan.es "Entendemos sus necesidades y creamos soluciones"



Plan Estatal de Vivienda 2013-2016

Este texto sí está ya plasmado en el BOE del 10 de abril, identificado como "Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016".

El contenido de lo que se suele identificar como Exposición de motivos se puede sistematizar en los siguientes términos:

- Se inicia con una referencia al proceso histórico de la tradicional política española de vivienda y, de manera específica, a los últimos planes de vivienda (desde 1981 a 2012) señalando sus aspectos comunes y, concretamente, el incremento del volumen de viviendas, los nuevos suelos, la apuesta por la fórmula de la propiedad,...
- El impacto de la actual crisis económico-financiera y sus conocidos efectos, incluido el stock de viviendas sin vender, en contraste con las dificultades de amplios sectores sociales para acceder a la vivienda.
- La desproporción entre la utilización de las fórmulas de acceso en propiedad y en alquiler que, por muy diversas razones, hace necesario un fuerte incremento de esta última.
- A tales efectos y para resaltar la coordinación de las diversas medidas, se hace recordatorio del Plan del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España así como de la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas (ya en avanzado estado de tramitación parlamentaria) y el Anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (que la está iniciando).
- Tras reiterar los objetivos del Plan, a continuación se entra a resaltar las ayudas al alquiler, convertido en elemento sustancial del Plan, complementándolas con la idea de crear un amplio parque público de este tipo de vivienda.
- Similar apuesta se hace por la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas, a las que se añaden las de ahorro y eficiencia energética.
- Para la plasmación de los objetivos e ideas expuestos, el Plan se estructura en ocho Programas concretos.
- En cualquier caso, a tenor del reparto de competencias (responsabilidades) el desarrollo del Plan se instrumenta con base en la colaboración entre la Administración General del Estado (AGE) y las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla. Y en la colaboración privada.
- Este apartado introductorio del Real Decreto 233/2013 se complementa con las habituales citas al contenido de las disposiciones complementarias que cierran el texto.

El articulado está integrado por los siguientes grandes apartados:

- El Capítulo I contiene las Disposiciones Generales tales como: objetos y régimen jurídico; actuaciones y situaciones subvencionables con expresa mención de cada uno de los Programas que configuran el Plan, gestión de las ayudas y convenios al efecto, la colaboración pública-privada, financiación, beneficiarios de cada Programa, entidades colaboradoras y órganos competentes para el seguimiento del Plan.
- En Capítulo II, dedicado al Programa de Subsidiación de Préstamos Convenidos, contiene un único artículo para indicar que "Este programa tiene por objeto el mantenimiento de las ayudas de Subsidiación de préstamos convenidos regulados en los Planes Estatales de Vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia". Es decir, el nuevo Plan parece no contemplar la financiación "ex novo" de la vivienda en propiedad.
- El significativo Programa de Ayuda al Alquiler de Vivienda es-

tá desarrollado en el Capítulo III con referencia a los artículos que regulan las siguientes materias: objeto, beneficiarios, gestión, cuantía, plazo y acceso a las ayudas así como el control correspondiente.

- Por su parte, el Capítulo IV regula el Programa de Fomento del Parque Público de Vivienda en Alquiler determinando su objeto, distinguiendo viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, los beneficiarios, el régimen de prioridad, las ayudas y el procedimiento de concesión así como la identificación de los arrendatarios.
- El Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, contemplado en el Capítulo V, concreta su objeto, las actuaciones subvencionables, las condiciones particulares de las actuaciones objeto de este Programa, los beneficiarios, el tipo y cuantía de las ayudas y la correspondiente actividad gestora.
- Por su parte, el Capítulo VI desarrolla el Programa de la Regeneración y Renovación Urbana iniciándose con la definición de su objeto para seguir con las actuaciones susceptibles de subvención, las condiciones particulares de los ámbitos territoriales y actuaciones objeto del Programa, beneficiarios, tipo y cuantía de las ayudas y las específicas normas gestoras.
- El Capítulo VII contempla las Disposiciones Comunes a los Programas de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, de Fomento de la Regeneración y la Renovación Urbanas y para el Fomento de Ciudades Sostenibles y y Competitivas, cuyos dos artículos están dedicados a regular la colaboración público-privada y las asociaciones administrativas.
- El Programa de Apoyo a la Implantación del Informe de Evaluación de los Edificios, Capítulo VIII, señala cual es su objeto, los beneficiarios, la gestión y cuantía de las ayudas y las condiciones para el otorgamiento de las mismas.
- En el Capítulo IX, destinado al Programa para el Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas, se especifica su objeto, beneficiarios, tipo y cuantía de las ayudas y sus normas de gestión.
- Como último Programa se regula el correspondiente al Apoyo a la Implantación y Gestión del Plan, señalándose su objeto así como tipo y cuantía de las ayudas.
- Por su parte, el Capítulo XI está dedicado al Control y Evaluación del Plan señalando la eventual reasignación de recursos, el sistema de control, evaluación y cumplimiento.
- Finalmente el Real Decreto se cierra con las pertinentes disposiciones complementarias. Entre las que cabría destacar: la Adicional tercera en la que se determina un nuevo concepto de vivienda protegida; la cuarta y la quinta para contemplar las posibilidades de cambios de calificación (régimen) de las viviendas; así como sexta y séptima en materia de préstamos a promotores en Planes anteriores. La octava está referida exclusivamente a Lorca.
- El texto se complementa con los Anexos I (Glosario de conceptos utilizados en el Real Decreto) y II (Informe de Evaluación del Edificio).
- Adicionalmente, se establecen medidas de fomento como son: la Línea ICO para la rehabilitación; la Línea IDEA con ayudas a proyectos integrales de ahorro y eficiencia energética en edificios de viviendas; y el Proyecto Clima para la compra de créditos por reducciones verificadas de CO2 en el sector de la vivienda.

Victoriano González García
Ex Secretario General de la
Dirección General de Vivienda.

Admisión por el TJUE (14 de marzo de 2013) para que los jueces españoles consideren nulas por abusivas determinadas cláusulas contractuales en los procedimientos de ejecución hipotecaria

Importantísima ha sido la sentencia de fecha 14 de marzo de 2013 del TJUE en la que el Tribunal de Justicia Europeo viene a cuestionar el sistema procesal español en torno a los mecanismos por los que un ciudadano puede oponerse a una entidad bancaria ante un proceso de ejecución hipotecaria. Y ello, en base a que pueda considerar nula o abusiva una cláusula del contrato que firmaron y que ante el impago del deudor pueda dar lugar a que el banco reclame el inmueble.



Esta sentencia ya es de aplicación por los jueces españoles en los procesos que puedan sustanciarse. Así las cosas, el TJUE cuestiona que el sistema español recoge medios muy limitados por los que un deudor puede oponerse al procedimiento de ejecución de una hipoteca por un banco. Y así, por ejemplo, el TJUE señala que no figura en la legislación española que pueda oponerse un ciudadano

ante la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo hipotecario. Y ello se hace evidente en el controvertido art. 695 LEC.

Pero el problema que tenemos es que esta forma de oponerse el deudor ante un banco que quiere desalojarle de su inmueble no puede llevarse a cabo en el mismo procedimiento en el que el banco le está reclamando recupe-

rar la posesión del mismo, por lo que ello obliga a que el deudor tenga que irse a otro procedimiento judicial, es decir, presentar una demanda contra el banco reclamando que un juez declare abusiva una cláusula que aquél considera abusiva. El problema es que si el cliente del banco hace esto último esta forma de actuar no suspenderá el procedimiento de ejecución hipotecaria que el banco le había presentado en otro juzgado y ante otro juez y, por ello, podrá perder el inmueble para luego ganar ante otro juez ese pleito con el banco, pero sin que le sirva de nada porque ya habrá perdido el inmueble en el hipotecario.

Así, lo que es mas grave es que si el juez que tramitaba la ejecución hipotecaria contra el cliente ejecutó la decisión de expulsar del inmueble a este, esta decisión es irreversible, aunque el segundo juez ante el que el cliente había solicitado que se declarara la nulidad de una cláusula del contrato así lo aceptara y al final lo reconociera.

Por lo tanto, de ser así esa decisión del segundo juez sólo puede garantizar al consumidor una protección indemnizatoria, sin que la persona expulsada pueda recuperar la propiedad de su vivienda. Con ello, el sistema es perverso y evita que los ciudadanos puedan plantear ante los jueces medidas de suspensión de las ejecuciones hipotecarias.

«El TJUE señala que no figura en la legislación española que pueda oponerse un ciudadano ante la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo hipotecario»

LA NORMATIVA ESPAÑOLA NO SE AJUSTA AL PRINCIPIO DE EFECTIVIDAD.

Con esta sentencia, el Tribunal de Justicia declara que la normativa española no se ajusta al principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados a instancia de los bancos y en los que los consumidores son parte demandada, aplicar la protección que la Directiva comunitaria establece. Ello abre la puerta a que los jueces ante quienes se presenten medidas judiciales por los ciudadanos cuestionando la validez de las cláusulas de un contrato de préstamo hipotecario podrán acordar que el juez que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria lo suspenda hasta que él resuelva esta cuestión y poder estudiar, antes de que el juez que tramita el procedimiento hipotecario decida expulsar del inmueble al cliente, si existen vicios en el contrato que puedan invalidarlo.

