Nº 166
4º trimestre 2013

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas
www.cgcafe.org

FUTURA LEY DE SERVICIOS Y COLEGIOS PROFESIONALES: CIUDADES A LA DERIVA

LA INCOMPLETA REFORMA DE LA LPH Y AU

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS ANTE LA MEDIACIÓN Y EL ARBITRAJE

Detrás de tu seguridad hay un gran equipo

Descubre la diferencia entre ser y estar

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

Seguridad y Servicio, con **S** de **Schindler**

www.schindler.es

Schindler

Reinventándonos

Durante los últimos años, constantemente nos dicen y nos decimos a nosotros mismos que debemos reinventarnos para poder mantener nuestro status y desarrollar nuestra actividad tanto individual como colectivamente.

Artículos de prensa, libros, seminarios, ponencias. Reinventarse: palabra y mensaje más utilizados en este complicado principio de siglo que estamos viviendo como solución para muchos de nuestros problemas. La profunda revolución tecnológica, la proliferación de una desmedida competencia en cualquier clase de bien o servicio tanto en el ámbito local como el nacional o el internacional, las nuevas formas que adoptan la sociedad y la familia, el mundo global... Parece que todo hay que repensarlo y reinventarlo.

Por mi parte, considero que para encajar en la realidad que ya estamos viviendo y la que todavía nos espera, es muy necesario que todos nos adaptemos y nos reinventemos. Sin embargo, también pienso que no hay que romper con todo lo que existe. Esta necesaria adaptación no debe convertirse en una ruptura de todo y con todo.

Incluso en las actuales circunstancias, hay muchas cosas que funcionan bien y que debemos preservar. En esta ocasión cometeré el atrevimiento de hablar de nosotros mismos, es decir, de los Colegios Profesionales, puesto que creo que son una institución buena y necesaria que la sociedad tiene que defender y proteger.

¿Es necesario adaptar su funcionamiento, sus estructuras y sus servicios a la realidad del Siglo XXI? Sin duda. ¿Se deben limitar sus funciones hasta el punto de poner en riesgo su propia existencia? Por supuesto que NO.

Basado en la idea de una modernización de los Colegios Profesionales y la intención de liberar el Sector Servicios, el Gobierno ha elaborado y divulgado el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales que en su redacción actual rompe las raíces de estas Instituciones seculares que son reconocidas en la propia Constitución del año 1978 como instituciones necesarias para el ejercicio de los Deberes y Derechos de los ciudadanos.

En lo que se refiere a nuestro colectivo, nuevamente nos vemos en la obligación de ir puerta por puerta a los diferentes departamentos ministeriales para explicar quiénes somos y lo que hacemos. Desconocen la importancia que tiene para las Administraciones Públicas y para los usuarios que nuestra actividad esté debidamente regulada. Podéis tener la seguridad de que, desde el Consejo General, estamos trabajando para que nuestra voz se oiga yendo a todos los despachos y celebrando numerosas reuniones con responsables de todos los grupos políticos. Y así se va a seguir actuando mientras exista la más mínima posibilidad de dar la vuelta a este Anteproyecto de Ley.

Si se cumplen las previsiones del Gobierno, en unos meses la Ley estará aprobada. Nacerá, en ese momento para todos nosotros, una nueva etapa que tendrá unos aspectos positivos y otros negativos. Trabajamos para que los primeros pesen sobre los segundos. Seguro que entre todos sabremos sacarle el jugo a esta Ley y aprovechar los recursos que ofrezca para prestar mejores servicios a los colegiados y a la sociedad.

SALVADOR DIEZ LLORIS
Presidente

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.
Presidente: Salvador Diez Lloris.
Consejo de Redacción: Enrique Vendrell Santiveri. Vocales: Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mógica Serrano, Pedro Valcárcel Montiel, Mariano Hervás Polo. 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. ISNN:02120/2730
"Administración Rústica y Urbana" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

4er trimestre 2013

Sumario

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

LSCP: CIUDADES A LA DERIVA

En unos meses estará aprobada la Ley de Servicios y Colegios Profesionales, que conlleva una profunda transformación de los Colegios Profesionales en España. Al respecto, los Administradores de Fincas Colegiados han dicho NO y han expuesto las razones en el Decálogo en defensa del Mantenimiento de la Colegiación Obligatoria. Con el título "Ciudades a la deriva" se ha denunciado la situación en que quedarán los ciudadanos si no se garantiza la máxima profesionalidad en la administración y la gestión de sus inmuebles. Los Administradores de Fincas colegiados gestionan la inmensa mayoría de la inversión privada española en conservación y mantenimiento de edificios y más de 86.000 empleos vinculados a las comunidades de propietarios. Por todo ello, es imprescindible que se incluya la profesión de Administrador de Fincas en el catálogo de profesiones colegiales de LSCP, que determina las profesiones de colegiación obligatoria. Pág. 6

3
Carta del Presidente

6
Consejo General

10
Nos interesa
El Código Deontológico Europeo para los Administradores de Fincas.

12
Primera Plana
La colegiación como aval de la profesionalidad.

18
Nos interesa
La mediación y el arbitraje inmobiliario.

34
Noticias Colegiales

42
Arrendamientos Urbanos
Alcance temporal de la autorización al arrendatario para la realización de obras.

48
Arrendamientos Urbanos
La enajenación de la vivienda en los nuevos contratos de arrendamiento.

52
Jurisprudencia y Consultas

53
Nuestra Editorial
Selección de publicaciones de nuestra editorial.

56
Actualidad-economía

2.700 PROFESIONALES SIGUEN LA I JORNADA ONLINE SOBRE LAS MODIFICACIONES DE LAS LEYES DE PH Y AU

El CGCAFE ha celebrado, con la colaboración de la Universidad de Burgos y el Grupo Francis Lefebvre, la Jornada de Estudio sobre las últimas modificaciones de la LPH y LAU, celebrada en la Universidad de Burgos y que fue seguida, ONLINE, por más de 2.700 Administradores de Fincas. El objetivo de la misma, explicó Salvador Díez, presidente del CGCAFE, "es que ningún profesional se quede sin cursos formativos por no poder desplazarse a la ciudad en la que dicha Jornada se celebre. Es algo que estamos priorizando desde el Gabinete de Estudios del CGCAFE".
Las leyes de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos, en sus recientes reformas, fueron objeto del análisis de los ponentes, que respondieron, además, a las muchas preguntas que les fueron realizando los profesionales a través de las nuevas tecnologías. Pág. 26

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

PORQUE TRABAJANDO UNIDOS LAS VENTAJAS SE MULTIPLICAN

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

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

Santander

EL VALOR DE LAS IDEAS

bancosantander.es

La Ley de Servicios y Colegios Profesionales reducirá el PIB español en más de 3.000 millones de euros

Luis de Guindos, Ministro de Economía y Competitividad considera que la futura LSCP propiciará un mayor crecimiento, una mayor competencia en el sector de los servicios profesionales y mayor empleabilidad que redundará en favor de los más jóvenes. Sin embargo, los datos de un estudio realizado por Unión Profesional –UP-, dicen todo lo contrario.

Es más, la LSCP reduciría el PIB en más de 3.000 millones de euros, y la supresión de la colegiación en las profesiones afectadas supondría una reducción del consumo de 1.241,52 millones de €, caída de la inversión en 1.829,30 millones de €, y una afectación en el saldo comercial como diferencia entre exportaciones e importaciones de 246,86 millones de euros.

Estos datos, que han formado parte de las alegaciones presentadas por Unión Profesional -UP- ante el Ministerio de Economía y Competitividad contra el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, y que expresamente ha apoyado el CGCAFE exponen, además, que el subsector de servicios prestados por las profesiones colegiadas con su actual regulación es un factor de crecimiento estabilizador de la economía española.

Pleno del Consejo General.

El CGCAFE dice no

En varias reuniones mantenidas con los Ministerios de Fomento y Economía y Competitividad, los Administradores de Fincas Colegiados han expuesto las razones por las que la profesión ha de seguir siendo colegiada. De mantenerse así en la Ley, se produciría una gran desprotección de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.

La futura Ley dejaría a la deriva el único segmento del sector inmobiliario que ha conseguido pervivir a la crisis, creando más de 15.000 empleos directos y 86.000 empleos vinculados a la actividad, que generan 2.635 millones de euros para la economía española, haciendo constar, además, que el volumen económico gestionado anualmente por los Administradores de Fincas Colegiados asciende a más de 40.000 millones de euros.

El Pleno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE-, celebrado el pasado 13 de septiembre con un punto único del día, ha dicho "NO" al Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, y en base a este acuerdo ha comunicado, tanto al Ministerio de Economía y Competitividad como al de Fomento, en varias reuniones mantenidas con representantes de estos organismos públicos, su "NO" más rotundo a dicho Anteproyecto, al considerar que lesiona, y muy gravemente, los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda, un derecho reconocido en la Constitución Española. Miles de alegaciones realizadas a título particular por los Administradores de Fincas Colegiados han respaldado las que oficialmente han presentado los Colegios de Administradores de Fincas y su Consejo General, en una campaña en la que han participado muy activamente, haciendo llegar sus alegaciones para el mantenimiento de la Colegiación Obligatoria a los Ministerios de Fomento y Economía y Competitividad.

El CGCAFE, con los Grupos Parlamentarios en el Congreso

En su línea de actuación en defensa de los consumidores y usuarios, **Salvador Díez** y **Rafael del Olmo**, presidente y secretario del CGCAFE, respectivamente, se reunieron con **Inmaculada Rodríguez-Piñeiro** y **Maria José Vázquez Morillo**, vocales del Grupo Parlamentario Socialista en la Comisión de Economía del Congreso de los Diputados. En esta reunión se plantearon las inquietudes de los Administradores de Fincas Colegiados ante la futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales, centrándose, fundamentalmente, en la desprotección, si no se modifica la normativa en el trámite parlamentario, de un sector tan vital, económica y socialmente como el inmobiliario y su gestión profesional, para el futuro desarrollo económico del país.

Rodríguez-Piñerio y **Vázquez Morillo** agradecieron toda la información que se le había suministrado, además de la documentación e informes correspondientes sobre el impacto económico y laboral de la profesión de Administrador de Fincas Colegiado, comprometiéndose a seguir manteniendo cuantas reuniones fueran necesarias durante el trámite parlamentario de la normativa.

DECÁLOGO EN DEFENSA DEL MANTENIMIENTO DE LA COLEGIACIÓN OBLIGATORIA

"CIUDADES A LA DERIVA"

1) **POR LA SEGURIDAD FÍSICA Y JURÍDICA DE LAS PERSONAS**. La norma reserva la colegiación obligatoria para las profesiones que tienen relación con la salvaguarda de intereses generales (entre los que se encuentran la protección del medio ambiente y del entorno urbano), la protección de la salud y la seguridad física y jurídica de los consumidores y usuarios. Los Administradores de Fincas Colegiados cumplen con todos estos requisitos y desarrollan una función social, al ser responsables del uso, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, gestionando, a su vez, los recursos económicos necesarios para ello.

2) **POR LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBLIARIO Y DEL ENTORNO URBANO.** La actividad profesional del Administrador de Fincas Colegiado tiene un indudable interés general debido a que en España la vivienda es el principal bien material de los ciudadanos y de sus familias, por lo que su control y regulación resulta necesario para la mejor defensa de los destinatarios de los servicios y asimismo para garantizar un adecuado mantenimiento de los edificios y de las ciudades.

3) **POR LA REHABILITACIÓN.** La desaparición de la colegiación obligatoria y la no exigencia de titulación profesional para el ejercicio de esta actividad privaría a las Administraciones Públicas competentes en políticas de vivienda (estatal, autonómica y local) del único profesional que tiene el cometido de aplicarlas y tomar las medidas necesarias para promover la implantación en los inmuebles administrados de las políticas y actuaciones en materia de conservación, seguridad, accesibilidad, habitabilidad, sostenibilidad y eficiencia energética en el ámbito inmobiliario, especialmente cuando una de la principales medidas de impulso económico del país promovidas por el Gobierno es la de fomentar la actividades de la rehabilitación y promover el ahorro energético. Conviene recordar que los Administradores de Fincas tienen un conjunto de funciones que les otorgan un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España y en el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda digna de los ciudadanos.

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

5) **POR UNA TITULACIÓN PROFESIONAL, GARANTÍA PARA EL USUARIO.** La Administración de Fincas es, en la actualidad, una profesión titulada. El reconocimiento de los estudios universitarios para el acceso a la profesión de Administrador de Fincas, a través de un título oficial y homologable en todo el territorio español, proporciona las debidas garantías académicas para el acceso a la profesión e incorporación colegial lo que facilita el control de la actividad profesional.

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

7) **POR LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES.** Los Administradores de Fincas colegiados gestionan, por consiguiente, la inmensa mayoría de la inversión privada española en conservación y mantenimiento de edificios y más de 86.000 empleos directos vinculados a las comunidades de propietarios, así como un volumen incalculable de empleo en las empresas que prestan sus servicios en la conservación y mantenimiento de inmuebles.

8) **POR EL EMPLEO Y EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR.** La aportación a la economía de los Administradores de Fincas es muy considerable y debe ser objeto de especial protección; en España existen actualmente más de 15.000 Administradores de Fincas colegiados que administran y gestionan el 80% del parque total de viviendas de España. El presupuesto anual de las comunidades de propietarios administradas por estos profesionales asciende a 35.000 millones de euros al año (cercano al 3,5% del PIB).

9) **POR ACERCARNOS A EUROPA.** Según un informe del CEPI (Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias), la actividad profesional de la Administración de Fincas no está, en modo alguno, liberalizada o desregulada en todos los países de nuestro entorno. De hecho, existe un grupo de países con un nivel normativo determinado, suplementado por reglas adicionales, como es el caso de Alemania, Italia, la República Checa y Austria, y otro grupo de países (Francia, Bélgica, Dinamarca y Polonia) que posee una regulación estricta, con normas sobre el acceso a la profesión y programas de seguimiento de la ejecución de dichas normas.

10) **PORQUE CUANDO SE NOS NECESITA, SIEMPRE ESTAMOS.** La estructura colegial de los Administradores de Fincas, que comprende la totalidad del territorio del Estado, ha actuado de forma coordinada ante casos de emergencia, ejerciendo una importante labor social apoyando a las Administraciones Públicas y a los ciudadanos. Así ha sucedido y se ha demostrado ya en varios casos, como fue la reconstrucción del Barrio del Carmelo en Barcelona o la impagable labor de los Administradores de Fincas Colegiados tras los terremotos de Lorca. Actuaciones todas ellas llevadas a cabo desinteresadamente, sufragadas por los propios colegiados y cuya diligencia profesional ha permitido agilizar la resolución de los problemas de los ciudadanos afectados, procediendo a la ejecución de las actuaciones necesarias para su seguridad, la de los inmuebles y su habitabilidad, y la gestión de los fondos necesarios para ello, en colaboración directa con las Administraciones Públicas, el Consorcio de compensación y las aseguradoras.