Esta decisión del TJUE vincula a los tribunales españoles que a partir de ahora podrán aplicar estas medidas sin perjuicio de alertar al ejecutivo acerca de que legisle la normativa en materia de ejecución hipotecaria permitiendo el examen de las cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario y suspender en su caso las ejecuciones hasta que se estudie con detalle si el contrato tenía cláu-

Vulneración de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de Abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores.

El TJUE declara que la normativa española controvertida en el litigio principal no se ajusta al principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados a instancia de los profesionales y en los que los consumidores son parte demandada, aplicar la protección que la Directiva pretende conferir a estos últimos. Igualmente, el TJUE establece que vulnera la Directiva que en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, exista la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo.

La Directiva debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que, al mismo tiempo que no prevé, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, no permite que el juez que conozca del proceso declarativo, competente para apreciar el carácter abusivo de esa cláusula, adopte medidas cautelares, entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

Con todo, debemos concluir que el TJUE viene a reconocer intrínsecamente que pueda el juez que conoce del procedimiento de ejecución hipotecaria analizar la alegación o motivo de oposición de la nulidad de cláusulas abusivas. Y ello, sin necesidad de tener que acudir la parte ejecutada a otro juez para obtener este pronunciamiento judicial. Y ello, porque ya el propio TJUE había venido reconociendo la posibilidad de que el juez, incluso de oficio, pueda llevar a cabo esta labor de análisis de estas cláusulas, y por ello cualquier juez, por lo que obviamente puede hacerlo el citado de la ejecución hipotecaria.

Ante ello, parece que en la inminente conclusión de la tramitación parlamentaria arrendaticia ya se va a incluir la reforma de los preceptos que den cobertura legal a este problema, con independencia de hacer notar que la sentencia del TJUE es plenamente vinculante a los tribunales españoles.

sulas abusivas. Veamos, pues, cómo se desarrolló el procedimiento desde su origen y las razones del planteamiento de la cuestión prejudicial y las recogidas por la sentencia del TJUE y su afectación al sistema español.

POSIBILIDAD DE QUE EL JUEZ ESPAÑOL QUE TRAMITA LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA PUEDA DECLARAR NULAS LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

La importancia de la sentencia del TJUE de fecha 14 de Marzo de 2013 radica en que el juez español que tramita la ejecución hipotecaria pueda declarar nulas las cláusulas abusivas del contrato de préstamo hipotecario y, en consecuencia, no dar lugar a esa ejecución hipotecaria y suspender con ello el trámite derivando a la entidad bancaria a reclamar al deudor de las cuotas al pago de las mismas, pero sin tener en cuenta las cláusulas consideradas abusivas.

Así las cosas, el propio TJUE reconoce que el juez nacional está obligado, en virtud de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, a apreciar de oficio el carácter abusivo de todas las cláusulas contractuales comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva, incluso en el caso de que no se haya solicitado expresamente, tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello.

«Esta decisión del TJUE vincula a los tribunales españoles que a partir de ahora podrán aplicar estas medidas sin perjuicio de alertar al ejecutivo acerca de que legisle la normativa en materia de ejecución hipotecaria»

En la actualidad, el sistema procesal español prohíbe al juez que conoce de un proceso declarativo vinculado al procedimiento de ejecución hipotecaria adoptar medidas cautelares que garanticen la plena eficacia de su decisión final, no sólo cuando aprecie el carácter abusivo, con arreglo al artículo 6 de la Directiva comunitaria, de una cláusula contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, sino también cuando compruebe que esa cláusula resulta contraria a las normas nacionales de orden público, lo que le corresponde a él verificar.

Y frente a las dudas que al principio se podrían suscitar sobre si lo que el TJUE apunta acerca de si puede ser el juez que conoce de la ejecución hipotecaria acordar la suspensión para analizar el motivo de oposición centrado en la nulidad de las cláusulas del préstamo, o alguna de ellas, o debe hacerse esta función en el juicio declarativo ante otro juez, en la actualidad con arreglo al artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cualquier otra reclamación que el deudor pueda formular, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el correspondiente capítulo de dicha Ley. Es decir, parece querer cuestionar el TJUE el “peregrinaje jurisdiccional” o mejor dicho de órganos judiciales que

supone tener que acudir a otro juez para reclamar algo que está incluido en el debate del juez que conoce de la ejecución hipotecaria.

Y esta situación y la encrucijada en la que, por todo ello, se encuentra el deudor ejecutado, hace que el TJUE señale que se deduce que, en el sistema procesal español, la adjudicación final a un tercero de un bien hipotecado adquiere siempre carácter irreversible, aunque el carácter abusivo de la cláusula impugnada por el consumidor ante el juez que conozca del proceso declarativo entrañe la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria, salvo en el supuesto de que el consumidor realice una anotación preventiva de la demanda de nulidad de la hipoteca con anterioridad a la nota marginal indicada.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA.

Este carácter irreversible viene motivado por la imposibilidad de que el juez que conoce del declarativo pueda atender las consecuencias del procedimiento de ejecución hipotecaria sobre el que no tiene competencia y sobre el que ninguna eficacia puede alcanzar lo acordado por aquél juez con independencia de que pueda fijar una indemnización a favor del ejecutado si se le reconociera la razón de su oposición fundada en la nulidad de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que, de haber sido aceptada por el juez que tramitó la ejecución, hubiera variado la respuesta judicial.

Quizás la única opción de que pudiera paralizarse la ejecución hipotecaria sería con la anotación preventiva de la demanda. Pero el TJUE apunta que con el marco actual de la regulación procesal española existe un riesgo no desdeñable de que el consumidor afectado no realice esa anotación preventiva en los plazos fijados para ello, ya sea debido al carácter sumamente rápido del procedimiento de ejecución en cuestión, ya sea porque ignora o no percibe la amplitud de sus derechos (véase, en este sentido, la sentencia Banco Español de Crédito apartado 54).

Ante ello, reconoce el TJUE que un régimen procesal de este tipo, al no permitir que el juez que conozca del proceso declarativo, ante el que el consumidor haya presentado una demanda alegando el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, adopte medidas cautelares que puedan suspender o entorpecer el procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final, puede menoscabar la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva (véase, en este sentido, la sentencia de 13 de marzo de 2007, Unibet, C-432/05, Rec. p. I-2271, apartado 77).

Pero aunque se siga sin dejar claro de forma definitiva si debe ser el juez que conociera de un posible juicio declarativo, o el propio de la ejecución hipotecaria el que debe conocer de la alegación de la nulidad de una o varias cláusulas abusivas, lo cierto es que, según ya se ha expuesto, debe admitirse que pueda ser el juez que conoce de la ejecución hipotecaria el que se pronuncie sobre esta cuestión. En esta línea, lo que también el TJUE quiere dejar por sentado es que, de igual modo, el juez que conociera de un declarativo podría vincular en su de-

cisión al de la ejecución hipotecaria, pero no deja de ser un contrasentido acudir al segundo juez si es posible plantear como motivo de oposición en la ejecución hipotecaria la nulidad de las cláusulas abusivas, lo que haría inservible, o, mejor dicho, innecesario plantear la demanda declarativa ante el segundo juez.

«En la tramitación parlamentaria arrendaticia ya se va a incluir la reforma de los preceptos que den cobertura legal a este problema, con independencia de hacer notar que la sentencia del TJUE es vinculante a los tribunales españoles»

LOS PRIVILEGIOS DEL ACTUAL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Sobre el alcance del sistema actual basado en una pura indemnización concedida por el segundo juez ante quien ha perdido su vivienda, que es el bien máspreciado y, a la vez, costoso, que puede tener a lo largo de su vida una persona (de ahí la lógica presión social sobre esta cuestión) se pronuncia el TJUE señalando que cuando, como en el litigio principal, el bien que constituye el objeto de la garantía hipotecaria es la vivienda del consumidor perjudicado y de su familia, puesto que el mencionado mecanismo de protección de los consumidores, limitado al pago de una indemnización por daños y perjuicios, no es adecuado para evitar la pérdida definitiva e irreversible de la vivienda.

Los privilegios del actual procedimiento de ejecución hipotecaria para las entidades ejecutantes también es cuestionado por el TJUE al señalar que basta con que los profesionales inicien, si concurren los requisitos, el procedimiento de ejecución hipotecaria para privar sustancial-

mente a los consumidores de la protección que pretende garantizar la Directiva, lo que resulta asimismo contrario a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia según la cual las características específicas de los procedimientos judiciales que se ventilan entre los profesionales y los consumidores, en el marco del Derecho nacional, no pueden constituir un

elemento que pueda afectar a la protección jurídica de la que estos últimos deben disfrutar en virtud de las disposiciones de la Directiva (véase, en este sentido, la sentencia Banco Español de Crédito, antes citada, apartado 55).

Las conclusiones del TJUE, por todo ello, se sitúan en los siguientes parámetros a destacar en el ámbito procesal de la línea de actuación que puede seguir la parte que pretenda alegar la nulidad de cláusulas abusivas ante el planteamiento de un procedimiento de ejecución hipotecaria por una entidad bancaria ejecutante, así como las posibilidades de actuación del juez competente de la ejecución hipotecaria ante la efectividad de la sentencia del TJUE a los tribunales españoles, con independencia de la obligada reforma que ahora se impone del aspecto procesal de la tramitación de estos procedimientos:

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

MEGAFINCAS

FRANQUICIA CREADA POR Y PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

¿Quieres externalizar algunos de los servicios de tu despacho?

- Contabilidad.
- Reprografía y correspondencia.
- Hosting, copias de seguridad.
- Recepción de llamadas, emergencias.

¡¡¡LLÁMANOS!!!

www.megafincas.com

MEGAFINCAS SL - Av. Reyes Católicos, 40 Oficina 7 - E-09005 Burgos - email: megafincas@megafincas.com
 Att. Cliente (+34) 902 131 131 / Emergencias (+34) 902 151 615

La cesión en precario y la ruptura matrimonial

La cesión del uso de una vivienda a un hijo para el establecimiento de su domicilio conyugal, o bien la cesión de una vivienda a un hijo o hermano que, posteriormente, y con el tiempo, instala en él su domicilio conyugal, sin pago de contraprestación

alguna, supone un frecuente acto de liberalidad del propietario. Ahora bien, una vez rota la situación familiar en la pareja, los jueces acostumbra a atribuir la vivienda a la esposa, que la ocupa con los hijos. Analizar si los propietarios pueden recuperar la vivienda cedida por convenio regulador a la esposa del hijo o hermano, es parte del análisis que se realiza en este artículo.



JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

La cesión de una vivienda tiene una connotación propia y diferenciada cuando el consentimiento para la ocupación del bien inmueble se presta a un familiar para que éste instale en él su domicilio conyugal.

Ya sea un hijo, ya sea un hermano, cuando se cede la vivienda para que se destine a domicilio conyugal, se produce la entrada de una tercera persona en el piso y, en consecuencia, el consentimiento a precario permite, asimismo, el uso de la vivienda por una tercera persona.

Cuando la relación de pareja se rompe, ¿esa tercera persona utiliza la vivienda, a modo de precario o a modo de comodato? Es más, puede tener un título de posesión si a la esposa se le atribuye el uso del domicilio conyugal en la sentencia de divorcio. Por tanto, la esposa tiene un título de ocupación de una vivienda a la que accedió por precario.

Es decir, el conflicto se plantea cuando el propietario ha permitido el uso de la vivienda a un pariente suyo, normalmente el hijo -aunque también hay casuística entre herma-

nos- por razón de su matrimonio, pero que luego quiere recuperar cuando se ha producido la crisis matrimonial.

EL PROPIETARIO PUEDE RECLAMAR LA VIVIENDA

Tal y como se preocupa de proclamar la jurisprudencia del TS, cuando se trate de terceros propietarios que han cedido el inmueble por razón del matrimonio, salvo que exista un contrato que legitime el uso de la vivienda, la relación entre los cónyuges y el propietario es la de un precario. Debe enfocarse el tema desde el punto de vista del derecho de propiedad y no del derecho de familia, porque las consecuencias del divorcio/separación no tienen que ver con los terceros propietarios (STS 26 de diciembre de 2005, 14 de enero de 2010, 30 de abril de 2011).

La aplicación de la doctrina jurisprudencial rechaza la aplicación de la figura del comodato, en estos casos, y toda ella concluye que las cesiones de la vivienda realizadas a favor del hijo y la que fue su cónyuge se califica como precario, con la con-

secuente facultad del propietario de reclamar la vivienda a su voluntad.

El Tribunal Supremo confirma que debe calificarse la relación como precario. Así, según el TS ya en la sentencia de esta Sala de 30 junio 2009 señala que en esta cuestión se ha sentado doctrina a partir de la sentencia de 26 diciembre 2005 (continuada en las SSTs de 2, 23, 29 y 30 octubre y 14 noviembre 2008 y 13 abril 2009). Se afirma en primer lugar que en los casos de cesión de la vivienda a título gratuito, se ha de comprobar si se ha consentido para un uso concreto y determinado, "que ha de ser siempre y en todo caso específico y no simplemente el genérico y propio de la cosa según su destino, debiendo la relación jurídica constar de forma clara, con independencia de que pueda deducirse o resulte implícitamente de los actos de las partes". A continuación, la sentencia citada recuerda la doctrina de esta Sala relativa a la cesión gratuita de vivienda, que debe aplicarse a este recurso: "la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por su titular para



ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un precarista, una vez rota la convivencia, con independencia de que le hubiera sido atribuido el uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar, por resolución judicial".

EL DERECHO AL USO DE LA VIVIENDA NO ES UN DERECHO REAL

Como también ha declarado la sentencia de Pleno de la Sala TS de 14 de enero de 2010 [RC n.º 2806/2000], el derecho al uso de la vivienda familiar concedido en sentencia, en el ámbito del derecho de familia, no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia de los hijos menores o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección. Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular no impone más

restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro cónyuge, la cual se cifra en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008).

No obstante, diferente es el supuesto en el que los cónyuges ocupan en precario una vivienda, en virtud de una posesión simplemente tolerada por la condescendencia del propietario. En este caso, pese a la adjudicación del uso a uno de ellos en aplicación del artículo 96 CC, no se puede obtener frente a un tercero una protección posesoria de vigor jurídico superior al que el hecho del precario proporcionaba a los cónyuges.

La conclusión de todo este razonamiento se encuentra en la STS de 18 de marzo de 2011, que fija como doctrina jurisprudencial la siguiente: "La situación de quien ocupa una vi-

vienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por su titular para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un precarista, una vez rota la convivencia, con independencia de que le hubiera sido atribuido el derecho de uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar, por resolución judicial".

PROTECCIÓN DEL DERECHO FAMILIAR

La explicación y justificación de esta doctrina jurisprudencial y de este parecer del Tribunal Supremo tiene su antecedente en la Sentencia de 26 de diciembre de 2005. En ésta se hace una reflexión que da sentido a esta postura.

Para el TS «siempre ha de tenerse presente que la protección de la vivienda familiar se produce a través de la protección del derecho que la familia tiene al uso, y que la atribución de la vivienda a uno de los cónyuges no puede generar un derecho antes inexistente, y sí sólo proteger el que la familia ya tenía. Así, quienes ocupan en precario la



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

vivienda no pueden obtener una protección posesoria de vigor jurídico superior al que el hecho del precario proporciona a la familia, pues ello entrañaría subvenir necesidades familiares muy dignas de protección con cargo a extraños al vínculo matrimonial y titulares de un derecho que posibilita el ceder el uso de la vivienda. Y traería como consecuencia que desaparecieran muchas benéficas ayudas para proporcionar techo a seres queridos ante el temor de que una crisis familiar privara en parte del poder de disposición que sobre la vivienda tiene el cedente del uso».

En la STS de 14 de julio de 2010, se reitera por el TS que la atribución de la vivienda por sentencia dictada en el ámbito de un procedimiento de familia no puede constituir un título jurídico hábil para justificar la posesión que resulte oponible a terceros ajenos a las relaciones surgidas por el matrimonio y por el procedimiento matrimonial, ni permite reconocer al beneficiario una posición jurídica y una protección posesoria de vigor jurídico superior al que la situación de precario proporciona a la familia, pues ello entrañaría subvenir necesidades familiares, desde luego muy dignas de protección, con cargo a extraños al vínculo matrimonial y titulares de un derecho que posibilita la cesión del uso de la vivienda.

En este supuesto de hecho, el Alto Tribunal establece que esa calificación no se ve alterada por el hecho de que, tras la muerte del esposo de la actora (madre) y como consecuencia de la división de la herencia, ahora ya sólo sea propietaria de la mitad del piso y usufructuaria de la otra mitad, cuando antes era propietaria de la totalidad del piso. Para el TS la actora cedió el piso a su hijo para que constituyese su hogar familiar, pero no consta su voluntad de renunciar a recuperarla mientras constituyese el domicilio de la familia.

NIETOS EN LA VIVIENDA

En relación a la inclusión de los nietos de los actores en las viviendas, la SAP de Barcelona, Sección 13ª de 19 de octubre de 2007, introduce un fundamento muy apropiado, en el

sentido de proclamar que no puede ampararse la ocupación de la vivienda en una obligación natural o un deber moral de reconocimiento o gratitud que confiera a la demandada un derecho de uso vitalicio de carácter irrevocable, incluso a pesar de la estancia de los nietos en la vivienda.

En esa sentencia, se acude a la doctrina jurídica como fundamento para la desestimación de la obligación "moral". Según la Sala, Castán define las obligaciones naturales como aquellas obligaciones que implican "una categoría intermedia entre el simple deber moral y la obligación jurídica perfecta, que se distingue del primero por que produce algunos efectos jurídicos (principalmente el de no poder ser repetido el pago hecho voluntariamente por el deudor), y de la segunda, en que no engendra acción para hacer efectivo su cumplimiento, ni por consiguiente, puede ser llevada a ejecución forzosa", el citado autor considera que de entre las que se conceptúan como tales por la doctrina, sólo encaja de alguna manera en el concepto de obligación natural el art. 1901 del CC que excluye la repetición de lo pagado si el pago se hubiera hecho a "título de liberalidad o por otra justa causa", considerando que si la causa prevista por el precepto no es una causa jurídica de deber ni causa donandi, parece lógico considerar que nos hallamos ante una obligación natural.