Análisis Jurídico-Legal de una norma controvertida

Luis Calvo Sánchez, Doctor en Derecho por la Universidad de Cantabria y, en la actualidad, Profesor Titular de Derecho Administrativo en la Universidad de Burgos, responde sobre los aspectos más controvertido de la futura Ley de Servicios y Colegios Profesionales.

Régimen de tutela

Este aspecto es radicalmente novedoso y rompedor, ya que supone una vuelta al pasado. Ahora se le cambia el nombre y se dulcifican algunos aspectos pero se autoriza discrecionalidad "a raudales" para mantener un "régimen de tutela" que es un control que va más allá del control de legalidad para hacer controles de oportunidad y con unas medidas desproporcionadas que, según mi opinión, constituyen un abuso en términos democráticos.

- Grados diferentes de tutela: general y especial para los colegios obligatorios. Actualmente, todo colegio profesional se relaciona con su administración en una mera relación de adscripción que comporta, como máximo, el control de legalidad de los Estatutos Generales de la organización colegial a partir de un proceso de elaboración y aprobación de los Estatutos que ya se conoce. De aquí, se salta ahora a un régimen de tutela con un arsenal técnico muy bien pensado para someter a las corporaciones colegiales. Se trata de un régimen de tutela administrativa dual, porque hay un régimen general que se aplica a toda clase de colegios profesionales, sean voluntarios u obligatorios, aunque estos últimos tienen una tutela especial.
- Identificación de la Administración de tutela y corporaciones tuteladas. Esta Administración de tutela será el "Ministerio competente por razón de la materia" en la Administración General del Estado respecto de las corporaciones tuteladas -Colegios estatales o nacionales y Consejos Generales-. Y la Administración de tutela será el departamento correspondiente competente de la Administración autonómica que determine la Comunidad Autónoma, en el caso de los colegios autonómicos o de ámbito territorial y los consejos autonómicos. Va a haber tutela para todos por el Estado y por las Comunidades Autónomas.
- Las potestades de control: su contenido y alcance. Las potestades de control que integran la tutela son básicamente dos; una que ya existe, pero que no se dice, y otra nueva:
- El control de eficacia del ejercicio de las potestades públicas que se les ha otorgado. Este control se aplica a todas las corporaciones, voluntarias u obligatorias, y se sustenta en que cuando hay una inactividad, retraso o mal funcionamiento, la Administración de tutela puede avocar el conocimiento de la actuación requerida o gestionar temporalmente las potestades públicas.
- Control de las normas deontológicas: es la "puntilla" de la intromisión. El control de legalidad de las normas estatutarias se mantiene en esencia en los mismos términos, aquí el problema está en distribuir la competencia. No está afinado en el texto si esto va a ser una competencia de los Consejos autonómicos o de la Administración autonómica. Aquí no acierta; habrá que ver en qué términos se produce la rectificación -si es que la hay- o se va a querer dejar en sede corporativa la decisión de la aprobación de los estatutos particulares.

Pero lo más grave es que se "administrativice" el control de las normas deontológicas que siempre han sido el reducto último de disposición de autonomía de las corporaciones profesionales. La definición del "deber ser" de la profesión y de las reglas éticas que la gobiernan, tanto de la profesión como de la corporación, es la "almendra" de los colegios profesionales, en los que está absolutamente justificado que exista una autonomía máxima, que no haya ningún tipo de control por parte de las Administraciones que muchas veces van a ser jueces y parte. Con la base teórica que le proporciona la doctrina de Competencia, que ya se ha pronunciado sobre estos extremos, el Anteproyecto de Ley asimila los códigos deontológicos a los estatutos generales. Dice que formarán parte de los Estatutos Generales con la única y exclusiva finalidad que la de pasar por el control de legalidad y extender dicho control. Por tanto, la injerencia administrativa, sobre aspectos que ahora mismo no lo estaban.

- Mecanismos e instrumentos de control. Las herramientas que utiliza la Administración para este control son dos:
  - **La presencia de un observador de la Administración de tutela en los órganos disciplinarios lo que, en mi opinión, va a ser imposible de realizar en términos prácticos.** Lo que reclamaría en este sentido sería un plazo de caducidad propio y específico de los colegios profesionales para procesos disciplinarios más allá del de los seis meses.
  - **La supervisión de la memoria anual.** Todo colegio tiene obligación de publicar la memoria y, además, trasladársela de inmediato a la Administración de tutela que la examinará y, en su caso, evacuará un informe "si lo es-

tima conveniente"; y como consecuencia, también podrá formular recomendaciones en relación con el ejercicio de las funciones públicas por la organización colegial. Estas recomendaciones, en el caso de los colegios obligatorios, como un contenido adicional de la tutela de régimen especial, se convierten en obligaciones.

- Régimen especial y más intenso de tutela: sobre los colegios profesionales obligatorios. Es una obligación de los colegios de adscripción obligatoria atender las recomendaciones que le formule su Administración de tutela. Un colegio voluntario puede ignorar completamente esas recomendaciones pero el obligatorio debe cumplirlas escrupulosamente porque si no se arriesga a lo que viene a continuación como segunda medida intensa de tutela que es la disolución de la Junta de Gobierno, que es una facultad discrecional como consecuencia de la emisión de un informe que incorpore una conclusión general desfavorable. Solo en el caso de las profesiones de colegiación obligatoria y con una facultad discrecional, la Administración de tutela en el informe dice que puede conllevar una resolución de disolución de Junta de Gobierno y la necesidad de convocatoria de nuevas elecciones. En relación con las causas, también acentúan la discrecionalidad porque dice "podrán ser elementos que constituyan la base de informe con conclusión generalmente desfavorable: un informe de auditoría de cuentas adverso con carácter general, la pérdida de la condición de entidad de certificación por retirada de la certificación de la ENAC y la no publicación de la memoria anual".

Sobre las garantías, el informe tiene que estar suficientemente motivado y la resolución de la disolución de la Junta de Gobierno es recurrible en vía contencioso-administrativa.

¿Colegio obligatorio o voluntario?

La diferencia principal en la delimitación de los fines esenciales de los colegios obligatorios y voluntarios, reside en que el obligatorio será el representante exclusivo de la profesión y en el caso de los voluntarios no son exclusivos. Tal y como está el texto, es normal que una organización colegial se plantee si será mejor ser colegio voluntario que obligatorio. Llama la atención que no se tenga en cuenta la integridad física y la seguridad de las personas como materia de especial interés.

Reserva de la denominación de una profesión en el supuesto de Colegios Voluntarios

En relación con la reserva de la denominación de una profesión en el caso de los colegios voluntarios, no existe dicha reserva para los colegiados. Lo que sí queda claro es que solo los colegiados podrán denominarse, por ejemplo, "físico colegiado", pero no solo los únicos que podrán llamarse físicos, ya que los no colegiados también podrán hacerlo.

Recurso de inconstitucionalidad

No es el momento de los recursos ni de las cuestiones de inconstitucionalidad. Estamos ante una norma que está en proceso de elaboración y, por tanto, no es el texto del Boletín Oficial del Estado. Cuando salga el texto, se hablará de los recursos y de las cuestiones. Hacerlo ahora es enticiparse.

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 Código Deontológico Europeo para los Administradores de Fincas

En el conjunto de los Estados miembros de la Unión Europea hay alrededor de 320.000 profesionales que se dedican al sector inmobiliario y de la administración de fincas. De esos profesionales 2/3 pertenecen a organizaciones profesionales de ámbito nacional, de ahí que la legislación única Europea y en atención a las responsabilidades desde el punto de vista civil, económico y social, estableció un Código Deontológico común que reúne los principios básicos como son le ética y conducta.

JAVIER GARCÍA-BERNAL CUESTA

A efectos de información y según un reciente estudio del Gabinete de Comunicación "Solchaga y Recio" de noviembre de 2012, solicitado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, las familias en España disponen de una vivienda en propiedad en un número cercano al 82%, frente al mercado de alquiler que en España alcanza el 18%, en comparación con Alemania 57%, Holanda 47%, Francia 38% y Reino Unido 32%.

La labor del Colegio de Administradores de Fincas resulta fundamental:

1.- Para mantener y garantizar la calidad profesional, basada en conocimientos para el ejercicio de dicha actividad profesional.

2.- Por la labor de control sobre los administradores, garantizando su formación continúa.

3.- Por ser un nexo de unión entre los ciudadanos y los Administradores de Fincas, recordando que según dicho informe, el volumen gestionado actualmente por éstos en España, oscila entre 34,8 y 37,4 millones de euros.

¿QUÉ ES EL CÓDIGO CEPI?

El Administrador de Fincas está sujeto al Código Deontológico y a sus reglas, las que consisten en aportar al usuario de sus servicios las mejores garantías y un servicio también de calidad.

Se trata de un Código que cada organización nacional adapta a sus usos y costumbres, respetando el espíritu del mismo.

Se trata de un organismo integrado por la Confederación Europea de Administradores de Fincas, (CEAB) y la Agrupación Europea de Agentes de la propiedad (EPAG).

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, forma parte del Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias CEPI, resaltando que su Código Deontológico establece los principios básicos que han de regir la profesión inmobiliaria, encontrándose el mismo incorporado a los Estatutos Profesionales del Administrador de Fincas, hoy en fase de aprobación a la adaptación planteada por la denominada "Ley Ómnibus". Ley 25/2009, de 22 de diciembre (libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio)

Principios Basicos del Codigo Deontologico Europeo

Los principios que se deben destacar y que el Administrador de Fincas debe observar en el ejercicio de su profesión, son fundamentalmente:

De información.
Entendida ésta como la relativa a los mercados, la legislación, a los hechos básicos de las propiedades de sus clientes, así como facilitar esta información a sus colaboradores.

Relaciones con los clientes.
Debe mostrar profesionalidad, velando por los intereses de sus clientes, ejercer con discreción y actuar con probidad, entendida ésta como la transparencia frente a sus clientes en encargos de carácter económico, y de lealtad, entendida ésta por el hecho de velar que los contratos garanticen las perfecta información y entendimiento de las partes firmantes.

Relaciones con los colegas
En este sentido, entendiendo como relaciones correctas, el hecho de velar por la lealtad de la competencia, por el respeto y la cortesía y fomentando siempre la calidad en la profesión y evitando cualquier conflicto que pueda perjudicar a los intereses de los clientes.

Este último tema es importante, ya que en una reciente reunión de trabajo con el área de Consumo, al tratar la regulación estatutaria de la venia, en el proyecto de estatutos de la profesión, regulando los derechos profesionales de los colegiados y relaciones corporativas de estos, se sugirió añadir, siempre respetando la prioridad de los intereses de los clientes de éstos.

Aspectos Financieros

No quiero terminar esta parte sin hacer referencia al hecho de que los Administradores de Fincas y Agentes Inmobiliarios, están obligados a justificar una garantía financiera y un seguro de responsabilidad civil, avalados por entidad bancaria o aseguradora, estando establecido que el importe por la garantía financiera no podrá ser inferior a 25.000 euros o 200.000 euros para el seguro de responsabilidad profesional.

Es importante saber que los usuarios de los servicios del Administrador de Fincas cuentan, además, con garantías indemnizatorias, en virtud de la referida póliza de responsabilidad civil.

Referencia al Consejo Europeo de Arbitraje (CEAMD)

Tan sólo destacaremos que se trata de un Consejo de arbitraje dentro de CEPI, y que su función es arbitrar soluciones y está a disposición de aquellos miembros de alguna de las asociaciones que componen el CEPI, en aras a resolver cualquier conflicto de carácter profesional entre sus miembros.

Es importante saber, que el CEAMD, desarrolla también funciones de Consejo Disciplinario cuando así lo requiera un miembro de alguna organización CEPI o alguna asociación profesional por faltas previstas en el referido Código Deontológico.

Javier García-Bernal
Asesor Jurídico de CGCAFE

*** Puede leer el artículo integro en nuestra página web: www.cgcafe.org**

LA IMPORTANCIA DE LA VENTANILLA UNICA

Al hilo de la importancia del derecho a información de los usuarios de los servicios del Administrador de Fincas que se han puesto de manifiesto anteriormente, a través del Código Deontológico CEPI una de las novedades introducidas por la denominada Ley "Ómnibus" de 2009, fue la incorporación a la Ley 2/1974, de 13 de febrero de Colegios Profesionales, del artículo 10, referente a la denominada ventanilla única.

Como se recordará, desde entonces, esto es, desde la vigencia de esa ley, las organizaciones colegiales a través de su página web deben ofrecer una información dual, la primera de carácter interno y dirigida a su conjunto de profesionales y aspirantes a colegiados y la segunda externa, para la mejora de los derechos de los consumidores y usuarios.

De esta segunda información, la que deberá estar permanentemente actualizada, quiero traer a colación la referida a las vías de reclamación y recursos que podrán interponer en caso de conflicto entre éstos y los colegiados.

También, importante y obligatoria, resulta la presencia en dicha ventanilla única del contenido de los códigos deontológicos, el que en este caso y por lo que respecta a nuestro colectivo profesional, está diseñado y basado en el mencionado Código CEP.

La colegiación como aval de la profesionalidad

La regulación del ejercicio y desarrollo de las actividades profesionales es uno de los temas más controvertidos con los que nos podemos encontrar hoy en día.
Y ello, por cuanto a la hora de elaborar un catálogo de actividades profesionales no se pueden hacer distingos entre profesiones que, de alguna u otra manera, contribuyen por igual a la prestación de servicios a los ciudadanos.

VICENTE MAGRO SERVET

No debemos olvidar que bajo cada actividad profesional reconocida hoy en día, o detrás de ella, existe una cobertura de un Colegio Profesional que tradicional e históricamente han venido realizando una importante función de control y concentración de los profesionales que desarrollaban y desarrollan sus actividades en un marco de respeto a la colegiación profesional. Y ello como una forma de asegurarnos que estas instituciones velan por garantizar que aquellos profesionales que trabajaban en su órbita colegial van a desempeñar su actividad de forma profesional y bajo el respeto a la ética y consideración, no solo de su profesión y a los compañeros que ejercen su misma actividad, sino en relación a su propio Colegio Profesional en el que, por su inclusión en el mismo, se cualificaba la garantía de que la prestación del servicio al ciudadano iba a ser correcta y bajo los parámetros de desempeño profesional de una actividad.

« Se ha demostrado la irresponsabilidad que hay en algunas personas que, autodenominándose profesionales, abren despachos para ejercer una actividad profesional sin pertenecer a un Colegio Profesional que controle si la prestación de ese servicio es correcta»

LIBERALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES

Sin embargo, de un tiempo a esta parte se ha implantado una especie de cultura de la liberalización de los servicios profesionales y de no someter a cortapisas el desempeño de las actividades profesionales que no se adecúa a unos tiempos, o a un país como el nuestro, que requiere de un esfuerzo en mejorar la calidad de la prestación de los servicios y no confundiendo que la exigencia de la colegiación profesional pueda ser una restricción o cortapisa al ejercicio y desarrollo profesional.