DEBERES SOCIALES COMO OBLIGACIONES MORALES

Continúa proclamando la Sala que de esta concepción de los deberes morales o sociales como obligaciones naturales, mediante la atribución de los caracteres y efectos que en el Derecho Romano eran propios de éstas, cabe deducir como consecuencias esenciales:

a) La incoercibilidad jurídica de los deberes morales y sociales, que se traduce en la inexigibilidad judicial de su cumplimiento, desprovisto de acción y confiado únicamente a la conciencia u honorabilidad de quien los asumió, de suerte que su inobservancia no trasciende en principio los límites del orden moral o social en que resulta debida su realización.

El desahucio por precario

Una vez configurada la relación posesoria entre familiares como de precario, debe analizarse cuál es el trámite judicial competente para su resolución y para la recuperación posesoria por parte del propietario.

- ❖ En el ámbito civil, la recuperación de la posesión es competencia del juicio de desahucio por precario.
- ❖ La línea jurisprudencial aplicada tras la superación de la doctrina de la "cuestión compleja" es la de la plena aplicación del juicio verbal de desahucio por precario.
- ❖ Esta corriente jurisprudencial, digamos mayoritaria, defiende el juicio de desahucio como plenamente aplicable para la resolución de estas controversias.

Para los casos de desahucios instados frente a supuestos en los que existen convenios reguladores de separación y divorcio, fundamentan la estimación en que:

a) La sentencia dictada en un procedimiento matrimonial ya sea de separación o divorcio no es título suficiente por no ser "oponible a terceros".

b) La resolución judicial recaída en un procedimiento matrimonial, sólo resuelve las cuestiones suscitadas entre los cónyuges y no puede tener consecuencias jurídicas fuera de dicho proceso matrimonial y por lo tanto tampoco puede producir efectos contra terceros. Ello conlleva que la atribución dada en la sentencia dictada en el procedimiento matrimonial del uso de la vivienda al cónyuge no titular no constituye título alguno, puesto que no crea, modifica o extingue relación jurídica que los cónyuges puedan tener con terceros.

Y en este trámite, es aplicable la doctrina de la carga de la prueba. Para el TS "siendo la esencia del precario, la carencia de título, corresponde su prueba a quien alegue su existencia" (STS 17 de abril de 1956, 6 de febrero de 1958 y 8 de marzo de 1968).



MÁS EFICACIA, MÁS INGRESOS, MÁS BENEFICIOS.

Para sus comunidades.

La solución para los administradores de fincas.

Multintegra, el servicio exclusivo del Grupo Multiasistencia para administradores de fincas, le ayuda a conseguir más para sus comunidades.

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

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



multintegra

b) La irrepeticibilidad o irrevocabilidad de los actos jurídicos voluntariamente ejecutados en cumplimiento de tales deberes; en el sentido expuesto ha de resaltarse que del texto legal resulta la irrevocabilidad del "pago" (podría entenderse extendido a otras prestaciones de tracto único), cuando la "entrega se hizo", tiempo verbal en pasado que excluye esa irrevocabilidad respecto a situaciones o actos futuros o de futuro (que, por otra parte, no podrían ser exigidos).

La enunciación del concepto de obligación natural y la plasmación indicada en nuestro derecho revelan lo difícil que es enlazar tal institución jurídica con la situación derivada del mantenimiento de una determinada posesión, tanto más cuando el art. 444 CC establece que los actos tolerados no afectan a la posesión, a lo cual deben añadirse los razonamientos que preceden.

Para la Sala, tampoco cabe la aplicación de la doctrina de los actos

propios -del hecho que la suegra de la demandada mantuviera hasta su fallecimiento a ésta en la posesión de la vivienda- y no puede desprenderse se haya definido inalterablemente, causando estado, la situación jurídica de su autor o que se hayan realizado actos que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho, definiendo unilateralmente dicha situación, tanto más cuando para que tenga carácter vinculante el acto propio ha de ser concluyente e indubitado y con alcance inequívoco, lo que no es predicable de la situación fáctica que se considera acreditada en el pleito; ni acudir a la equidad para la resolución del pleito, en tanto que el art. 3.2 CC establece que, si bien la equidad ha de ponderarse en la aplicación de las normas, las resoluciones de los tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita.

En definitiva, para la AP ese "deber moral" no crea derecho alguno

en favor de la demandada y debe estimarse el desahucio instado.

NOTA: La STS de 18 de enero de 2010 se dicta en un supuesto de hecho instado por la copropietaria de la vivienda cuyo uso cedió a su hermano, también copropietario, quien estableció en ella su domicilio conyugal y cuyo uso y disfrute fue atribuido a la esposa, demandada en ese proceso. El TS estima nuevamente la demanda y reconoce el derecho de la copropietaria a ejercer la acción de desahucio porque todo comunero puede ejercitar las acciones que sean favorables a la comunidad de bienes. Esta Sentencia se dicta con un voto particular que formulan dos Magistrados en el que éstos razonan los motivos por los que entienden no debería prosperar el desahucio en ese caso en concreto.

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

Curso Superior

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

**TITULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS
HOMOLOGADO PARA LA COLEGIACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE FINCAS**

OBJETIVOS DEL CURSO

Como es conocido, la constante expansión del sector inmobiliario, así como la compleja y cambiante normativa reguladora del sector, obligan a los distintos profesionales implicados a una formación especializada y continuada.

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

Posibilidad de impartir asignaturas individualizadas para aquellos profesionales que deseen completar su formación.

DURACIÓN DEL CURSO: 207 créditos divididos en 3 cursos académicos.

CALENDARIO: Octubre-Junio.

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

PARA MÁS INFORMACIÓN: FACULTAD DE DERECHO Hospital del Rey, s/n 09001 BURGOS

Telef.: 947 25 88 51 - Fax: 947 25 87 82 - www.openformación.com

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

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

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

MÁS
INFORMACIÓN
901 400 041



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra
entidad.



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

Especialista en el seguro de edificios



Mutua de
Propietarios

www.mutuadepropietarios.es

administradordefincas@mutuadepropietarios.es

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



www.sepin.es

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

SENTENCIAS

La Comunidad no puede accionar, cuatro años después, contra los propietarios a los que se les autorizó distintas obras, aunque el acuerdo se adoptase por mayoría.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 104/2013, de 27 de febrero
Recurso 1023/2010. Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas.**

SP/SENT/709039

"... los acuerdos comunitarios sobre alteración de elementos comunes, que se hayan adoptado por mayoría, pese a requerir la unanimidad, quedarán convalidados si no se recurren en el plazo de treinta días, al tratarse de una infracción de la Ley de Propiedad Horizontal (arts. 15 a 18 de la LPH).

Por tanto, la acción ejercitada por la Comunidad demandante había caducado por el transcurso de treinta días computados (para la comunidad) desde la adopción del acuerdo en que se autorizaba el cerramiento con cristales y aluminio, a lo que debe añadirse que la demandante ha actuado contra sus propios actos, y en contra de la buena fe que debe presidir las relaciones jurídicas, pues generó una razonable confianza en los comuneros para que pudieran cerrar las terrazas, y luego para reforzar dicho acuerdo, rechazó la posibilidad de ejercer acciones judiciales contra los titulares de las mismas, para cuatro años después acordar que se presentaría la demanda que ahora analizamos, actuando incoherentemente y en abierta contradicción con su planteamiento inicial, lo que no puede perjudicar a quien ya había cerrado su terraza, pues tan arbitrario cambio de opinión solo puede afectar a las modificaciones futuras, pero no a las consolidadas (art. 7 del C. Civil).

Establece la Jurisprudencia:

El principio general de derecho que sostiene la inadmisibilidad de venir contra los actos propios, como consecuencia del principio de buena fe y de la exigencia de observar una conducta coherente dentro del tráfico jurídico, exige que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin duda alguna una situación jurídica afectante a su autor y asimismo que exista una contradicción o incompatibilidad según el sentido de la buena fe que hubiera de atribuirse a la conducta precedente – sentencias, por citar tan sólo en las recientes, de 18 Ene. 1990 , 5 Mar. 1991 , 4 Jun . y 30 Oct. 1992 , 12 y 13 Abr . y 20 May. 1993 , 17 Dic. 1994 , 31 Ene ., 30 May . y 30 Oct. 1995 , 21 Nov. 1996 , 29 y 30 Abr ., 12 May ., 15 Jul ., 30 Sep . y 30 Nov. 1998 , 4 Ene ., 13 Jul ., 1 Oct . y 16 Nov. 1999 ., 25 Jul . y 25 Oct. 2000 , 27 Feb ., 16 y 24 Abr . y 7 May. 2001, y un largo etcétera..."

«La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra, es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho»



Cuando en el Título se establece la posibilidad de segregar un local, se está autorizando implícitamente la apertura de una salida.

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 115/2013, de 25 de febrero
Recurso 410/2010. Ponente: Juan Antonio Xiol Rios.
SP/SENT/708888**

"... La STS de 15 de noviembre de 2010 RC n.º 1956/2006 declara como doctrina jurisprudencial que, cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra, es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho.