Parece, de todos modos, que quizás bajo el amparo o abrigo de que las Directivas Comunitarias "respiraban" bajo una idea de liberalización de servicios y que no se debían ejercer o establecer restricciones a la libertad de establecimiento de aquellos, se ha llegado a considerar la colegiación obligatoria como una especie de cortapisa o freno a la libre prestación de servicios y que ello podría ir en contra de normativas aprobadas en España bajo el amparo de esa necesaria libertad en la prestación de servicios que, por ejemplo, propugna la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Sin embargo, esta consideración es errónea, porque han sido precisamente los colegios profesionales los que han garantizado, hasta la fecha, que la prestación de

Llama e infórmate de cómo conseguir 250€ de regalo

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**

multiasistencia | multintegra

servicios profesionales esté rodeada de las garantías e idoneidad necesarias para que los ciudadanos reciban sus servicios de los profesionales en verdaderas condiciones de profesionalidad, ética y auténtico control, por ejemplo mediante el disciplinario o en la exigencia de un aseguramiento para responder de las posibles responsabilidades civiles que un profesional pueda causar por una mala praxis profesional.

Cómo afectará a la calidad de la prestación de los servicios profesionales

Pero en el análisis de este texto y las consecuencias que se derivan no solo de él, sino de la reforma de la Ley de Colegios Profesionales de 1974 que se incluye en esta reforma, no hay que perder el punto de vista de que cuando se trata de los colegios profesionales no estamos hablando de que las reformas legislativas afectan a estos -aunque materialmente lo haga y pueda perjudicarles- sino que al tener los colegios profesionales un objetivo de tutelar los intereses generales de la ciudadanía, cualquier reforma que perjudique la gestión de estos y las actividades y funciones que desempeñan los colegios profesionales acabará perjudicando, no a la larga, sino de forma inmediata, la calidad de la prestación de servicios que reciben los ciudadanos. Porque los colegios profesionales garantizan que los profesionales en ellos integrados realizan su actividad profesional de prestación de servicios en condiciones de control y calidad y con la debida formación garantizada de los que se integran en el Colegio, circunstancias que no garantizan, en modo alguno, quienes desarrollan su actividad al margen de los colegios. No podemos dejar al lado esta máxima que debe inspirar cualquier reforma que afecte a los colegios profesionales. Por otro lado, nada ha perjudicado su existencia a lo largo de los tiempos y, sin embargo, cualquier medida que ponga en peligro su existencia o la gestión de su actividad acaba perjudicando, como decimos, a la ciudadanía que necesita la recepción de unos servicios profesionales de calidad, y la excesiva liberalización no garantiza este extremo que sí se ha demostrado, hasta la fecha, que han cumplido los colegios profesionales en su labor, también, de servicio público.

Características básicas del anteproyecto de ley de servicios profesionales

Los primeros pasos de la futura Ley de Servicios Profesionales se están dando, pero es un texto que debe mantener en la colegiación obligatoria que contempla la Disposición Adicional 1ª a quienes hasta la fecha han dado muestras y garantías de ser auténticos prestadores de servicios profesionales dentro del paquete de aquellas actividades o colegios que deben mantenerse con carácter obligatorio. Y ello, por la calidad del servicio que prestan, y, como más tarde veremos, por la complejidad de unas actividades que no pueden quedar fuera de la colegiación obligatoria

PARÁMETROS EXIGUIDOS PARA SER PROFESIÓN COLEGIADA

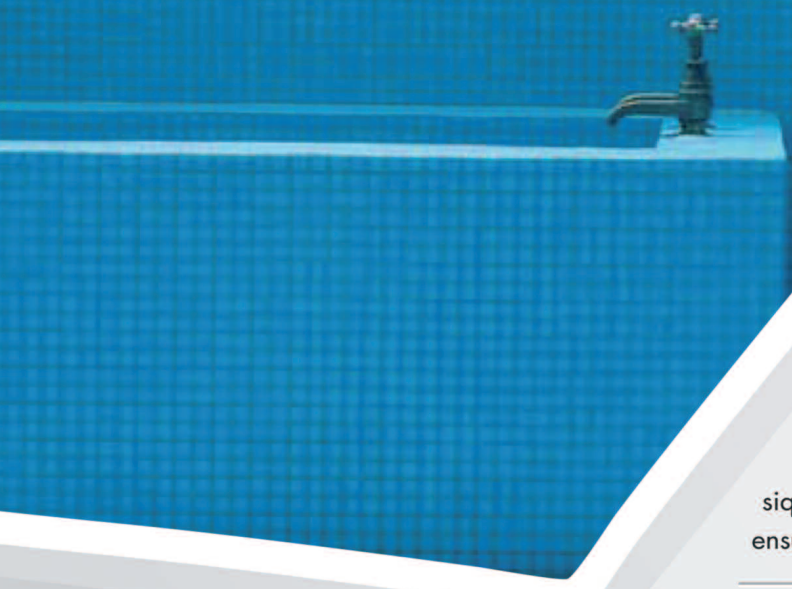
1.- Que se trate de profesión titulada, es decir, aquella para cuyo acceso se exija por ley estatal la posesión de un título universitario o de formación profesional superior que acredite la posesión de una formación determinada. Y en estos casos la presente regulación normativa debería incluir a los colectivos antes citados, sobre todo a los que ejercen la administración de fincas al tratarse de una gestión de administración de bienes inmuebles en comunidad, cuya negligencia o falta de responsabilidad por quien está encargado de llevar a cabo esta actividad puede dar lugar a perjuicios irreparables, o de muy difícil reparación, por lo que esta Ley debería contemplar la correspondiente adecuación normativa para que ello sea posible.

2.- Que por motivos de interés general y para la mejor ordenación de la profesión se considere más proporcionado que el control de su correcto ejercicio se lleve a cabo por un Colegio Profesional, en lugar de mediante el control directo por la Administración o por otros medios. Y en este caso, estos colectivos gozan de estas características porque es de interés general en el ámbito de la administración de fincas que las comunidades de vecinos a las que pertenecen el 80% de la población estén bien gestionadas y que los presupuestos y entrada de ingresos de los comuneros y salida de pagos estén perfectamente ordenados, evitando disfunciones que repercutirían negativamente, en caso contrario, en la administración del bien más preciado que tienen los ciudadanos, como es su inmueble. Esta característica de la necesaria observancia de la tutela del interés general conlleva la necesidad de considerar la administración de fincas como una actividad de colegiación obligatoria y además porque en su control, como apunta el precepto antes citado, es más positivo que se ejerza por los colegios profesionales que por el control que pueda ejercer la Administración sobre una actividad sin que esta tenga la característica de que se pertenezca a un colegio profesional.

3.- La complejidad del servicio profesional. Es obvio que las actividades expuestas conllevan en su ejercicio una complejidad que las hacen merecedoras de estar incluidas entre las que cita más tarde la DA 1ª, ya que no debe admitirse que hoy en día estas actividades las puedan ejercer personas que solo han realizado un curso puntual y que no se actualizan en su formación continua, lo que sí llevan a cabo, sin embargo, los colegios profesionales, garantizando con ello una adecuada prestación del servicio.

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



Así funciona

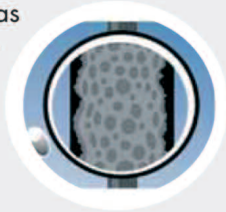
Nuestro método consiste en crear nuevos conductos dentro de los viejos, utilizando éstos como molde. Es un sistema rápido, con un impacto mínimo en las viviendas, y además su coste es mucho menor que el sistema tradicional de albañilería y fontanería.

1

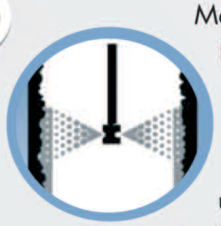
Desmontamos los inodoros y registros necesarios de la toda la vivienda. A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa. Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

2

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



3



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

Ventajas

- **Ahorro**
- **Comodidad**
- **Rapidez**
- **Limpieza**
- **Calidad**

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

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

PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

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

so pena de elevar el riesgo de que se multipliquen las reclamaciones por daños y perjuicios de difícil reparación a ciudadanos que hayan confiado sus servicios a una persona no perteneciente al Colegio Profesional.

En primer lugar, hay que señalar que el art. 1 de la Ley recoge el objeto y fines de la Ley. Así, por un lado, se marca el principio del libre acceso a las actividades profesionales y su libre ejercicio, para, a continuación, añadir que se debe establecer el marco regulador de los colegios profesionales. Ante esto hay que apuntar que este libre acceso a las actividades profesionales es evidente que debe existir, pero sin confundir con la circunstancia de que exista una absoluta permisividad de que cualquier persona, con una mínima formación, pueda acceder a desarrollar una actividad profesional que requiere de una específica cualificación y de unos conocimientos necesarios para que la prestación del servicio profesional sea correcta y dentro de los mínimos profesionales de exigencia que debe presidir la consideración de servicio público que llevan a cabo muchas actividades profesionales. Porque aunque se trate de actividades liberales no hay que olvidar que la atención al ciudadano es también un servicio público y los Poderes Públicos deben tutelar que este servicio se preste en las mínimas condiciones de calidad que se requiere. Y para que ello sea así se debe evitar que existan personas, autodenominadas profesionales, que realizan una actividad sin las exigencias de una colegiación profesional que fiscalice y marque las líneas de actuación requeridas de formación, suscripción de una póliza de seguro para cubrir las posibles responsabilidades que puedan contraerse y, en definitiva, asumir quienes quieran cumplir y desempeñar una actividad profesional que el mercado absolutamente libre que algunos ejercen no dista mucho de poder ser calificado como una auténtica temeridad. Como temeridad es ejercer una actividad profesional amparado en la orientación que arranca desde la denominada "Ley Omnibus", Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que supuso un duro varapalo en su momento a las exigencias de la mejora en la calidad de la prestación de los servicios de las actividades profesionales, al apostar por un libre mercado de servicios que en esta materia debe controlarse más para buscar una debida calidad en la prestación de los mismos.

Estado de riesgo para los ciudadanos

Porque las exigencias de la aplicación de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior -Directiva de Servicios- no pueden llevar, como consecuencia inmediata, que se incremente el estado del riesgo de que los ciudadanos puedan quedar perjudicados por una deficiente prestación de los servicios profesionales con una liberalización en la prestación de estos sin ningún tipo de control, y bajo la apariencia de considerar a los colegios profesionales como una forma de restringir el acceso al desempeño de las actividades profesionales.

Se ha demostrado, así, la tremenda irresponsabilidad que hay en algunas personas que, autodenominándose profesionales, abren despachos para ejercer una actividad profesional sin pertenecer a un Colegio Profesional que ampare, por un lado, pero también controle, por otro, si la prestación de ese servicio es correcta. Pero también, además, porque se le exija la tenencia de una debida titulación para el ejercicio de esa actividad profesional.

Hay que recordar que la propia Memoria Justificativa de la citada "Ley Omnibus" -que se aprueba bajo la tesis de la necesidad de adaptar la normativa del sector servicios a la futura Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio- recordaba que "la Directiva de Servicios es una de las piezas fundamentales de la estrategia comunitaria de impulso económico y de consolidación del mercado interior que se han instrumentado en el contexto de la agenda de Lisboa. Su objetivo es alcanzar un auténtico mercado único de servicios en la Unión Europea a través de la eliminación de barreras legales y administrativas que actualmente limitan el desarrollo de actividades de servicios entre Estados miembros. La Directiva pretende, por tanto, reducir cargas administrativas y otorgar mayor seguridad jurídica a aquellos que desean prestar un servicio, a través de un establecimiento permanente -libertad de establecimiento- o sin recurrir a dicho establecimiento -libertad de prestación de servicios-. Pero además de los objetivos que se persiguen a nivel comunitario -establecimiento de un auténtico mercado interior de servicios- hay que subrayar las implicaciones directas que la transposición que esta Directiva tiene sobre el marco regulatorio del sector servicios en España, el más importante de nuestra economía."

Sin embargo, no se debe entender, de ningún modo, que las exigencias de colegiación o pertenencia a un Colegio Profesional supongan una traba administrativa al ejercicio de las actividades profesionales, sino más bien una forma de garantizar que la prestación de estos servicios se hace en condiciones de "responsabilidad profesional".

Restricciones al acceso a una actividad profesional

En este caso no debe entenderse que introducir la exigencia de la colegiación obligatoria en actividades como pueden ser la administración y gestión de fincas, que ejercen los Administradores de Fincas Colegiados, o la gestión de actividades ante la Administración Pública, o de negocios ajenos como la que ejercen los gestores administrativos colegiados, puede suponer una restricción al acceso a una actividad profesional. Y en principio ambos colegios profesionales han sido exclui-

dos de la Disposición Adicional Primera del Anteproyecto ahora analizado, destacándose la necesidad de su inclusión en el mismo al tratarse de actividades, como la que realizan también los agentes de la propiedad inmobiliaria, que pertenecen a un Colegio Profesional y que requieren de una cualificación y unos conocimientos por los que no debe permitirse que exista una libre prestación de estos servicios sin pertenecer. Y en la misma línea se encuentran los colegios de economistas, o de titulados mercantiles por las mismas razones antes apuntadas, o también los colegios de agentes comerciales y el de psicólogos, profesiones y actividades todas ellas que deben estar incluidas en la DA 1ª de esta normativa.

Vicente Magro Servet
Presidente Audiencia
Proviencial de Alicante

La profesión titulada

Bajo estos parámetros, es indudable que profesiones como la de administrador de fincas, gestor administrativo, economista, titulado mercantil, o agente de la propiedad inmobiliaria o comercial, o psicólogo requieren de una cobertura y apoyo en estas normas jurídicas para conseguir garantizar, sobre todo, la seguridad jurídica de sus clientes y, también que el desempeño de las actividades que estos profesionales desarrollan se lleven a cabo sin causar daños y/o perjuicios irreparables a los ciudadanos, porque no olvidemos que la absoluta liberalización de las actividades profesionales lo que está provocando es que existan personas sin escrúpulos que aprovechándose de una orientación de liberalización de servicios y ausencia absoluta del control que hasta la fecha siempre han marcado los colegios profesionales produzca una merma en la calidad de los servicios, y que para cuando el ciudadano se quiera dar cuenta que ha confiado su encargo a una persona no perteneciente a un Colegio Profesional bajo el "enmascaramiento" de un precio bajo por la prestación de ese servicio resultará que tendrá que acudir ante los juzgados y tribunales para reclamar por los daños y perjuicios que esta persona le ha causado, en lugar de haberlo contratado con una persona que actúa bajo la cobertura de un Colegio Profesional. Esto último no quiere decir que siempre exista la seguridad de que el profesional colegiado no le vaya a causar un daño a un ciudadano, pero la experiencia nos ha demostrado que estas situaciones son muy reducidas y que los escándalos de actuaciones como la antes indicada han ocurrido por personas que no estaban amparadas bajo la cobertura de un Colegio Profesional.

La mediación y el arbitraje inmobiliario

En relación a la conflictividad y a la LPH, se ha dicho que pocas leyes, tan breves, han sido capaces de producir tanta litigiosidad y tanta casuística en los Tribunales, necesitando éstos, urgentemente, de sistemas alternativos para solucionar los conflictos. Sin ir más lejos, el actual Ministro de Justicia ha afirmado que la justicia debe adecuarse al siglo XXI y salir de los anclajes del XIX aludiendo, directamente, a la mediación, indicando que la actuación jurisdiccional debe ser el último recurso.