Esta doctrina resulta de aplicación al caso que ahora se examina puesto que en la escritura pública de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada el 29 de abril de 1989 se establecía que «las fincas formadas podrán dividirse o agruparse entre sí, por el propietario de las mismas, y sin el consentimiento de la comunidad de propietarios de la edificación, siempre que las fincas resultantes de la división o agrupación, distribuyan o agrupen sus cuotas de participación entre las nuevas formadas, y sin alterar para nada las de las demás fincas y conforme al artículo 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960». De esta forma efectuada la segregación de la finca matriz n.º 8.203 conforme a lo previsto y siendo indiscutible que esa facultad de segregación lleva implícita la apertura de la puerta cuestionada, se debe facilitar a la entidad demandada, como propietaria de la finca segregada n.º NUM021 , el uso de la parte segregada con la lógica apertura de un acceso directo e independiente del local matriz, especialmente cuando, como declara la sentencia recurrida, de no ser así el local quedaría inoperativo por falta de toda salida exterior y cuando dadas las características del hueco no se afecta la seguridad del edificio o su estructura general o se perjudica los derechos de los demás propietarios quedando únicamente alterado el estado exterior de la fachada posterior. ..."



CONSULTAS

Acceso al patio de luces por una vivienda que ha sido embargada

SP/CONS/83011

La verdad es que el problema que se plantea no tiene una contestación categórica y menos todavía fácil, pues consiste en que el acceso al patio de luces de la finca solo se puede hacer a través de una vivienda que ha sido subastada y adjudicada por una entidad financiera, pero que no ha tomado posesión por estar alquilada y, además, vacía.

Soluciones urgentes para acceder al patio de luces estando abandonado el piso que da acceso no existen, no obstante, caben dos posibilidades:

a) Esperar a que el banco consiga la posesión, que suponemos lo estará intentando y sería conveniente hacer gestiones para conocer la situación actual.

b) Demandar a dicha entidad bancaria y también al titular del arrendamiento para, con base en el art. 9.1 d) LPH, obtener una autorización judicial para el acceso, pero tiene el inconveniente que hay que acudir al juicio ordinario y ello lleva consigo tiempo y dinero.

c) Sin entrar para nada en la vivienda buscar un sistema de escalera, deslizamiento de otro piso, etc., para llegar al patio y limpiar el mismo. Este sistema, con cuidado de no entrar en la vivienda, sería en la práctica el más aconsejable.

Separación conyugal y pago de gastos comunes.

SP/CONS/83339

La cuota es indivisible, no quedando sujeta la Comunidad a las obligaciones de cada uno de los cónyuges, aunque se establezca en sentencia judicial, de ahí que no sea conveniente ni aconsejable que se repartan las derramas ordinarias y extraordinarias conforme a esos acuerdos de separación, ya que, llegado el caso de reclamación judicial por impago, habría problemas, pues la responsabilidad de la propiedad siempre es conjunta. El ejemplo lo tenemos en el art. 15 LPH, en el sentido de que, cuando son varios los titulares de un piso o local, hay que nombrar un representante, pero no cabe que voten cada uno de forma independiente.



DPcon, S.L.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS

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

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



- PAGO DIRECTO
- FINANCIACION A 6 MESES, SIN INTERESES
- A PORCENTAJE: 75% para la COMUNIDAD. SIN GASTOS INICIALES DE ARQUITECTOS, ABOGADOS NI PROCURADORES



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

EL DERECHO RESPONDE A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

¡PLANTEA TUS DUDAS!

Constitución de agrupación de comunidades. Voto unánime de los presidentes.

PREGUNTA: Varias parcelas constituyen el 100% de un plan parcial de ordenación y proyecto de urbanización, el cual ha pasado del sistema de compensación a ejecución forzosa. La urbanización es privada hasta que, ejecutada, sea recepcionada. Tiene diversas comunidades jurídicamente independientes, algunas activadas y otras todavía no, y tienen elementos comunes como viales, etc.

Para constituirse en mancomunidad, ¿deben firmar los presidentes de todas las parcelas que integran la urbanización? Si no hay presidentes, ¿deben constituirse como comunidades previamente o firmar todos sus propietarios? ¿Pueden mancomunarse sólo algunas de las parcelas y comunidades aunque no integren el 100 % de la urbanización?

RESPUESTA: Con arreglo al art. 24 LPH, para constituir una agrupación de comunidades (conjunto inmobiliario sujeto al régimen de la propiedad horizontal) se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios.

En este caso, partimos de la existencia de varias comunidades independientes entre sí que pasan a agruparse por compartir elementos comunes. Los Presidentes de las diversas comunidades concurrirán al otorgamiento del título previa autorización de cada una de ellos concedida por el voto mayoritario de las respectivas Juntas de propietarios. La decisión sobre el otorgamiento del nuevo título requerirá el voto unánime de los Presidentes. O lo que es lo mismo, deben firmar todos los presidentes de todas las parcelas que integran la urbanización. Es decir, se requieren dos mayorías, la de cada una de las comunidades (por mayoría) y la que tiene lugar posteriormente de todos los presidentes (que requiere la unanimidad de los presidentes).

Si no hay presidentes, no hay más remedio que constituirse como comunidades previamente o firmar todos y cada uno de los sus propietarios. En nuestra opinión, con arreglo al principio de unidad registral o de parcela, y las previsiones urbanísticas, es muy difícil que el Registrador de la Propiedad admita que puedan mancomunarse sólo algunas de las parcelas (y comunidades).

Pago de derramas a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago.

PREGUNTA: Una comunidad de propietarios, aprueba una derrama para la colocación de un ascensor nuevo en noviembre del 2007, y se aprueba, igualmente que los pagos fueran mensuales durante un año. Uno de los vecinos vende la vivienda unos meses después y el secretario, con el visto bueno del presidente, le firma un certificado de no deudor para que pueda efectuar la venta, con el siguiente texto: "en día y fecha de esta certificación no es deudor a la comunidad por ningún concepto, encontrándose al corriente del pago de las cuotas ordinarias para el sostenimiento del edificio, así como de las cuotas extraordinarias que actualmente se abonan en concepto de derrama para la sustitución de los ascensores".

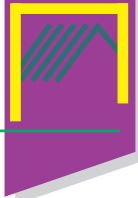
Sin embargo el anterior propietario no paga la cantidad de derrama entera. ¿Se le puede reclamar al nuevo propietario los pagos de las derramas no satisfechas desde la fecha de venta?

RESPUESTA: Efectivamente, se le puede exigir al nuevo propietario el importe de las derramas por el ascensor no satisfechas desde la fecha de venta. Como regla general, el adquirente de un piso o local en régimen de Propiedad Horizontal, es deudor de la obligación de pago de gastos comunes producidos desde el mismo momento en que adquiere la propiedad, cualquiera que sea la fecha en la que se haya originado la obligación del pago.

Si este tema planteaba serias dudas antes de la reforma de la LPH operada por la ley 8/1999, de 6 de abril, no deja lugar a dudas, toda vez que el vigente art. 11.5 LPH, que podemos traer a colación por su analogía, establece que las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble, serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago.

En nuestra opinión, debe atenderse al criterio de la exigibilidad cualquiera que sea el momento y la causa que dio origen al pago, por muy anterior que sea. Por lo tanto, el momento que se toma como referencia para determinar quien es en cada momento el responsable de la obligación, no es el de la toma de decisión, sino el de aquel momento en el que las cantidades son exigibles, en ese caso, mes a mes. Será, pues, el nuevo dueño quien debe pagar las derramas del ascensor que se hayan ido generando y que se hayan pasado al cobro después de la venta del piso o local.

«Será el nuevo dueño quien deba pagar las derramas del ascensor que se hayan ido generando y que se hayan pasado al cobro después de la venta del piso o local»



GUÍA DE NOVEDADES FISCALES PARA EL AÑO 2013

Miguel Ángel Rodríguez Arana, 2013
p.v.p. (con IVA) 43,00 € 320 páginas



Esta obra constituye tanto una herramienta de análisis de las principales novedades tributarias, como un reconocimiento práctico de éstas para los profesionales y agentes relacionados con la aplicación práctica impositiva. En ella se estudian las novedades fiscales introducidas por las principales normas aprobadas tras la comúnmente conocida como Ley antifraude, incidiendo en el Reglamento de facturación y analizando las que en materia de delitos contra la Hacienda Pública incorpora la Ley Orgánica

7/2012, que crea la figura del delito fiscal agravado así como las introducidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, y su Ley de Acompañamiento, como el gravamen especial sobre los premios de determinadas loterías y apuestas y una nueva actualización de balances, entre otras muchas, y los incentivos fiscales establecidos por el Real Decreto - ley 4/2013, de 22 de febrero, que introduce ciertas medidas de apoyo al emprendedor en el ámbito del IRPF y del Impuesto sobre Sociedades, aplicables todas ellas desde el 1 de enero de 2013.

ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. VOTACIÓN, QUORUM, REVOCACIÓN, NOTIFICACIÓN, EJECUCIÓN E IMPUGNACIÓN Sepin, 2013

p.v.p. (con IVA): 52 € 430 páginas



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

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

COMENTARIOS A LA LEY HIPOTECARIA

Andrés Domínguez Luelmo, 2013
p.v.p. (con IVA) 160,00 € 1.486 páginas



La Ley Hipotecaria es, sin duda, la piedra angular sobre la que descansa la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y, a la vez, eje sobre el que se vertebra nuestro sistema crediticio.

La obra que el lector tiene en sus manos está concebida, esencialmente, por y para los profesionales del Derecho. A través de sus páginas se aborda un estudio sistemático de cada uno de los artículos de la Ley Hipotecaria.

Teniendo en cuenta su enfoque multidisciplinar, en su elaboración han participado Catedráticos y Profesores de diversas universidades españolas, Registradores de la Propiedad, Notarios, Abogados y Procuradores.

Estos comentarios se han realizado con un enfoque práctico, con el objetivo de facilitar el conocimiento y aplicación de la Ley Hipotecaria a todos los profesionales del Derecho. Se incluye por ello la más reciente jurisprudencia de los Tribunales, y la doctrina de la Dirección General de los registros y el Notariado. El trabajo se completa con un detallado índice de voces que facilita su manejo.

Por último, cabe destacar que se recogen todas las modificaciones introducidas por las reformas legislativas de carácter de urgencia, dictadas para apoyar o reforzar la protección de los deudores hipotecarios sin recursos, así como el análisis de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.

NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN. APLICACIONES PRÁCTICAS E IMPLICACIONES FISCALES.

M^a Teresa Fdez., Fco. J. López, Mercedes Mareque y Félix Sánchez, 2013
p.v.p. (con IVA) 39,00 € 372 páginas



La presente publicación consta de más de 300 supuestos que contemplan el desarrollo práctico de las distintas normas de registro y valoración del Plan General de Contabilidad aplicable a las empresas privadas. Un destacable criterio diferenciado de este libro, en relación con otros ya publicados, viene marcado por la importancia que otorga a la problemática contable y fiscal del impuesto sobre beneficios y de las operaciones vinculadas, cuestión a la que se dedica un importante número de supuestos prácticos. Elaborada por cualificados especialistas en la materia, convierten este libro en una herramienta útil para el profesional vinculado a la aplicación del Plan General de Contabilidad en el ámbito empresarial.

RENTA Y PATRIMONIO 2013

Jesús Badás Cerezo y José Antonio Marco Sanjúan, 2013
p.v.p. (con IVA) 92,00 € 1.022 páginas

En este manual se explica en profundidad el marco regulador de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio 2012, lo que permitirá tener recopilada toda la normativa y criterios doctrinales vigentes hasta el momento. El bagaje de más de 10 ediciones permite a los autores elaborar un texto medido, práctico y continuamente enriquecido con las últimas tendencias doctrinales y jurisprudenciales en los asuntos más discutidos, en el que además se dan las pautas principales para la declaración del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas correspondiente a 2012, destinada a presentarse en 2013.



EL CONTRATO Y LOS TERCEROS

Santiago Hidalgo García, 2012
p.v.p. (con IVA) 40,00 € 280 páginas

Esta monografía trata del principio de relatividad contractual contenido en el artículo 1257 del CC, tanto desde el punto de vista del Derecho nacional como del comparado, y con referencia a las distintas posturas jurisprudenciales y doctrinales, así como a las modernas tendencias en el marco Europeo (principios de UNIDROIT, Principios de Derecho Europeo de los contratos y DCFR). Todo ello se completa con una referencia jurisprudencial sistematizada de donde se recogen las principales soluciones a los problemas planteados en el texto, mediante transcripción de las partes fundamentales, con el fin de constituir un instrumento de inmediata y fácil consulta.



CURSO SUPERIOR DE PROBÁTICA JUDICIAL. CÓMO PROBAR LOS HECHOS EN EL PROCESO

Lluís Muñoz Sabaté, 2013
p.v.p. (con IVA) 122,72 € 272 páginas

El clamoroso éxito obtenido por el Curso de Probática Judicial (2009), edición totalmente agotada, ha inducido a LA LEY (grupo Wolters Kluwer) a publicar, no una segunda edición, sino a encargar al autor una ampliación de sus profundos conocimientos sobre dicha disciplina, no solo entendida en el sentido de «cómo probar los hechos en el proceso», sino también de «cómo ayudar a probarlos». Fruto de dicho encargo ha sido este Curso Superior de probática judicial, que supera ampliamente el contenido de aquella. En esta nueva obra vuelven a recogerse, de un modo sistemático y metódico, aunque mucho más extenso, ideas y herramientas que igual sirven para ser impartidas en un curso académico, como así ya se está haciendo en algunos centros, como para servir de guía a jueces, fiscales, abogados, detectives, peritos y policía científica.



ARBITRAJE Y MEDIACIÓN.

Directores; Ignacio Sáez Hidalgo y Alberto Dorrego de Carlos, 2013
p.v.p. (con IVA) 44,00 € 310 páginas



Esta obra, de carácter eminentemente práctico, trata de ofrecer un análisis panorámico general sobre los medios no jurisdiccionales de solución de controversias en el Derecho español y, de forma muy especial, del arbitraje y la mediación. Coincide esta publicación con las últimas novedades legislativas habidas en la materia, particularmente la nueva Ley de mediación en asuntos civiles y mercantiles, con la que el legislador trata de dar un impulso definitivo a la incorporación de estas técnicas en el tráfico privado y en las relaciones jurídicas de las empresas y de los ciudadanos particulares.

de servicios— que en el actual contexto de crisis deben hacer frente a un considerable número de impagados.

ACCIONES LEGALES DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

Antonia Moya Jiménez, 3ª edición 2012

p.v.p. (con IVA) 70,72 € 372 páginas



Desde que en el año 2006 se publicó la 2ª edición de este libro Acciones legales de reclamación de cantidad han sido muchas y variadas las disposiciones legales publicadas que han afectado, en mayor o menor medida, al contenido de esta obra que va dirigida fundamentalmente a las asesorías jurídicas de pequeñas y medianas empresas —comerciales o

de servicios— que en el actual contexto de crisis deben hacer frente a un considerable número de impagados.

La presente monografía aborda las actuaciones prejudiciales que corresponde llevar a cabo a los departamentos o al personal dedicado a la reclamación de deudas y, en paralelo, los aspectos a considerar por parte de sus asesores legales, encaminados al cobro de la deuda haciendo uso de los medios y procedimientos legales a su alcance (judiciales, arbitrajes, mediación, etc.).

En esta 3.ª edición se alude, entre otras, a la modificación de la Ley de Lucha contra la Morosidad; a la Ley de Mediación como forma de dirimir conflictos; a la Ley que regula la implantación de la Nueva Oficina Judicial que, entre otras cuestiones, amplía la cuantía de los procedimientos monitorios; a la nueva Ley de Arbitraje; a la Ley de Reforma de la Ley Concursal; a la Ley de Medidas de Agilización Procesal y, finalmente, se abordan también las reclamaciones de cantidad —e indemnizaciones— dirigidas contra a las Administraciones Públicas.

LOS NUEVOS JUICIOS VERBALES DE DESAHUCIO EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

José Garberí Llobregat, 2012

p.v.p. (con IVA) 122,72 € 655 páginas



Qué duda cabe de que los juicios verbales de desahucio, sobre todo los derivados de la falta de pago de la renta arrendaticia, son unos los procesos civiles más frecuentemente utilizados en la práctica forense. Ello es debido, sobre todo, a que en el desarrollo de la relación arrendaticia no es inusual en absoluto que se produzcan esta clase de conflictos que permiten resolver judicialmente el vínculo contractual entre las partes. Los juicios verbales de desahucio, además, están plagados de especialidades procedimentales que afectan a aspectos tales como los contenidos de la demanda sucinta, la posibilidad de enervar la acción del actor o los pronunciamientos que puede contener la sentencia que declare el desahucio y los efectos de cosa juzgada que surten de la misma. La presente obra aborda la totalidad del régimen jurídico de estos juicios verbales de desahucio, incidiendo en los problemas prácticos que suscita la regulación vigente y dando cuenta de manera exhaustiva de la jurisprudencia de nuestros tribunales.

de servicios— que en el actual contexto de crisis deben hacer frente a un considerable número de impagados.

GUÍA DE FACTURACIÓN.

COMENTARIOS AL NUEVO REGLAMENTO Y DOCTRINA

José María Peláez Martos, 2013

p.v.p. (con IVA) 72,80 €

El 1 de enero de 2013 entró en vigor el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, que sustituye al Reglamento de facturación aprobado por el Real Decreto 1496/2003.

Este nuevo Reglamento de facturación traspone al ordenamiento jurídico interno la Directiva 2010/45/UE, cuyos principales objetivos son reducir las cargas administrativas de los sujetos pasivos, garantizar la igualdad de trato entre las facturas en papel y las facturas electrónicas, facilitar las transacciones económicas y contribuir a la seguridad jurídica de los agentes económicos. La nueva normativa introduce un buen número de novedades en el procedimiento de facturación.