ARTURO PÉREZ MIRALLES

Desde un punto de vista académico, cabe definir la mediación como una solución autocompositiva y complementaria de las vías contenciosas. Se trataría de resolver un conflicto a través de un proceso voluntario, ágil y flexible, de forma que son las propias partes las que van acercando posturas hasta llegar a un acuerdo, sin vencedores ni vencidos -por eso se le llama solución autocompositiva, por cuanto no se defiere la solución a un tercero, juez o árbitro-; eso sí, con la ayuda de un mediador, que ha de buscar que sean las partes las que lleguen a esa solución. El mediador encuadra el problema, busca intereses comunes, mejora la comunicación y traslada las ofertas, e incluso les puede proponer soluciones, aunque nunca puede imponerlas.

La mediación, al margen de que puede resultar, en general, para la resolución de cualquier litigio una solución rápida y económica y menos estresante que estar ante un juez -con el mediador hay más confidencialidad e inmediatez-, en especial resulta idónea para determinados conflictos, como los que se plantean en las comunidades de propietarios por la posibilidad de especialización de los mediadores en dichos conflictos y, por cuanto, preserva las relaciones entre los vecinos. Y¿por qué las preserva? Porque la mediación soluciona el conflicto en un primer momento, nada más nacer, y de forma amistosa. Y lo que es más importante, dejando las menores secuelas posibles para que, pasado aquél, las partes puedan seguir relacionándose, lo que hace a la mediación especialmente interesante para solucionar conflictos entre personas pertenecientes a un círculo social cerrado que mantienen, y deben seguir manteniendo, una convivencia.

SIGNIFICADO Y VENTAJAS DE LA MEDIACIÓN

No hay que esforzarse mucho en explicar, a los Administradores de Fincas, el significado y ventajas de la mediación, ya que desde un punto de vista práctico la conocemos. La mediación puede ser considerada como una de las funciones que tiene encomendada el Administrador de Fincas en su Comunidad

con el objeto de mantener la mejor convivencia entre los propietarios. Hay un término muy expresivo que condensa la esencia de esa función: "el pacificador". No obstante, en el ejercicio de nuestra profesión hemos sido autodidactas en la manera de llevar a cabo esa mediación en los conflictos surgidos en nuestras comunidades -no tenemos un protocolo o procedimiento estudiado-, y el resultado de nuestra labor, fruto de nuestra experiencia y habilidades que hemos adquirido día a día, y aún en el caso de haber tenido éxito, en la mayoría de los supuestos no ha ido más allá de propiciar un acuerdo, sin ningún efecto ejecutivo especialmente reconocido.

¿Y aquí se acaba nuestra función o cometido? Entiendo que no. Entiendo que podemos encauzar esas habilidades y ese conocimiento de la problemática en las comunidades -o especialización- para resolver, de una forma profesional, los conflictos de otras comunidades distintas a las que administramos, y a través de nuestros Colegios Profesionales. Con ello, de un lado, resolvemos los problemas de las comunidades administradas por otros compañeros -evitando que su Administrador, una vez fracasado un primer intento, pueda resultar involucrado negativamente en el conflicto- y, de otro lado, abrimos una nueva faceta o campo en el que podemos desarrollar y aplicar los conocimientos y habilidades de nuestra profesión, sin olvidarnos que, fundamentalmente, el Administrador de Fincas profesional, como su propio nombre indica, a lo que se dedica es a administrar bienes de terceros.

¿QUÉ SE DEBE RECLAMAR PARA EL FUTURO?

1) Los Colegios Profesionales Territoriales de Administradores de Fincas debemos fomentar y extender la cultura de la Mediación y el Arbitraje como forma de resolver los conflictos inmobiliarios, especialmente en ámbitos como las Comunidades de Propietarios, y crear Servicios o Centros de Mediación y Arbitraje adecuados a los requisitos y exigencias de los nuevos tiempos y normativa aplicable en la materia, con modificación o adaptación, en su caso, de los Estatutos Particulares de la profesión a fin de que asuman dichas funciones.

2) Aun cuando no puede garantizarse cuál sea el futuro de estos mecanismos de resolución de conflictos, los Administradores de Fincas, sin olvidarnos de que nuestra principal tarea es la de administrar los bienes de terceros, podemos encontrar una actividad profesional complementaria como mediadores o árbitros con el apoyo institucional de nuestros Colegios, al margen de servir los Colegios Profesionales en general a todos los colegiados para que puedan resolver de una manera ágil y sin secuelas los conflictos de sus Comunidades o administrados, ofreciendo, como colectivo profesional, un servicio a la sociedad, haciéndonos valer y dando a los Colegios, y a la profesión, un mayor prestigio.

3) Los Colegios Profesionales y los Administradores de Fincas, para una mayor eficacia, debemos promover que estas alternativas -la mediación y el arbitraje- queden pactadas, antes de surgir los conflictos, en los Estatutos de las Comunidades de Propietarios -caso de la Propiedad Horizontal) o en el contrato (caso de los Arrendamientos Urbanos-, y, por tanto, debemos dirigirnos a quienes redactan o elaboran esos documentos -como Promotores inmobiliarios, Colegios Notariales, u otros profesionales) a fin de que incluyan en sus modelos o formularios estas alternativas de resolución de conflictos.

4) Finalmente debemos reivindicar en materia de vivienda, de "lege ferenda", una tutela procesal arbitral adecuada por parte de la Administración, especial y privilegiada, con procedimientos especiales y gratuitos para el ciudadano subvencionados económicamente por la Administración estatal o autonómica, y con especial atención al arbitraje de equidad, y otorgar la tutela de dichos arbitrajes en materia de vivienda a los Colegios Profesionales del sector inmobiliario como los Administradores de Fincas, y como especialistas.

«Hay una importante proyección del arbitraje sobre el sector inmobiliario. Así, en las sucesivas reformas de la LPH y de la LAU se han ido realizando explícitas referencias al arbitraje como solución de los conflictos»

Mediación institucional

La Ley 5/2012 de 6 de junio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, y los Proyectos de Reales Decretos en la materia contemplan la figura del mediador como "profesional de la mediación" -al que se le exige una formación específica para ejercer la mediación en materias jurídicas, psicológicas, de técnicas de comunicación, etcétera-, contiene un "procedimiento de mediación" -con existencia de sesiones informativas y constitutivas, forma de comunicarse con las partes, etcétera, con posibilidad de utilizar medios electrónicos, la mediación "on line", y con un tiempo de duración de todo el procedimiento lo más breve posible-, y también el "acuerdo de mediación" y sus consecuencias jurídicas en cuanto a, previa elevación a escritura pública, configurarse como título ejecutivo que permitirá a las partes acudir directamente a la ejecución forzosa, equiparando ese

acuerdo a una Sentencia o Laudo arbitral.

Y también contempla una Mediación Institucional, es decir, todo esto -formación, publicidad y designación de mediadores, de fomento y ordenación de los procedimientos de mediación, incluida la mediación electrónica, y de asesoramiento jurídico a los mediadores en materia de mediación- que se realice a través de una Corporación de Derecho Público que tenga entre sus fines el impulso de la mediación, como son los Colegios Profesionales -que son citados explícitamente como prestadores de los servicios de mediación por Leyes autonómicas como la Catalana o la de Cantabria ¿Vamos a perder el tren y dejar que sean otros Colegios Profesionales -Notarios o Abogados, por ejemplo-, u otros grupos de interés, los que regulen este mecanismo en los Arrendamientos Urbanos o en Comunidades de Propietarios? ¿O lo vamos a hacer nosotros?

En qué pueden intervenir los administradores de fincas

Los administradores de fincas pueden intervenir, en la mediación, en los siguientes supuestos:

- En relación a todo tipo de conflictos inmobiliarios, ya sea en materia de AU o PH -entre comuneros, con el Administrador, con empresas encargadas de realizar la rehabilitación del inmueble, etcétera- u otras materias inmobiliarias como conflictos entre promotoras, y como especialistas en estas materias -ya que la especialidad en materia inmobiliaria es lo que nos distinguiría de otras mediaciones-
- Con una formación específica en materia de mediación, como la que exige la Ley de Mediación 5/2012: aprendizaje de técnicas de comunicación, análisis de problemas y creatividad para ayudar a las partes a encontrar una solución.
- A la que sumariamos, como un plus, esa experiencia profesional adquirida con el ejercicio de nuestra profesión -como mediadores en nuestras comunidades, que es una habilidad innata y necesaria en la profesión-
- E integrándonos como tales mediadores en el Colegio Profesional de Administradores de Fincas, que actuaría como Centro de Mediación Inmobiliaria, garantizando la actividad de los mediadores y bajo la supervisión de sus Asesorías Jurídicas.

VINCULACIÓN PARA FUTUROS ADQUIRENTES

El principal problema con el que nos vamos a encontrar con el pacto de mediación o convenio arbitral contenido en los estatutos de una Comunidad, bien introducido originariamente por el promotor, bien incorporado por acuerdo de Junta de Propietarios adoptado por unanimidad, va a ser el de su vinculación a los terceros futuros adquirentes -debiendo distinguir según estén, o no, inscritos los estatutos en el Registro de la Propiedad-, cuestión que dejo, simplemente planteada. Únicamente afirmar que, conforme a mi criterio, si estamos ante Estatutos inscritos, sus cláusulas -también la arbitral- son oponibles "de iure" y afectan a los terceros -aun cuando no las hubieran conocido- por aplicación del principio de publicidad registral y por lo establecido a sensu contrario, y de forma especial, en el artículo 5, párrafo tercero, de la LPH. Como también es una cuestión discutible en la PH, y caballo de batalla, cual ha de ser el régimen del acuerdo -mayoría simple o cualificada, o unanimidad- para someter un conflicto a mediación o arbitraje en los casos en que el conflicto ya ha surgido y no existe un pacto o convenio arbitral previo, lo que nos llevaría a realizar una serie de distinciones según se tratara de controversias entre la Comunidad y terceros ajenos a la Comunidad -por ejemplo, la empresa con la que hemos encargado la rehabilitación del edificio-, o de controversias intracomunitarias -entre órganos de gobierno de la Comunidad o entre el Administrador y la Junta, por ejemplo-

Conforme a mi criterio dentro de los conflictos intracomunitarios pueden distinguirse entre "conflictos propios" -en cuanto la existencia de 2 partes claramente diferenciadas, por ejemplo la Junta de Propietarios contra el propietario que alteró el elemento común-, en cuyo caso entiendo, de un lado, bastaría el acuerdo mayoritario de la Junta de Propietarios y, de otro lado, el consentimiento del propietario enfrentado, y "conflictos impropios" -cuando la junta no es capaz de adoptar un acuerdo con el régimen que la Ley exige para su plena validez, por ejemplo cuando no se alcanza la unanimidad para modificar o dar una interpretación a unos estatutos en materia de reparto de gastos-, en cuyo caso el sometimiento del problema a arbitraje, por razón del carácter imperativo de las normas que regulan el régimen de los acuerdos, entiendo que requeriría la misma mayoría o unanimidad que sería preciso para alcanzar un acuerdo sobre el fondo -en el ejemplo propuesto sería precisa la unanimidad por cuanto se trataría de someter al árbitro una modificación o interpretación de los estatutos-.

«Los Colegios Profesionales y los Administradores de Fincas deben promover que la mediación y el arbitraje queden pactadas, antes de surgir los conflictos, en los Estatutos de las Comunidades de Propietarios o en el contrato en los Arrendamientos Urbanos»

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

Arbitraje especializado en materia inmobiliaria

Y si, en estos temas inmobiliarios no hemos querido acudir a la mediación, o ésta fracasa, ¿qué hacemos? Pues acudir a la vía judicial, aunque también se puede recurrir al arbitraje y, en particular, a un arbitraje especializado en materias inmobiliarias -como en la mediación- que también puedan ofrecer nuestros Colegios. Aquí, las partes en conflicto ya no son las que van a acordar una solución -ya no hay autocomposición-, sino que va a ser un tercero el que va a imponerla a las partes -por ello, cuando hablamos del arbitraje, o de la vía judicial, hablamos de solución heterocompositiva-

Y también hay una importante proyección del arbitraje sobre el sector inmobiliario. Así, en las sucesivas reformas de la LPH y de la LAU se han ido realizando explícitas referencias al arbitraje como solución de los conflictos -por ejemplo en PH para cuestiones esenciales como la fijación de la cuota o sobre la naturaleza de unas obras-, aunque ello no debe interpretarse como que solo quede limitado el arbitraje a dichas cuestiones. Todo lo contrario, mi criterio es que a través del arbitraje en la PH se pueden resolver no solo los casos en los que la LPH permite de forma expresa el arbitraje, sino cualquier conflicto a pesar de la naturaleza imperativa de gran parte de sus normas, y por cuanto los intereses protegidos por tales normas imperativas son intereses colectivos o privativos de la comunidad, no intereses sociales o de orden público -por ejemplo cuando se impide por el artículo 17.6 LPH que cualquier propietario sin consentimiento de la Junta de Propietarios, y por unanimidad, a salvo los supuestos de las 3/5 partes, pueda modificar elementos comunes como la fachada del edificio lo que se está protegiendo es el interés colectivo de los propietarios del inmueble a que se conserve y respete su imagen exterior, no intereses sociales-

De la misma manera, y tras una importante evolución desde el TRLAU 64 y LA 53 al momento actual -en donde hemos pasado de preguntarnos si había alguna materia arrendaticia arbitrable a preguntarnos si hay alguna materia excluida-, también como regla general entiendo arbitrables todos los conflictos en materia de AU salvo alguna excepción que lo impide por razón de existir un interés social a proteger, como es el derecho constitucional de todo ciudadano conforme al artículo 47 CE a una vivienda digna y adecuada -conflictos que afecten a la disminución de los derechos del arrendatario de vivienda del Título II LAU, como por ejemplo una rebaja de la duración mínima de los 3 años-, al menos mientras de lege ferenda no se cree un arbitraje especial y privilegiado tutelador de la vivienda, no pudiendo entrar en más detalles por razones de tiempo.

Arbitraje y colegios profesionales

La existencia de normas imperativas en estos textos, a salvo los escasos supuestos de inarbitrabilidad -ni de derecho, ni de equidad-, lo que conllevará será un arbitraje de derecho. Y también aquí los Colegios pueden ofrecer un Arbitraje especializado, aportándose por los árbitros, Administradores de Fincas, esa experiencia a la hora de resolver los conflictos de otras Comunidades de Propietarios. Al margen de los casos en que necesitemos resolver a través de un arbitraje de derecho y necesitemos a un jurista ¿quién mejor que un Administrador de Fincas con experiencia, para interpretar, en el marco de un arbitraje de equidad, conforme a su leal saber y entender, los términos y sentido de una cláusula estatutaria que establece un sistema de reparto de gastos?

«Los Administradores de Fincas, sin olvidarnos de que nuestra principal tarea es la de administrar los bienes de terceros, podemos encontrar una actividad profesional complementaria como mediadores o árbitros con el apoyo institucional de nuestros Colegios»

Pero para ello, para someter un conflicto a mediación o arbitraje, como decíamos al principio, es preciso, como requisito, que exista voluntad de las partes de someter el litigio a estos mecanismos -lo que llamamos el pacto de mediación o convenio arbitral-, lo que es difícil de conseguir en la práctica en estos ámbitos sociales o comunitarios, o en las relaciones arrendaticias, una vez ha surgido el conflicto -surgida la disputa las relaciones están muchas veces ya deterioradas-. Por dicha razón deberíamos promover que estas alternativas -la mediación y el arbitraje- quedarán pactadas, antes de surgir los conflictos, en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios -caso de la PH- o en el contrato -caso de los AU, como cláusula contractual-, ya que es lo que más va a posibilitar que realmente esos futuros conflictos se lleguen a resolver por mediadores o árbitros y no por la vía judicial que quedaría excluida conforme al artículo 39 de la LEC. Y, por tanto, debemos dirigirnos a quienes redactan o elaboran esos documentos -como promotores inmobiliarios, notarias, u otros profesionales- a fin de que incluyan en sus modelos o formularios estas alternativas de resolución de conflictos.

Pero volviendo a los Colegios Profesionales de carácter inmobiliario, como lo somos los de Administradores de Fincas, considero que tenemos mucho que decir en materia de mediación y arbitraje inmobiliario, y, en especial, en materia de “vivienda”. La vivienda, como inmueble destinado a satisfacer una necesidad primaria de la persona, objeto de protección constitucional en el art. 47 CE, con indudable repercusión social y económica, mientras que en el derecho material y sustantivo goza de una intensa protección -como bien de consumo; en materia arrendaticia en el Título II de la LAU; en el ámbito del derecho de familia a través el concepto de la “vivienda familiar”; en el derecho penal a través del delito de “acoso inmobiliario”, etcétera-, en cambio se encuentra huérfana de tutela procesal especial y privilegiada mediante instituciones como el arbitraje, a diferencia de otros arbitrajes -como el de consumo, por ejemplo) que también tiene un funda-

¿La gestión de los seguros te roba demasiado tiempo?

NO TE COMPLIQUES, BROKALIA *te lo pone fácil*

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

956 252 990

La correduría de seguros de los Administradores de Fincas

Información 24/365

mento social (la defensa de los consumidores, caso del arbitraje de consumo –ver art. 51 CE- pero que, a diferencia de la vivienda, están privilegiados por la Administración –gratuidad- y tienen procedimientos especiales.

Y, si bien es cierto que la vivienda recibe protección a través del arbitraje de consumo, tal protección, a mí entender, es inapropiada e insuficiente. Inapropiada en la media en que el fin del arbitraje de consumo no es tanto la protección de la vivienda sino amparar al consumidor en las relaciones jurídicas desiguales -pensemos en el ciudadano medio, no profesional del mundo inmobiliario, que adquiere su vivienda de la gran empresa promotora-, de forma que el fundamento de su protección no se encuentra en el objeto de la relación jurídica -en la vivienda- sino en la posición que ocupan las partes en esa relación jurídica -nivelando desequilibrios-, e insuficiente porque cuando no existe esa desigualdad -compraventa o arrendamiento de vivienda entre particulares-, o estamos por ejemplo ante un problema relacionado con la propiedad horizontal -propietario al que no se le arreglan por la CP las filtraciones o humedades de su casa-, ya no es aplicable el arbitraje de consumo, quedando en consecuencia la vivienda, en sí misma considerada, sin protección especial.

Por ello entiendo debemos reivindicar en materia de vivienda una tutela procesal arbitral adecuada por parte de la Administración, especial y privilegiada -como esos otros arbitrajes que también tienen un fundamento social-, con procedimientos especiales y gratuitos para el ciudadano subvencionados económicamente por la Administración estatal o autonómica, y con especial atención al arbitraje de equidad. Y lo que para nosotros sería más importante, otorgar la tutela de dichos arbitrajes en materia de vivienda a los Colegios Profesionales del sector inmobiliario como los Administradores de Fincas, y como especialistas.

Apostando por esa especialización, no quiero que los administradores de fincas perdamos las oportunidades que se nos presente para reivindicarnos profesionalmente. Con la misma legitimidad que otros profesionales -Abogados Notarios, por ejemplo-, piden competencias en un momento de crisis y de necesidad de descongestionar los Juzgados para conocer de conflictos como los matrimonios o divorcios, etcétera, yo pido competencias para que los administradores de fincas conozcamos profesionalmente de la resolución de los conflictos vecinales, y, en general, de aquellos que se plantean en el sector inmobiliario en el que trabajamos.

Arturo Pérez Miralles
Secretario Tribunal Inmobiliario
Comunidad Valenciana.

902 103 263
646 567 732
dpcon@dpcon.es
www.dpcon.es
con s.l.

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

SERVICIO DE PROTECCION DE DATOS

PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

"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 ¡¡ 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.]
[Consultoria 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.

www.auditoria y control.com

A&C [Calle San Vicente, 84, 2ª - 46002 - VALENCIA | 96 393 00 20 | lodp@idsplus.net]

JORNADA DE ESTUDIO SOBRE LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES DE LA LPH Y LAU
Burgos, 4 de octubre de 2013

2.700 Profesionales siguieron en directo la I Jornada Online organizada por el CGCAFE

SIGUELA EN: http://www.tvubu.tv/index.php?sub=pagvideo&idvideo=H9O4A06KIA

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

José J. Muñoz, Vicente Magro, José L. Peña, Juan M. Carreras y Salvador Diez.

Dolores Lagar Trigo

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

La presentación de la Jornada corrió a cargo de **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE; **José Luis Peña**, vicerrector de Economía y Relaciones con la Empresa de la Universidad de Burgos; y **Pedro Valcárcel**, director del Gabinete de Estudios del CGCAFE, quienes manifestaron su satisfacción por estar realizando esta I Jornada Online, con todos los retos que ello supone, y que ofrece a los Administradores de Fincas la posibilidad de formarse desde sus despachos profesionales. El objetivo, explicó **Salvador Díez**, "es que ningún profesional se quede sin cursos formativos por no poder desplazarse a la ciudad en la que dicha jornada se celebre. Es un objetivo que estamos priorizando desde el Gabinete de Estudios del CGCAFE, y damos las gracias a la Universidad de Burgos por habernos permitido que, con su tecnología, hiciésemos posible esta jornada".

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

LA COMPLEJIDAD INTERPRETATIVA Y APLICATIVA DEL ARTÍCULO 10 LPH.

Ponencia: *"Estudio del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal y de las novedades de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas"*
Ponente: Juan Miguel Carreras Maraña, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos.
Carreras Maraña realizó un impactante análisis sobre el Artículo 10 de la LPH, y encuadró su reforma en el objetivo último de la normativa, que es la dinamización del sector inmobiliario a través de la inversión privada de las comunidades de propietarios. Considera un contrasentido que las comunidades de propietarios, sin personalidad jurídica propia, puedan actuar como si la tuvieran ante el reconocimiento de la nueva normativa que casi convierte a las comunidades de propietarios en agentes urbanizadores.

Para **Carreras**, la reforma "no solo permitirá a las comunidades de propietarios actuar como si tuvieran personalidad jurídica propia, por ejemplo, a la hora de solicitar un crédito para la realización de obras, sino que el artículo 10 establece qué obras han de realizarse con carácter imperativo, sin que sean necesarios acuerdos de juntas, ni derramas extraordinarias, siempre que ese edificio esté dentro del ámbito de la **Ley de Rehabilitación, Regeneración**

> *"Los Administradores de Fincas Colegiados deberán de estar muy al tanto de los planes de urbanismo municipales ante la posibilidad de poder ocupar un dominio público"*
> **Juan Miguel Carreras**

y **Renovación Urbana** recientemente aprobada".

Hizo mención, también, a que la nueva normativa permitirá ocupar espacios públicos cuando sea necesario para facilitar la accesibilidad, como por ejemplo, a la hora de la instalación de un ascensor. "Con la nueva reforma no solo se podrá exigir la parte de un elemento privado o común, sino que también será posible ocupar espacios públicos cuando sea necesario, técnicamente, para la instalación. Por lo tanto, los Administradores de Fincas Colegiados deberán de estar muy al tanto de los planes de urbanismo municipales ante la posibilidad de poder ocupar un dominio público".

Carreras Marañas considera que la reforma establecida en la LPH, fundamentalmente el Artículo 10, exige profesionales muy bien formados para que las comunidades de propietarios puedan asumir la aplicación de normas tan impactantes e importantes para el día a día de los copropietarios, y considera que "si la futura Ley de Colegios y Servicios Profesionales no contempla el mantenimiento de la Colegiación obligatoria para los Administradores de Fincas, sería un gran error que llevaría a incontables perjuicios para los propietarios de inmuebles".

LAS REFORMAS EXIGEN LA COLEGIACIÓN OBLIGATORIA PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS

Ponencia: *"Estudio y análisis de las últimas novedades introducidas en la Ley de Propiedad Horizontal".*
Ponente: **Vicente Magro Servet**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

Vicente Magro manifestó que las reformas que se están produciendo en materia de propiedad horizontal exigen la colegiación obligatoria para aplicarlas en nuestras comunidades de propietarios. "No puede pretenderse que sin una debida cualificación y acreditada profesionalidad –matizó- se puedan aplicar en nuestro país reformas legales de gran calado y complejidad y que se ponga en riesgo grave a los ciudadanos que reciben servicios por quien no tiene la debida cualificación".

En la misma línea consideró que para salir de la crisis económica se exige que la prestación de servicios se lleve a cabo con el control y la fiscalización de los Colegios Profesionales, lo que repercute en la garantía de la calidad que la complejidad de las reformas legales exige y requiere.

Sobre las reformas introducidas, y referido al artículo 10.1 de la LPH, manifestó que no deben de asumir la responsabilidad, cuándo es una obra obligatoria, de la decisión de hacer la reforma ni el presidente ni el Administrador de Fincas Colegiado. "Lo que debe de hacerse es que un perito dictamine sobre la adecuación a los requisitos de la exigencia de conservación, rehabilitación, habitabilidad, o necesidad de asegurar la estructura del inmueble. Es más, la naturaleza de la obra y su carácter obligatorio exigen la aportación del dictamen pericial correspondiente", matizó **Magro Servet**.

> *"No puede pretenderse que sin una debida cualificación y acreditada profesionalidad se puedan aplicar en nuestro país reformas legales de gran calado"*
> **Vicente Magro**

Sobre las abstenciones, **Magro Servet** considera que, con la reforma de la norma, impiden la unanimidad, lo que agrava la cuestión porque una abstención impide el acuerdo para el que se exigía unanimidad, cuando en la anterior normativa las abstenciones no perjudicaban la unanimidad.

La Jornada finalizó tras responder los ponentes a las distintas cuestiones planteadas por los profesionales, que clarificaron, considerablemente, cómo el Administrador de Fincas Colegiado debe de aplicar las reformas tan sustanciales operadas en la Ley de Propiedad Horizontal y de Arrendamientos Urbanos.

EL MERCADO DEL ALQUILER NO ES UNA ALTERNATIVA AL MERCADO DE LA PROPIEDAD

Ponencia: *"El estudio y análisis de las últimas novedades introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos"*
Ponente: José Juan Muñoz de Campos, director jurídico de Acción Legal.

"El mercado español del alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España. De ahí la necesidad de generar mecanismos que lo dinamicen y flexibilicen, para atraer al mayor número de viviendas vacías y sin ningún uso, en manos de propietarios privados". Con estas palabras comenzó su intervención **Muñoz**, quien consideró, además, que la flexibilización y dinamización del mercado del alquiler pretende hacerse buscando un equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que necesitan los arrendadores en la Ley recientemente aprobada.

Para el ponente, las modificaciones de la ley 4/2013 de 4 de junio se proyectan sobre aspectos tan fundamentales como la libertad de pactos, la recuperación del inmueble por el arrendador para destinarlo a vivienda permanente o la previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador, con una antelación mínima de treinta días.

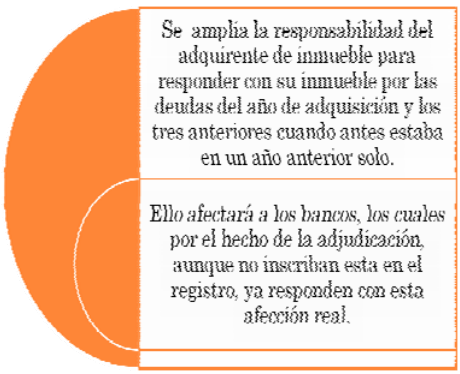
La reforma afecta, igualmente, a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y al respecto **Muñoz** considera que, "en concreto se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere al requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y se producirá el lanzamiento".

> *"El mercado español del alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España"*
> **José Juan Muñoz de Campos**

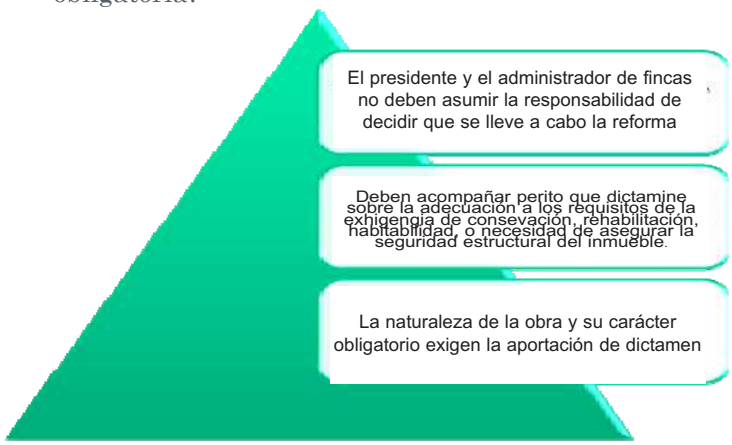
LO MÁS SOBRESALIENTE DE LA REFORMA DE LA LPH

¿CÓMO SE INTERPRETA EL ALCANCE DE QUE LAS OBRAS SON OBRAS OBLIGATORIAS?
¿CUÁL ES EL ALCANCE DEL ART. 10.1 LPH?

SE AMPLÍA EN EL ART. 9 LA AFECCIÓN REAL A TRES AÑOS MÁS EL CORRIENTE



¿Quién decide que la obra es obligatoria?



REQUERIRÁN APROBACIÓN POR 3/5 EN DOBLE MAYORÍA Y AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA LOS ACUERDOS SIGUIENTES (ART. 10.3. B)):

La división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes.

Antes se exigía unanimidad por afectar al título.

LAS OBRAS DE MEJORA DEL ART. 17.4 LPH

Cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, **el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja**

EL VOTO DE LOS AUSENTES NO SE APLICA A LOS ACUERDOS QUE EXIJA MAYORÍA SIMPLE

La mayoría simple se adopta con el voto de los presentes solo.

Los ausentes no se computan para nada.

O van a la junta o no votan para nada.