LA COMPATIBILIDAD DE LAS PRESTACIONES DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y EL TRABAJO

Director: Jesús R. Mercader Uguina. Coordinadora: Cristina Aragón Gómez, 2013

p.v.p. (con IVA) 46,00 € 350 páginas

Se trata de una obra necesaria que da respuesta a las múltiples preguntas que plantea la percepción simultánea de una prestación del Sistema de Seguridad Social y el ejercicio de una actividad profesional, útil tanto para los operadores jurídicos, como para cualquier persona interesada en conocer de manera profunda y clara las claves de esta materia.



COMUNIDADES DE VECINOS: TODAS LAS RESPUESTAS

Carlos Gallego Brizuela, 2010

p.v.p. (con IVA) 50,00 € 488 páginas

Esta obra le ofrece un completo abanico de respuestas a las dudas que suscita la práctica cotidiana, ofreciendo una panorámica que abarca la realidad viva de las comunidades de vecinos. A través de más de 400 respuestas, este libro compendia una selección de las más interesantes cuestiones.

Un índice analítico permite la búsqueda de las consultas por temas y un anexo legislativo ofrece la normativa esencial que regula las comunidades de propietarios.



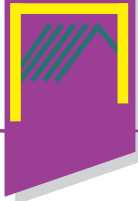
CIRCUNSTANCIAS MODIFICATIVAS DE LA RESPONSABILIDAD CRIMINAL Y ENFERMEDAD MENTAL

Miryam Al-Fawal, 2013

p.v.p. (con IVA) 32,00 € 264 páginas

En la presente monografía se trata en profundidad, a través de numerosas sentencias del Tribunal Supremo y de las aportaciones doctrinales y de la literatura psicopatológica, el estudio de los supuestos penales en los cuales los sujetos activos del delito padezcan algún tipo de trastorno mental, —desde un trastorno de la personalidad hasta un trastorno mental mayor (esquizofrenia, trastornos delirantes, etc.), tratando para ello las diferentes circunstancias modificativas de la responsabilidad criminal y su correcta utilización para que su apreciación determine la rebaja penológica correspondiente. Para ello desgrana los requisitos que para la apreciación de dichas circunstancias son necesarios reunir, en aras a la obtención de una declaración de inimputabilidad o semiimputabilidad en el fallo de la correspondiente resolución judicial.





CONTABILIDAD Y FISCALIDAD DE LAS COMBINACIONES DE NEGOCIOS Y OTRAS OPERACIONES SOCIETARIAS

José Manuel Lizanda y Carlos Abad, 2012
p.v.p. (con IVA) 75,00 € 774 páginas



El presente trabajo pretende ser un recorrido lo más completo posible, aunque limitado, por razones obvias de espacio, por las operaciones societarias desde el punto de vista económico con sus repercusiones contables y fiscales; desde la fecha de constitución de la sociedad hasta su extinción, pasando por las situaciones que, en mayor o menor medida, pueden acontecer entre ambos momentos (aumentos y reducciones de capital, operaciones con autocartera, etc.) y por otras que tienen carácter recurrente, como la aplicación del resultado.

Como indica el mismo título de la obra, los diversos temas societarios se abordan desde la doble perspectiva indicada. Con este objetivo se ha intentado hacer referencia al tratamiento teórico jurídico mercantil imprescindible y aplicable a esta área de la contabilidad y, en la medida de lo posible, los autores han intentado ser lo más exhaustivos desde el punto de vista práctico mediante la exposición y resolución razonada de numerosos supuestos. El planteamiento teórico se completa con referencias a resoluciones y sentencias de tribunales económico administrativos y jurisdiccionales de diverso orden jerárquico, así como a la doctrina contable sentada por el ICAC, a través de sus resoluciones aún vigentes y respuestas a consultas, y a la doctrina administrativa más reciente desde el punto de vista fiscal, elaborada por la Dirección General de Tributos.

TODO RENTA 2013

Javier Argente Álvarez, 2013
p.v.p. (con IVA) 101,76 € 1656 páginas



Todo Renta 2013 contiene toda la información fiscal, esto es, normativa, consultas de la Administración, resoluciones de tribunales, ejemplos y opinión de autores para solucionar las dudas que se puedan plantear debido a los profundos cambios introducidos por la nueva normativa del IRPF.

MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006
p.v.p. (con IVA) 44,00 € 420 páginas

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



TRATADO DE ADUANAS E IMPUESTOS ESPECIALES

Benjamín Mascó, 2013
p.v.p. (con IVA) 39,00 € 322 páginas

El objetivo de esta obra es presentar al lector los aspectos tributarios básicos tanto del mundo de las Aduanas como de los Impuestos Especiales. Estos últimos, ya son por sí mismos impuestos de naturaleza indirecta y su origen y funcionamiento no busca otro fin que gravar determinados consumos. En cambio, el planteamiento para Aduanas es distinto. Si bien es cierto que también existe tributación dentro de este ámbito en forma de aranceles, no es menos cierto que el origen de estos se da sólo en determinadas operaciones, y no en todas aquellas que se pueden realizar dentro del mundo aduanero.



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.



MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2005
p.v.p. (con IVA) 37,50 € 411 páginas

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



PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid Telf. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 – Fax 91 575.12.01
Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta de La Caixa nº 2100-1547-75-0200085292 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.
El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: www.cgcafe.es

SCHINDLER

Schindler, la mejor financiación en modernización de ascensores

Las comunidades de vecinos que lo soliciten podrán acogerse al programa de Financiación Integral de Schindler para así poder adaptar sus ascensores a las nuevas necesidades detectadas por los pasajeros.

Para adaptarlos a las nuevas normativas de seguridad, para satisfacer nuevas necesidades de confort, por razones estéticas, para reducir el consumo energético y proteger el medio ambiente... éstas son solo algunas de las razones por las que puede ser necesario modernizar un ascensor. En todos estos casos, Schindler ofrece a los propietarios la opción de financiar hasta un máximo de cinco años estos servicios en condiciones especiales.

El Programa de Financiación Integral de Schindler está dirigido exclusivamente a comunidades de propietarios. Está basado en un crédito que concede una entidad bancaria de prestigio que reúne unas condiciones especiales solo por ser cliente de Schindler.

En un mundo en el que las normas de seguridad y de respeto al medio ambiente cada día son más exigentes, la multinacional suiza favorece de este modo los trabajos de modernización, así como de sustitución, de ascensores en edificios que necesiten una puesta a punto. En consonancia con la filosofía de Schindler de "llave en mano", servicio que garantiza el más profesional asesoramiento por parte de la empresa, los expertos de Schindler facilitan la tramitación del crédito evitando traslados y papeleos de los propietarios.

LA MEJOR CALIDAD EN EL SERVICIO EN MODERNIZACIÓN, SUSTITUCIÓN Y REHABILITACIÓN

Actualmente, ascensores o escaleras mecánicas no son ya artículos de lujo, sino de primera necesidad. En un contexto de envejecimiento de la población y donde las ciudades se construyen "hacia arriba", los elementos de transporte vertical forman parte imprescindible de los planes arquitectónicos, tanto de nueva construcción, como de rehabilitación de edificios antiguos.

En la línea de compromiso con la creación de ciudades accesibles, Schindler ofrece un servicio de rehabilitación de edificios que recoge soluciones a comunidades de propietarios que no cuenten con ningún sistema de transporte vertical. Pero hoy por hoy, la presencia de un ascensor en una



Antes.



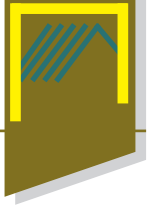
Después.

comunidad de propietarios no es tan solo un elemento de comodidad, sino que ofrece mayor seguridad a los pasajeros a la vez que revaloriza la finca. Gracias a su servicio "llave en mano", Schindler se encarga de todos los trámites y decisiones necesarias para dar la respuesta más adecuada para cada situación.

En un mercado inmobiliario cambiante, donde la construcción se ha frenado bruscamente, las empresas de transporte vertical vuelcan su actividad en los servicios de modernización, sustitución y rehabilitación de edificios. En esta actividad, Schindler se mantiene como empresa líder en el sector.

El equivalente del toda la población mundial viaja todas las semanas en alguno de los sistemas de transporte vertical de Schindler. La confianza de estos más 1.000 millones de personas convierten a Schindler en una empresa líder la fabricación, instalación y mantenimiento de ascensores, escaleras mecánicas y andenes móviles.

Las facilidades de financiación que ofrece Schindler a la hora de modernizar o sustituir un ascensor supone una ventaja muy competitiva puesto que la comunidad de propietarios no necesitará gestionar el crédito necesario para llevar a cabo estos trabajos, sino que la misma empresa que realizará las mejoras en el edificio, será la encargada de conseguir los mejores condiciones financieras para los propietarios. La multinacional suiza, por tanto, se encargará de todo lo referente a la modernización de los elementos de transporte vertical del edificio, un servicio integral que asegura el control y la calidad más altos de los trabajos.



Dpcon, SL

Los problemas más comunes en garajes de comunidades

Casi el 30% de las consultas que recibe Dpcon, SL – Arquitectos y Abogados especializados en defectos de construcción - tienen que ver con algún tipo de problemática en los garajes de los edificios. A pesar de no ser el elemento más habitable de una finca, no por ello dejan de ser importantes daños que deben reclamarse, pues asimismo suponen un notable perjuicio para las comunidades de propietarios.