En el resto de acuerdos pueden oponerse dentro de los 30 días siguientes a la recepción del acuerdo.

Obras de accesibilidad a petición de propietarios

Objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior

REQUISITO:

- Siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido

CONSECUENCIAS DE LA DEROGACIÓN DEL ART. 12 LPH POR REFERENCIA AL ART. 10.3 LPH

Se rebaja el régimen de la unanimidad a los tres quintos para determinadas obras que afectan a la estructura y fábrica del edificio, requiriendo en todo caso de autorización administrativa:

- la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes;

- el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte;

- la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

LAS OBRAS DE MEJORA REQUERIRÁN AHORA EL VOTO DE LOS 3/5 EN DOBLE MAYORÍA (ART. 17.4 LPH)

Cuando por el voto favorable de las **tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación,** se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja

LA PETICIÓN DE COMUNERO PARA QUE SE LLEVEN A CABO OBRAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL SE PUEDE REALIZAR AHORA POR TITULAR DE PISO O LOCAL

En la redacción anterior la LPH contemplaba en el art. 10.2 que solo los propietarios "de viviendas" podrían instar las obras para accesibilidad universal "pero no los titulares de locales".

Con la Ley 8/2013 se resuelve esta discriminación y ahora: "Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios ***en cuya vivienda o local*** vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior

Sistemática para actuar al contar con el voto de los ausentes

Adoptar acuerdo por mayoría simple en la junta

- Se comunica a todos incluidos ausentes
- Los que no se opongan en 30 días se suman a los votos positivos
- El secretario administrador hará el cálculo para valorar si con los ausentes que no se oponen se alcanza el quorum
- Se envía de nuevo una comunicación a los comuneros trasladando el resultado de la votación final extendiendo diligencia en el acta
- El plazo para impugnar comienza desde esta última notificación.

¿CUÁNDO SON EXIGIBLES EL PAGO DE LAS DERRAMAS APROBADAS EN UNA JUNTA SI UN COMUNERO VENDE UN INMUEBLE TRAS LOS ACUERDOS?

Se ubica en el art. 17.11 la mención al momento en que es exigible el pago de la derrama, manteniéndose la dicción del antiguo art. 11.5, pero ahora en el apartado 11º del art. 17 LPH. Y así:

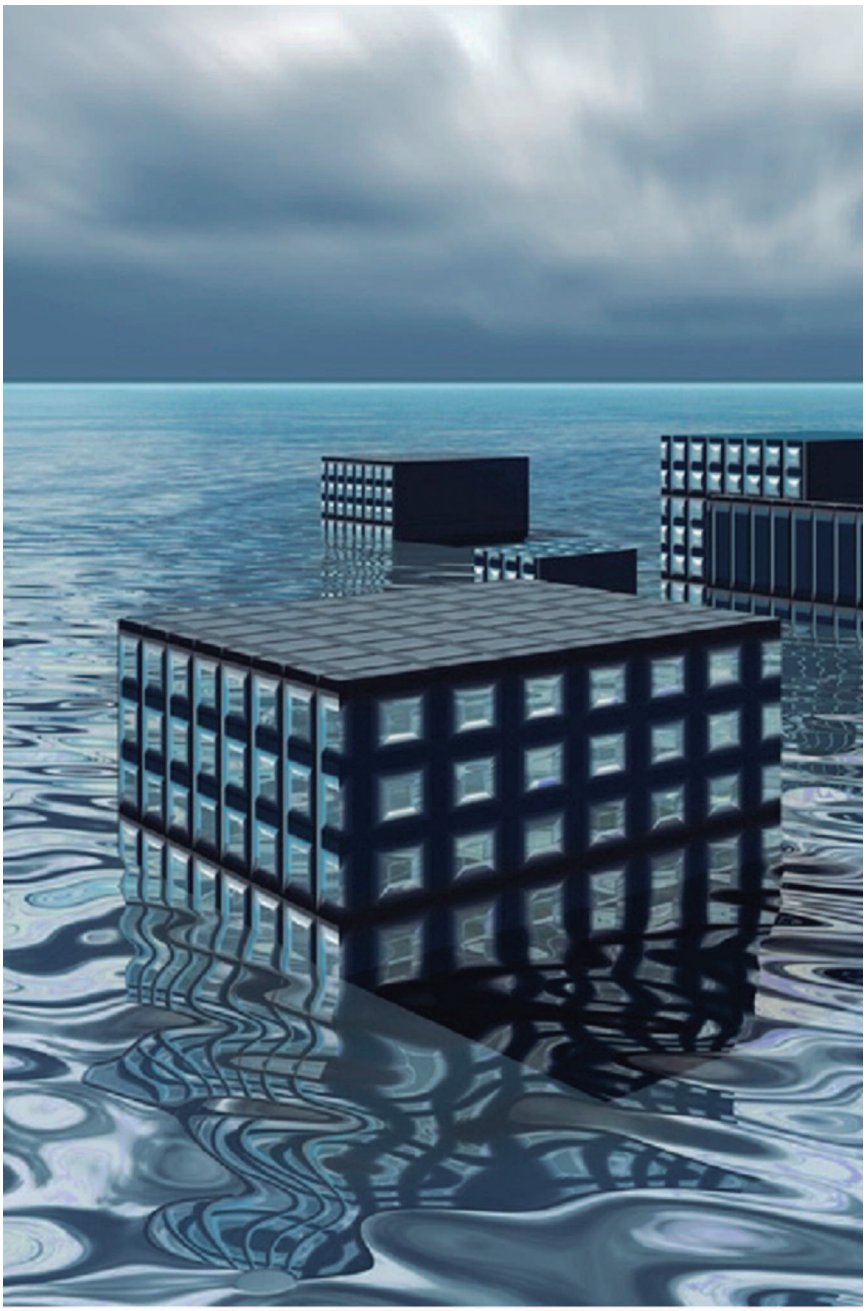
- **"11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras."**

La nueva Ley de Propiedad Horizontal (Ley 8/2013)

Afección real, mayorías e intervención administrativa de las comunidades de propietarios

Esta Ley, como cualquier norma legal, tiene defectos y virtudes, pues no siempre coincide el punto de vista de los legisladores y del Gobierno de turno con lo que consideran necesario los profesionales o la misma sociedad. Cualquier jurista podría hacer una buena relación de leyes y disposiciones legales dictadas en todo tiempo –sin excepción del color político de unos y otros- que no cumplen el principio de que, según Ortega, el Derecho nace de la sociedad y no al revés.

Daniel Loscertales Fuertes



Pues bien, la nueva Ley de Propiedad Horizontal no es una excepción, tiene cosas buenas y otras no tanto; estas últimas, creo, fruto de un desconocimiento por la Administración del funcionamiento real de las comunidades de propietarios, en las que muchas veces los intereses de unos y otros son contrapuestos y a las que realmente marcan las diferentes formas de pensar y actuar de las personas.
Respetando a quienes piensen de otra manera, voy a enumerar las más importantes ventajas e inconvenientes de la nueva Ley de Propiedad Horizontal, que afecta a millones de personas.

Ventajas

Primera: Sobre todo una, la elevación de la "afección real" (plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes) contemplada en el art. 9.1.e) de la Ley, pues antes era solo del año actual y del anterior y ahora se ha pasado al año actual y los tres anteriores. Esto supone una mayor seguridad jurídica para las Comunidades, que están necesitadas de ayuda económica, pues la crisis ha supuesto que muchos pisos hayan sufrido ejecución hipotecaria y pasado un tiempo se produce la adjudicación en el correspondiente Juzgado, en la mayor parte de los casos a la misma entidad financiera que ha promovido la acción judicial. Pues bien, ahora será difícil que se escapen de pagar la deuda del anterior propietario, pues el plazo es suficientemente amplio para que se lleven a cabo todos los trámites procesales. Se llama la atención en el sentido de que, conforme a la jurisprudencia mayorita-

ria, el día a tener en cuenta es cuando se produce el "auto de adjudicación", sin perjuicio de que la casa se entregue después.

Esta seguridad de la "afección real" cuenta igualmente para cualquier tipo de compra-venta, contando desde el día de la escritura pública o entrega de la vivienda, conforme el art. 1462 del Código civil.

Segunda: Desaparición casi completa de la unanimidad, salvo casos excepcionales, por lo que la vida de la comunidad se puede hacer un poco más ágil y no depender para cambios de estructura, segregaciones y divisiones o agrupaciones de pisos o locales cierre terrazas, etcétera de que todos, aunque el tema no les afecte para nada, lo aprueben por unanimidad, algo muy difícil de conseguir por el propio carácter nacional.

Tercera: Merece también destacar el derecho de los discapacitados (la Ley confirma que tienen esta condición los mayores de setenta años), que pueden exigir las reformas necesarias de acceso siempre que el importe no suponga más de 12 mensualidades ordinarias y así lo reconoce el art. 10.1 b). En todo caso, estas limitaciones de presupuesto no cuentan, si consigue que el acuerdo se adopte por los 3/5 de propietarios y cuotas, a tenor del art. 17.2 de la misma LPH, que recoge expresamente el tema de instalación de ascensor.

Inconvenientes.

Primera: Sobre todo la "inmersión" administrativa, consecuencia de que por primera vez la Ley de Propiedad Horizontal se ha modificado dentro de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, que reforma igualmente la Ley del Suelo y, conforme a los arts. 17.4 y 17.6 de esta última, cualquier finca, grande o pequeña, tiene que cumplir con las normas de carácter administrativo.

Es decir, que para cualquier actuación de obras o cambios en la finca, se necesita del permiso de la Administración y así lo hace constar el art. 10.1 d) y e), cuando el inmueble entre en un "ámbito de actuación de rehabilitación de regeneración y renovación urbanas" y de forma especial y exigente el art. 10.3 de la repetida Ley de Propiedad Horizontal, que lo determina de forma obligatoria en todo caso, cuando se crea o se modifica el complejo inmobiliario, lo que puede ser considerado como normal. Lo peor viene después, en el mismo precepto, en relación con la actividad normal de la comunidad, en cualquier tipo de obra que afecte a la finca, de forma interna o externa, aunque sea en grado mínimo, ya sea obras o instalaciones a favor de discapacitados, segregaciones, cierre o cambios de ventanas, etcétera, a pesar de que el acuerdo se adopte por 3/5 de los propietarios y cuotas. Es decir, puede ocurrir que haya un gran consenso entre los titulares y que luego la Administración niegue su autorización.

«¿Quién decide que la finca tiene necesidad de arreglos y mejor conservación? No se faculta al presidente o administrador para tomar la decisión y, desde luego, hay que negarse a aceptar que lo pueda determinar cualquier propietario por su propia cuenta»

Y eso supone, entre otras cosas, presentación de proyecto con los gastos correspondientes, inspecciones, tiempo, etcétera. Se dirá que ahora muchas de estas cosas ya estaban necesitadas del permiso administrativo, pero no de una manera tan exigente, que puede dejar sin capacidad de decisión en muchos aspectos a las comunidades de propietarios.

Segunda: La declaración del art. 10.1 en el sentido de que no hará falta junta de propietarios para obras necesarias para "el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y sus servicios comunes, incluyendo los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición de la Administración del deber legal de conservación".

Pues bien, es una declaración realmente incomprensible, pues -aunque hace luego en el art. 10..2 referencia de que la junta determinará el reparto de gastos que son obligatorios-, la cuestión es ¿quién decide que la Finca tiene necesidad de arreglos y mejor conservación? No se faculta al presidente o administrador para tomar la decisión y, desde luego, hay que negarse a aceptar que lo pueda determinar cualquier propietario por su propia cuenta, aunque su criterio sea diferente a la mayoría, de tal manera que cuando esto pase (bastante habitual), ese titular no tiene otra solución que acudir a la vía judicial acreditando pericialmente su postura para que el juez obligue a la comunidad. Es decir, algo tan "sencillo" como un juicio declarativo ordinario (art. 249.1.6º de la Ley Enjuiciamiento Civil), con tasas, abogado y procurador. ¡Un completo absurdo!

Pero, además, sigue vigente y sin reforma el art. 14 c) de la Ley de Propiedad Horizontal, donde expresamente se recoge, como competencia exclusiva de la junta de propietarios, "aprobar los Presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, ordinarias y extraordinarias..."

En definitiva, se trata de un completo desconocimiento del funcionamiento de las comunidades de propietarios y que nos lleva a aconsejar que no se tenga en cuenta el citado art. 10.1 de la actual LPH y que, para evitar problemas de cualquier tipo, se haga siempre junta general para aprobar la obra, con el presupuesto más adecuado y, a la vez, determinar la forma de pago, que eso si que lo admite el art. 10.2. En el caso de negativa de la comunidad a hacer la obra correspondiente, el disidente sigue teniendo la acción de impugnación del art. 18 de la tan repetida Ley de Propiedad Horizontal.

En definitiva, ventajas e inconvenientes, como en casi todas las disposiciones legales, pero que aquí afectan a millones de personas en lo que es posiblemente su más encarecido bien, como es la vivienda propia. Por eso es más triste que se haya perdido la ocasión de dejar en paz a las comunidades, esperando, cuando menos, que la Administración (que ha conseguido tener voz y mando por encima de los acuerdos de la Junta) actúe de forma moderada y sin exigencias desmesuradas.

Daniel Loscertales Fuertes
abogado y presidente de la Editorial Jurídica SEPIN.

AGENDA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2013

IMPORTE DE CADA EJEMPLAR: 20 € (INCLUIDO IVA)

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2014", cuyo importe es de 22 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).
La Agenda 2014 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.
Asimismo, incorpora la agenda electrónica DSG (Deusto Sistema de Gestión), una práctica herramienta de trabajo que adapta las utilidades y los contenidos de las agendas en papel al terreno de la informática, aprovechando las ventajas de un ordenador personal para organizar el tiempo. El DSG incluye características muy interesantes: 100% compatible con Windows 8, sistema de avisos "modo jefe-secretaria", informes exportables a PDF, realizar llamadas por skype, conexión con Google Maps.... Todo ello sin olvidar las utilidades habituales de gestión de direcciones y teléfonos, control de gastos, control de tiempos, contabilidad personal, gestión de dietario y planning.

BOLETÍN DE PEDIDO

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

NOMBRE Y APELLIDOS_____
NOMBRE DE LA SOCIEDAD_____
DIRECCIÓN_____
C.P._____**LOCALIDAD**_____**PROVINCIA**_____
DNI/NIF_____ **Nº COLEGIADO/A**_____

_ Adjunto cheque nominativo a favor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda. 28006 Madrid), por importe de _____€.

_ Remito copia de la transferencia bancaria realizada el día_____
a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander número 0049-6702-68-2816034066.

ALICANTE

Curso “Francisco Brotons”

El Consejo Valenciano de Colegios de Administradores de Fincas, integrado por los Colegios de Alicante y Valencia-Castellón, ha impartido el *“Curso Francisco Brotons: Unificación de criterios de la LPH a raíz de la Ley 8/2013 y cualificación profesional para el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas”*, al que han asistido 175 Administradores de Fincas Colegiados.

Acto de inauguración del Curso.

Celebrado en la ciudad de Torrevieja, fue inaugurado por **Eduardo Dolón**, alcalde de Torrevieja, quien estuvo acompañado por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante; **Salvador Díez**, presidente del Consejo General; **José Sales**, presidente del Consejo Valenciano; **Eliseo Mógica**, presidente del Colegio de Alicante; y **Joaquín Albaladejo**, diputado provincial de Turismo.

El objetivo del curso ha sido crear un debate entre los ponentes, los jueces y los administradores de fincas colegiados asistentes, analizado los artículos más controvertidos de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal introducidas con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como un debate en profundidad sobre la cualificación profesional requerida para el ejercicio de la profesión.

Las Mesas Redondas desarrolladas fueron:

- *“Régimen de Acuerdos del Art. 10 y 17 LPH”*, en la que intervinieron **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante; **Alberto Ruíz-Capillas**, presidente del Colegio de Cantabria y Vocal de la Comisión de Legislación de CGCAFE; **M. Dolores Delgado**, asesora jurídica del Colegio de Alicante.
- *“Procedimiento Monitorio”*, en la que participaron Enrique García-Chamon, presidente de la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Alicante; **Ángel Hernández Roman**, presidente del Colegio de Salamanca y Vocal de la Comisión de Legislación CGCAFE; y **José Arturo Pérez Miralles**, asesor jurídico del Colegio de Valencia-Castellón y vocal de la Comisión de Legislación CGCAFE.
- *“Casuística del Art. 7.1 y 7.2 LPH”*, analizada por Luis Antonio Soler, magistrado de la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Alicante; **Rafael del Olmo**, presidente del Colegio de Sevilla y Vocal de la Comisión de Legislación CGCAFE; **Ana Bozalongo**, asesora jurídica del Colegio de Tarragona y Vocal de la Comisión de Legislación CGCAFE.
- *“Cualificación profesional requerida para el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas”*, última Mesa Redonda en la que intervinieron **Juan Bautista Cremades**, presidente de la Sección Decimotercera de la AP de Barcelona; **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE; **Enrique Vendrell**, presidente del Colegio de Barcelona-Lérida y Coordinador de la Comisión de Legislación CGCAFE.

Homenaje a Francisco Brotons Baldó

Al finalizar el Curso se realizó un emotivo homenaje a **Francisco Brotons Baldó**, que fue presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante desde el 20 de abril de 1979 hasta el 24 de abril de 2008, y asimismo del Consejo Valenciano, quien se distinguió por potenciar el sector de la Administración de Fincas, siendo una de sus preocupaciones principales la formación y especialización de los profesionales y muchos de sus esfuerzos se encaminaron a este fin. Fue uno de los grandes impulsores de los Estudios Universitarios para los Administradores de Fincas Colegiados, y por esta y otras muchas razones, fue recordada su gran talla profesional y humana por todos los asistentes, especialmente, los Administradores de Fincas Colegiados de Alicante y Valencia-Castellón, para quienes fue una de las personas que más trabajó por la consolidación y reconocimiento social de la profesión de Administrador de Fincas.

ALBACETE Y CUENCA

El Colegio de Albacete y Cuenca está realizando una Campaña de Imagen en la cadena Radio COPE donde participan los Administradores de Fincas Colegiados, y uno de los puntos esenciales de estas intervenciones es informar a los ciudadanos de las garantías que ofrece un Administrador de Fincas Colegiado. Puede sintonizarse todos los días, de 12:30 a 13:00 horas en el 98.3 FM.

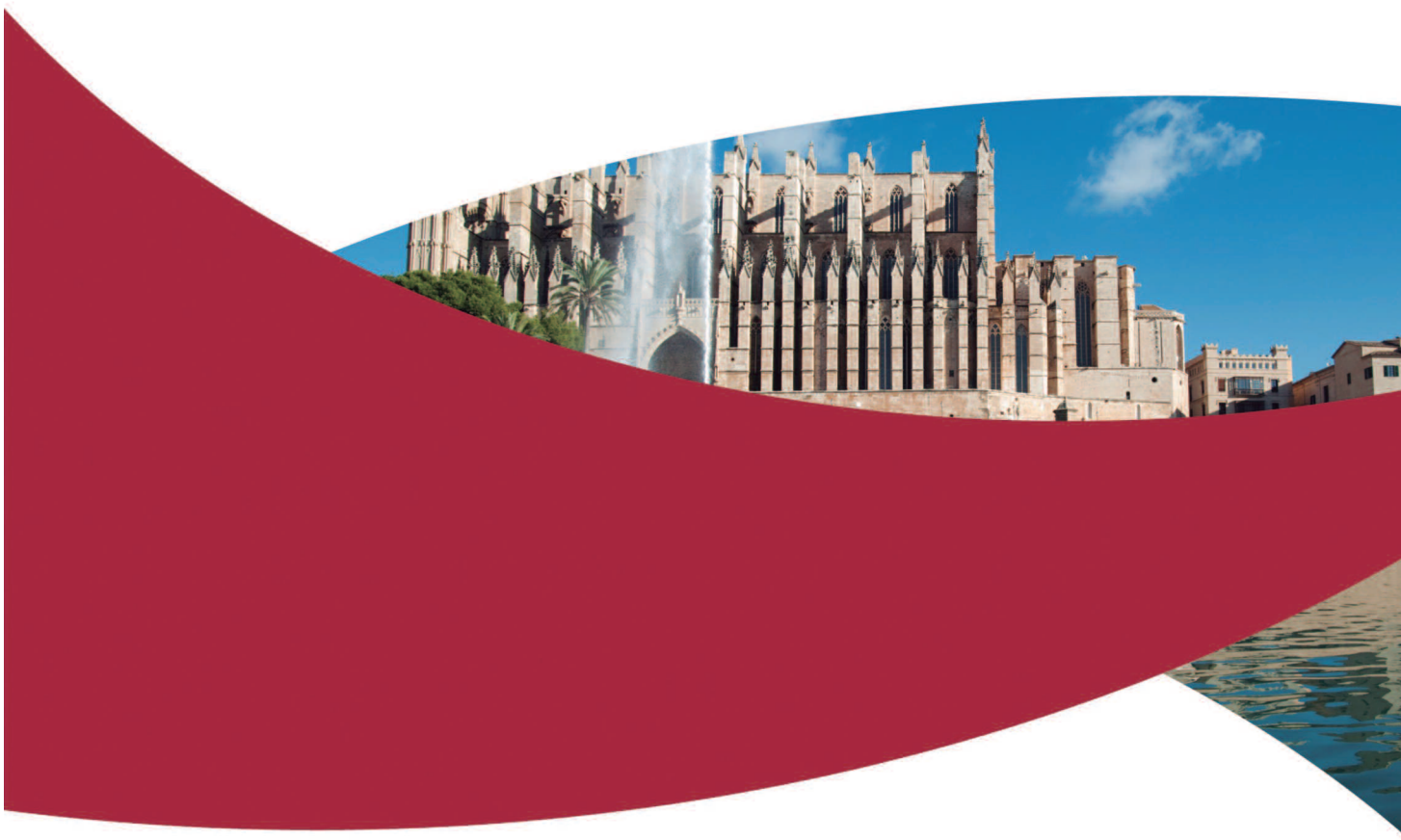
Miembros del Colegio de Albacete, durante su intervención radiofónica.

¡Por y para la sociedad!

Palma de Mallorca del 5 al 7 de junio 2014

XVIII CNAF

Congreso Nacional de Administradores de Fincas



www.congresoadministradores2014.com

BARCELONA y LÉRIDA

La Intercol•legial celebra que el Parlamento catalán defienda los Colegios profesionales y rechaza la liberalización del sector

Pleno del Parlamento Catalán.

La Asociación Intercol•legial de Col•legis Professionals de Catalunya celebra que el Parlamento de Cataluña haya aprobado una moción que defiende el papel que desempeñan los colegios profesionales y que se haya posicionado en contra del intrusismo y de la liberalización del sector ante la Ley de Servicios profesionales que está preparando el gobierno de **Mariano Rajoy**.

El Parlamento aprobó esta medida con el objetivo de conseguir el máximo consenso para levantar una voz unánime desde Catalunya en relación al papel de los Colegios Profesionales para cuando se inicie el trámite en el Congreso.

La Intercol•legial ya alertó hace un año de la importancia de salvaguardar el sistema de garantías de los Colegios Profesionales, dado que la supresión de las competencias colegiales podría conllevar una pérdida de la calidad de los servicios que se presta a la ciudadanía. Por este motivo, hizo un manifiesto en defensa de estas corporaciones y de las tareas que desarrollan.

Durante los últimos años, los Colegios Profesionales han llevado a cabo un intenso proceso de modernización, reforzando su orientación de servicio hacia la ciudadanía, en sintonía con la normativa de la Unión Europea, por medio de la Directiva de Servicios Profesionales de 2006 , que ha reconocido los Colegios Profesionales como autoridades competentes para el control o la regulación de las actividades de servicios y del acceso y el ejercicio de una actividad profesional.

Los Colegios Profesionales garantizan la continua adecuación de las profesiones a las necesidades sociales; facilitan una serie de servicios y formación para incrementar la calidad de los servicios prestados por los diferentes profesionales a la ciudadanía velando por los criterios deontológicos y evitan el intrusismo. A modo de ejemplo, la importancia del papel de los Colegios Profesionales en la protección del interés público resulta clara si se tiene en cuenta que el sector profesional representa el 8.95% del PIB y afecta a más de un millón de puestos de trabajo directo (8,8%) a nivel estatal.

CÁDIZ

Cádiz acoge las XXII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas

Asistentes a la Jornada.

El Palacio de Congresos de Cádiz acogió los días 18 y 19 de octubre las XXII Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas: *"Formación, garantía y seriedad: retos del administrador de fincas colegiado"*, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y promovidas por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

En la inauguración del encuentro, **Rafael Trujillo Marlasca**, presidente del Colegio de Administradores de Fincas y del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, habló de los retos del administrador, asegurando que son los mismos que los de cualquier profesión del futuro.

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

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

Es evidente que el tratamiento judicial de los problemas jurídicos que surgen en relación con la propiedad horizontal, tiene una enorme importancia en la profesión del Administrador de Fincas desde la perspectiva preventiva, ya que es muy importante estar bien formado en las materias que puedan dar lugar a conflictos jurídicos, para evitarlos.

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

MADRID

Acto de clausura de la 6ª edición del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas"

El Paraninfo de la Universidad de Alcalá de Henares acogió el solemne acto de clausura del Estudio Propio de "Grado en Administración de Fincas" y entrega de diplomas a los nuevos graduados de la promoción 2010/2013.

La apertura del acto corrió a cargo de **Juan Ramón Velasco**, vicerrector de Posgrado y Educación Permanente de la Universidad de Alcalá de Henares, que destacó el esfuerzo y motivación de los estudiantes en unos estudios consolidados que ya han llegado a su sexta edición.

Miguel A. Muñoz y Salvador Díez, junto a miembros de la Universidad de Alcalá.

Para el director del Estudio y padrino, por tercer año, de la ceremonia, **Tomás García**, el éxito que ha alcanzado no hubiese sido posible sin el apoyo institucional del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y el Consejo General de Colegios, representados en el acto por sus presidentes, **Miguel Ángel Muñoz** y **Salvador Díez**, pero muy especialmente destacó la implicación y la apuesta de la Universidad alcalaína en una formación especializada en la Administración de Fincas.

El representante de los alumnos de la promoción 2010/2023, **Agustín de las Heras**, se dirigió a estudiantes, familiares y profesorado para dedicar unas palabras de aliento a la profesión. En referencia a la futura Ley de Servicios Profesionales, manifestó que el legislador está equivocado en que la liberalización del ejercicio profesional supondrá un beneficio para la sociedad y el flujo económico, ya que "el creer que todo el mundo está capacitado no redunda nada más que en el perjuicio del usuario de cualquier servicio", aseguró convencido.

Para finalizar la ceremonia, **Miguel Ángel Muñoz**, cofundador de estos estudios en 2007, se dirigió con admiración a los graduados para felicitarles por haber superado "con no poco esfuerzo" los tres años académicos de que consta este Estudio, y que les posibilita el acceso directo a la colegiación.

También el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Salvador Díez**, tuvo palabras de reconocimiento para los recién graduados, y evocó el compañerismo como la piedra angular para llevar a buen término cualquier empresa, "pues la competencia es buena, pero hay que dignificarla", apuntó.

PALENCIA

Jornada informativa

El Colegio de Palencia ha celebrado una Jornada informativa sobre instalación de repartidores de costos de calefacción dirigida, exclusivamente, a los presidentes de comunidades de propietarios gestionadas por Administradores de Fincas Colegiados, en la que intervinieron Técnicos de distintas empresas pioneras en la materia y de la Administración Pública.

Esta Jornada, enmarcada dentro de la campaña sobre ahorro energético, sirvió para analizar las últimas directivas europeas, leyes, decretos y órdenes promulgadas al respecto. Para Blanco, presidente del Colegio, quien manifestó que en un "momento en que se habla mucho de los certificados de eficiencia energética de vivienda, de obligado cumplimiento, los repartidores de costes serán una herramienta indispensable".

Felipe Blanco, firmando convenio de colaboración con el Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales

A finales de 2015, los repartidores de costes de calefacción, que tienen como finalidad medir el consumo de energía, serán obligatorios por normativa europea. Los repartidores son sistemas que tienen como función el reparto individual de los consumos en instalación colectivas de calefacción.

A la Jornada asistieron 150 personas, de las que 118 eran presidentes de comunidades de propietarios, lo que significó un rotundo éxito de participación.

Para los próximos meses, el Colegio de Palencia tiene previstas una serie de Jornadas sobre energías renovables, en las que intervendrán la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), Gas Natural y Enerpal.

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

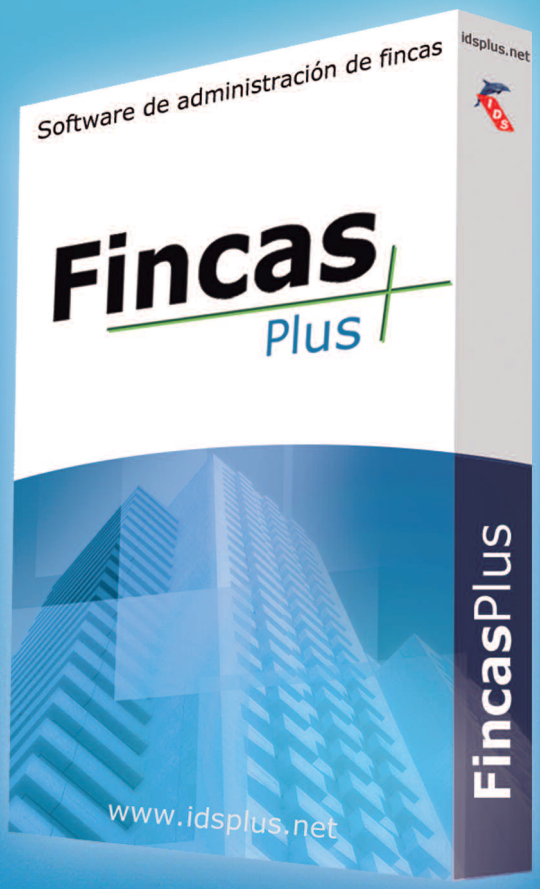
- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

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. Ademas le ofrecemos: Programacion a medida, Servicio tecnico, Instalacion 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

MÁLAGA

Los administradores en la Feria de Málaga

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla estrenó presencia en la Feria de Málaga del pasado mes de agosto. Lo hizo con la caseta 'La Derrama', un espacio donde no faltó ni el buen ambiente ni la diversión. La caseta de CAF Málaga suponía un impulso en la estrategia que el nuevo equipo de Gobierno del Colegio está desarrollando para abrir y dar a conocer la institución a la sociedad malagueña. A tenor de los resultados, los objetivos se han cumplido ya que, al margen de convertirse en un punto de encuentro para los colegiados, 'La Derrama' fue también centro de atención de otros colegios profesionales, partidos políticos, representantes institucionales y miembros de distintos colectivos ciudadanos.