Las humedades de filtración y de capilaridad, llegan a afectar de manera crónica los sótanos de muchos edificios del país. Ya provengan las filtraciones de zonas ajardinadas o piscinas, o por pérdida de agua en las bajantes o tuberías, o son causados por una deficiente compactación, bandas de juntas mal colocadas, o fisuras de retracción que provocan dichas filtraciones. Pero todo esto no sólo lleva el consabido perjuicio estético y el menoscabo de higiene y salubridad en los garajes. También puede acarrear la disgregación del enfoscado, la oxidación del hierro, la degradación estructural, con la gravedad y el peligro que ello supone.

Por otro lado, las lesiones de humedad por capilaridad se dan en muros y paredes no aislados correctamente, produciéndose una ascensión de la humedad proveniente del subsuelo. Esta humedad sube por poros y capilares evaporándose finalmente a la atmósfera. El agua proveniente del subsuelo contiene sales disueltas, por lo que a medida que el agua se evapora, éstas se cristalizan y se van depositando en el enfoscado, de forma que este se degrada al igual que la pintura. Estos daños o patologías son totalmente ajenos a la falta de cuidado o de mantenimiento de sus propietarios. Se deben a un mal proyecto, una incorrecta ejecución a una deficiente calidad de los materiales empleados. La reparación debe hacerse no de forma superficial sino actuando sobre el origen del problema, pues sino irremediablemente volverán a salir dichas humedades.

También muchas comunidades nos plantean dudas sobre la idoneidad de las rampas de sus garajes, sus entradas en pendientes excesivamente pronunciadas, bajadas en espiral o caracol que marcan ángulos muy cerrados. Por ello habría que saber lo siguiente:

Son obligatorias unas medidas mínimas en los accesos, según lo grandes que sean las plantas sótano destinada a garajes, si son mayores de 2.000 m² será obligatorio que tengan dos carriles -tendrán dirección de entrada y salida- con un ancho mínimo en cada carril de 3 metros, con una pendiente máxima, un 18% suele ser el máximo en recta, y de un 12% en curva. Y el radio de curvatura ha de ser superior a 6 metros. Es decir, para que nos hagamos una idea, los tramos de curva deben haber sido diseñados sobre plano desde su epicentro para que al menos tengan 6 metros de radio, y no resulten demasiado cerradas. Obviamente todos estos límites se deben cumplir en todo el trayecto, y en todos los tramos, sin excepciones de ningún tipo.

Otro problema: las dimensiones de las plazas de garaje, aunque oscilan según la normativa local aplicable, una pla-



za de aparcamiento para un vehículo medio debe tener unas dimensiones mínimas de 450 cm de largo por 220 cm de ancho, y deben ser espacios libres entre los ejes de las marcas delimitadoras, admitiendo algunas tolerancias si existe un pilar u otro obstáculo fijo, siempre y cuando no supere los límites establecidos. Y las plazas delimitadas lateralmente por un tabique, deberán tener un sobrecancho de 20 cm para abrir libremente las puertas.

Todo eso lo marca el Plan General del municipio donde esté ubicada la Comunidad, y el Arquitecto Proyectista del edificio debía diseñarlo en su proyecto cumpliendo estas medidas y haberse cerciorado que así se ejecuta, así como la promotora vende plazas de garaje para ser utilizadas precisamente para tal fin, y por tanto deben ser completamente útiles e idóneas, con las anchuras adecuadas y los accesos practicables.

En el caso de encontrarnos con un garaje con esta problemática, la solución a este problema tampoco es sencilla, o debe realizarse un proyecto de reparación que plantee un nuevo sistema para reubicar las plazas, subsanar los tramos de pendientes que sobrepasan la inclinación etc. O en el caso de que dicha reparación sea técnicamente imposible, se solicita una indemnización, que no sólo resarza por el precio necesario para adquirir a cada uno de los propietarios una plaza de similares características -con el precio medio estimado de la zona-, sino además el perjuicio para los propietarios de no disponer del garaje bajo la vivienda, (obligando en lo sucesivo a desplazamientos diarios tanto de personas, equipajes etc.) y compensar la disminución o devaluación de sus viviendas a cada uno de los titulares, por no ser el mismo el valor de un piso sin plaza de garaje en el mismo edificio, que con dicha plaza.

Si los garajes de la finca que Vd. administra padecen de humedades, tienen problemas de maniobrabilidad de los vehículos por incumplimiento en las rampas, accesos, pasillos o plazas, sepa que nos encontramos ante unos defectos constructivos serios y costosos. Asesórese en Dpcon, SL – Arquitectos y Abogados especializados en defectos de construcción, preguntándonos sin compromiso los pasos a dar, costes y viabilidad jurídica.

Remica

Certificación Energética de Edificios en el Sector Residencial



La situación socio económica actual ha hecho que la preocupación en torno a nuestro sistema energético vaya en aumento. Por un lado están los múltiples problemas medio ambientales que este sistema está causando, pero a ello se suma ahora una muy importante componente económica, ya que en materia de energía, estamos pasando de lo costoso, a lo insostenible.

Consecuencia de ello, son los diversos cambios normativos que en este campo se están llevando a cabo tanto a nivel europeo como nacional.

En el caso de España, podemos destacar el recién aprobado Real Decreto 235/2013 de Certificación Energética de Edificios, que traspone la Directiva 2010/31/UE, y contempla la certificación energética obligatoria de edificios existentes. Esta nueva norma, deroga y completa la hasta ahora existente (RD 47/2007) que trataba únicamente la certificación de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción.

Este Real Decreto establece que, a partir del 1 de junio de 2013, todos aquellos edificios, viviendas, locales comerciales y oficinas que vayan a ser alquilados o vendidos, necesitarán tener un certificado de eficiencia energética. Este certificado incluirá una "etiqueta de eficiencia energética" que, al igual que ocurre con los electrodomésticos, indicará el consumo energético de las instalaciones mediante una serie de letras, representando la "A" la máxima eficiencia y la "G" el grado de eficiencia energética más bajo. El objetivo es evaluar el consumo de cada edificio para los mismos niveles de confort, proporcionando información objetiva a los usuarios.

SEGÚN DATOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESAS DE SERVICIOS ENERGÉTICOS (ANESE), UNA VIVIENDA EFICIENTE CONSUME HASTA EL 86,4% MENOS DE ENERGÍA QUE UNA QUE NO LO ES.

Principales características de la nueva norma

- * Establece la obligatoriedad de la certificación de eficiencia energética para la venta y para el alquiler con una duración superior a 4 meses.
- * En cuanto a la etiqueta de eficiencia energética, la A será la mejor calificación y la G, la peor (mayor consumo en igualdad de condiciones)
- * La certificación puede afectar al edificio completo o unidades independientes del mismo, debiendo incluir información objetiva sobre las características energéti-

cas del mismo.

- * Algunos de los indicadores que se tendrán en cuenta para extender la certificación son: la envolvente del edificio, aislamientos existentes, instalaciones generadoras de energía, calefacción y refrigeración del edificio, agua caliente sanitaria e iluminación.
- * El contenido del certificado, en el caso de edificios existentes, debe incluir recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o de una unidad de éste.
- * Las Comunidades Autónomas deberán habilitar un Registro Público de certificados.
- * La validez del certificado será de 10 años

VENTAJA COMPETITIVA Y VALOR AÑADIDO

- * Como Gestores de edificios, debemos tener presente no sólo el constante incremento del precio de la energía, sino también el hecho de que el gasto energético supone en torno al 30% del gasto total anual de una comunidad de vecinos media, un coste del que la calefacción y el agua caliente representan aproximadamente el 80%.
- * Este dato hace que la eficiencia energética sea uno de los principales aspectos a tener en cuenta a la hora de comprar o alquilar. Según ANESE, la eficiencia energética puede revalorizar el inmueble hasta en un 20%.
- * Por ello, un edificio con tecnologías eficientes y una correcta gestión energética, ofrece un valor añadido a sus propietarios y una ventaja competitiva en los casos de querer alquilar o vender, especialmente desde el punto de vista del ahorro económico.
- * El Gestor tiene a su disposición a las Empresas de Servicios Energéticos, con expertos que llevan a cabo una auditoría de las instalaciones, proponiendo después aquellas medidas factibles y rentables para mejorar la eficiencia energética del inmueble (Medidas de ahorro y eficiencia energética, MAEs), permitiendo ahorrar desde el primer día y asegurando la mejor certificación posible una vez aprobado el Real Decreto (previsto para principios de 2013). Además, el Gestor puede y debe exigir siempre garantías en el contrato de gestión energética, ofreciendo así, a su vez, el mejor servicio a los usuarios del edificio.

Gesfincas

Aplicación informática para la administración de FINCAS

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

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



Con nuevas funcionalidades como....

Envíos certificados 
(a través de email o postal)

comercial@iesa.es
www.iesa.es



160 años

ofreciendo excelencia en
servicio y mantenimiento



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

ELEGIDO
SERVICIO
DE ATENCIÓN
AL CLIENTE
DEL AÑO
2013

Servicio
24 horas
901 24 00 24
www.otis.com

OTIS
LA PRIMERA COMPAÑÍA
DE ASCENSORES DEL MUNDO