Caseta de los Administradores de Fincas de Málaga,

En este sentido destacar que fue el Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos de Málaga, con su decano al frente, **Antonio Serrano**, quien apadrinó la inauguración de 'La Derrama'. Lo hizo además coincidiendo con el 30 aniversario de la apertura de su propia caseta (El Péndulo), entregando una placa conmemorativa al Colegio por este importante paso, y animando al resto de colegios profesionales de la provincia a que siguieran el mismo camino. El presidente de CAF Málaga, **Fernando Pastor**, agradeció este gesto y le hizo devolvió este gesto de apoyo haciéndole entrega al decano de una biznaga de plata.

Pero además de este simbólico acto, en 'La Derrama' se hizo una recepción oficial al resto de colegios profesionales en la provincia de Málaga al que acudieron más de una decena de representantes de distintas entidades, y donde uno de los asuntos más comentados fue el rechazo general a la Ley de Servicios Profesionales que pretende sacar el Gobierno de España. Asimismo, se realizó otra recepción oficial a la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga con el que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla había firmado semanas atrás un importante convenio que permitirá trabajar con sinergias entre ambos colectivos profesionales en aquellos asuntos comunes que sean de interés para ambos colectivos.

Además 'La Derrama' fue punto de encuentro para números representantes públicos. El alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**, junto a varios de sus concejales; la portavoz del PSOE en el Ayuntamiento de Málaga, **María Gámez**; la alcaldesa de Benalmádena, **Paloma García**; senadores, diputados y parlamentarios autonómicos quisieron conocer de primera mano una de las casetas que se estrenaban este año en la Feria de Málaga.

VALLADOLID

IV Jornadas de trabajo

Ávila ha sido la sede, durante los días 20 y 21 de septiembre, de la celebración de las "IV Jornadas de Trabajo del Consejo de Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de Castilla y León", donde se han reunido más de 200 Administradores de Fincas Colegiados de toda España para analizar los temas de máxima actualidad y de gran incidencia en la actividad diaria del profesional.

Inauguración de la Jornada.

Inauguradas por el alcalde de Ávila, **Miguel A. García**, contó con la participación de **Angel M. Marinero**, director general de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León; **Mª Rosa Herráez**, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Ávila; **Sergio J. Carrasco**, presidente del Consejo de Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de Castilla y León; y **Salvador Díez**, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

Intervinieron como ponentes **Arturo Pérez Miralles**, secretario Tribunal Arbitraje Inmobiliario del Colegio de Valencia; **Rafael Herrero**, presidente de ANESE; **Jesús Luque**, presidente del Colegio de León; **Antonio Galiano** -Colegio de Madrid; **Manuel Sancho** -Colegio de Barcelona y Lérida-; **Angel Hernández**, presidente del Colegio de Salamanca-; **Daniel Loscertales**, presidente SEPIN; y **Prudencia Herrero**, director de la Fundación para la Excelencia, que desarrollaron temas como el arbitraje y la mediación, la eficiencia energética, problemática profesional del Administrador de Fincas Colegiado y sus soluciones, la reforma de la ley de propiedad horizontal y el futuro del Administrador de Fincas Colegiado.

SEVILLA

Ley de Colegios y Servicios Profesionales

Más de una docena de decanos y presidentes de colegios profesionales de Sevilla se han reunido en la sede del Colegio de Administradores de Fincas para debatir sobre el anteproyecto y mostrar su discrepancia y preocupación por las consecuencias que su aprobación tendría en los servicios que perciben los ciudadanos. Abogados, administradores de fincas, aparejadores, farmacéuticos, procuradores, graduados sociales, ingenieros industriales, ingenieros de telecomunicaciones, peritos industriales, veterinarios, químicos, agentes de la propiedad inmobiliaria, ingenieros técnicos de telecomunicaciones, ente otros, han coincidido en rechazar el anteproyecto de ley de Colegios y Servicios profesionales, aprobado por el Consejo de Ministros el pasado 2 de agosto en el que se regula el subsector de los servicios profesionales y sus organizaciones colegiales.

En lo que ha sido la primera de una serie de reuniones que quieren mantener, los representantes de dichos colegios profesionales han coincidido en señalar el menoscabo que la aprobación de dicha ley provocaría en los ciudadanos, pues no garantiza la calidad en los servicios que prestan a la sociedad, defendiéndola de la mala praxis. Los colegios profesionales ejercen su función de vigilancia sobre el servicio prestado por sus profesiones de manera que se garantice a los ciudadanos la máxima calidad de dichos servicios, a través de normas deontológicas.

De igual forma, defienden la necesidad de mantener la colegiación en todas las profesiones, no solo en las jurídicas, sanitarias o técnicas, sino en todas aquellas en las que la falta de vigilancia por parte de los colegios profesionales pudiera tener efectos negativos sobre el ejercicio de los derechos de la ciudadanía, como el intrusismo.

Otro de los argumentos destacados es el seguro de responsabilidad civil con el que cuentan los profesionales colegiados, para hacer frente a los daños que, involuntariamente, el profesional haya podido causar a sus clientes en el ejercicio de su profesión, lo que supone una garantía más tanto para el colegiado como para el que contrata sus servicios.

Por otro lado, los profesionales colegiados de Sevilla sostienen que lo que caracteriza a los colegios profesionales es su rigor e independencia política como corporaciones de derecho público, y consideran que con el anteproyecto de Ley dicha independencia se eliminaría, lo que redundaría en una disminución de los derechos fundamentales de la ciudadanía.

TENERIFE

Jornada Reforma y Rehabilitación

La rehabilitación edificatoria se ha convertido en la mejor opción del sector de la construcción para salir de la crisis. En ello coinciden tanto los constructores como la administración y así ha quedado patente en la Jornada Reforma y Rehabilitación en Canarias que ha tenido lugar este miércoles en el salón de actos de Cajasiete.

La jornada, organizada por el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, la Federación de Entidades de la Construcción (Fepeco) y Cajasiete, ha servido de marco para exponer las nuevas normativas que promueven las obras de reforma y rehabilitación, las ayudas a las que se pueden acoger las comunidades de propietarios de edificios residenciales y los resultados del correcto acondicionamiento de los inmuebles a través de las empresas y profesionales del sector.

El gerente de Fepeco, Óscar Izquierdo, apuntó a la rehabilitación como la vía de salida de la crisis económica actual para el sector de la construcción que, desde 2007, señaló, ha visto descender su actividad en Canarias un 92 por ciento y ha perdido más de 7.000 autónomos. “La reforma y la rehabilitación son la alternativa para mantener las empresas y el empleo”, dijo.

Durante las más de dos horas de duración de la Jornada, el abogado y administrador de fincas, José Domingo López de Vergara explicó las modificaciones que la Ley 8/2013, de 26 de junio, introduce en la Ley de Propiedad Horizontal, normativa sobre la que se sustenta el ordenamiento de la propiedad urbana por pisos, especialmente las buscan impulsar la renovación y la rehabilitación de los inmuebles.

López de Vergara destacó el cambio de las mayorías requeridas para los acuerdos en las comunidades de propietarios según las obras a realizar, con el fin de “evitar que los regímenes de mayoría impidan la realización de las actuaciones”. Así, señaló el administrador de fincas, “habrá obras sin acuerdo, solo se exigirá posteriormente una Junta para establecer las derramas”.

El jefe de servicio del Plan de Vivienda de Canarias, Edgar Montesdeoca, desgranó los programas de ayudas del Plan estatal, a los que podrán acogerse las comunidades de propietarios, una vez entre en vigor, para acometer obras de rehabilitación de viviendas y regeneración urbana. Montesdeoca adelantó que el Ministerio de Fomento se reunirá la próxima semana con las comunidades autónomas para negociar la ficha financiera del Plan de Vivienda 2013-2016. A estas ayudas estatales se podrán sumar las autonómicas que incluya el Plan de Vivienda de Canarias, previsto para 2014.

Alcance temporal de la autorizacion al arrendatario para la realización de obras

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

Es norma habitual que el arrendatario solicite al arrendador que éste autorice la realización de obras en el bien arrendado. Y esta autorización es relevante y trascendental cuando se refiera a locales de negocio, dado que el arrendatario puede proceder a la demolición de diversos elementos constructivos para adecuarlo a la actividad. En este artículo se analiza una importante sentencia al respecto, que establece los pasos que el propietario ha de realizar en estos supuestos.

En viviendas, esta autorización se suele limitar por el propietario a las pequeñas adecuaciones de la vivienda, tales como mobiliario, pintado, leves reparaciones, etc. Por ello, la autorización se limita a aquellas actuaciones que precisa el arrendatario para adecuar la vivienda a sus necesidades y/o a las de su familia. Ahora bien, esa autorización es relevante y trascendente cuando la misma se refiere a locales de negocio.

En los locales de negocio, el arrendatario transforma el local para adecuarlo a la actividad proyectada. Esa adecuación puede conllevar la demolición de todo lo existente para dejar el local diáfano, para el consiguiente inicio de las obras de adecuación del local a la actividad pro-

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. Collaborabrands. Julio 2011.

yectada por el arrendatario.

En viviendas tal demolición no se contempla. El arrendador arrienda una vivienda que pretende recuperar en el estado en que entregó la posesión al arrendatario. Por ello, la autorización de obras al inquilino es una autorización plenamente limitada a meras actuaciones de adecuación de la vivienda. En locales, tal limitación sería incompatible con la propia naturaleza del contrato de arrendamiento.

El arrendatario concierta el arriendo para transformar el local a su actividad, que puede ser distinta de la que se estaba desarrollando en el local arrendado. Por este motivo, el alcance de la autorización que concede el arrendador y que precisa el arrendatario es trascendental.

La autorización del arrendador en locales comerciales

La autorización del arrendador es esencial en el contrato. A pesar de formar parte de la propia naturaleza del arrendamiento del local, el arrendatario necesita una autorización expresa y por escrito que puede incluirse en el propio contrato de arrendamiento.

Así, una cláusula recomendable en este sentido podría ser la de:

"El arrendador autoriza al arrendatario a llevar a cabo en el local las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer, siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio.

En cuanto a las de mejora serán a cargo del arrendatario, renunciando éste expresamente a reclamar a los arrendadores al final del contrato indemnización alguna por este concepto."

Con esta autorización el arrendatario queda habilitado para todo aquello que precise para adecuar el local a su actividad.

Arrendamiento de viviendas

En el arriendo de viviendas, puede incluirse una autorización en este sentido pero con una mayor limitación. Por ejemplo:

"El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en la vivienda sin previo permiso por escrito de la propiedad o del Administrador. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización, o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal, será, también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

«La autorización del arrendador es esencial en el contrato. A pesar de formar parte de la propia naturaleza del arrendamiento del local, el arrendatario necesita una autorización expresa y por escrito que puede incluirse en el propio contrato de arrendamiento»

No obstante lo pactado, el arrendatario queda autorizado a las pequeñas actuaciones y reparaciones, que sean precisas para las necesidades del arrendatario, así como al pintado de la vivienda."

Sin esa autorización, cualquier actuación llevada a cabo por el arrendatario conllevaría que éste incurriera en causa de resolución contractual y habilitaría al arrendador a la interposición de la oportuna demanda de desahucio. Sin perjuicio de las acciones del arrendador frente al arrendatario para la reposición del inmueble al estado anterior así como a la indemnización por los daños y perjuicios causados.

Es por este motivo, que la inclusión de la autorización expresa por parte del arriendo debe incluirse en el contrato de arrendamiento, o en documento posterior, en beneficio de ambas partes.

La limitación material de la autorización.

Ahora bien, esa autorización debe concretarse en cuanto a su extensión y contenido.

La autorización genérica de las "obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer" es beneficiosa únicamente para el arrendatario, ya que le da carta blanca para toda actuación necesaria en el local. En protección del arrendador, sería conveniente la solicitud al arrendatario de un Proyecto técnico y/o memoria explicativa de las obras a realizar en el local, así como un plano de las mismas. Así, la autorización queda limitada a las referidas en ese proyecto. Una concreción de esa autorización podría tener el siguiente redactado:

"El arrendador autoriza al arrendatario a llevar a cabo en el mismo las obras de adecuación del local al negocio que se piensa establecer, y referidas en el Proyecto técnico redactado por el Arquitecto D….. y que se entrega a la propiedad en este acto; y siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio."

Ya nos hemos referido que, en arrendamiento de viviendas, esa limitación debe convertirse en imposición y en contenido esencial del contrato.

Con estas limitaciones, el arrendador, propietario del inmueble, es conocedor del alcance de las obras y autoriza a esas obras en concreto y no a otras. Por tanto, conoce las actuaciones que pretende el arrendatario y autoriza la actuación en el local en base a una concreción por escrito.

Cabe recordar, y es relevante en este sentido, que en los contratos de arrendamiento de locales de negocio impera la libertad de pacto entre los contratantes. Por tanto, las partes pueden pactar cualquier limitación o alcance de la autorización a la realización de obras por parte del arrendatario.

También en el arrendamiento de viviendas por lo que se refiere a la autorización del arrendador al arrendatario a la realización de obras. No hay impedimento alguno en que el arrendador autorice al arrendatario de una vivienda a la realización de las obras que éste le solicite. La limitación, en todo caso viene por la normativa de la propie-

dad horizontal y de la limitación de la afectación de los elementos estructurales y la configuración exterior del edificio.

La limitación temporal de la autorización.

Ahora bien, la autorización pactada en el contrato ¿se extiende a todo momento en que el contrato esté vigente? La pregunta se refiere a si, por ejemplo, en un arrendamiento de local de negocio de 10 o 15 años de duración, ¿tiene el arrendatario la facultad de ir realizando obras cada cierto tiempo para adecuar su local al negocio proyectado, sin que precise de nuevo consentimiento por parte de la propiedad?. La pregunta, además, tiene mayor sentido cuanto menor es la concreción material de la autorización.

En una autorización dada en base a un Proyecto técnico, es evidente que la limitación lo es, también, temporal. Una vez ejecutado ese Proyecto técnico, la autorización por parte del propietario se consume; y para una nueva actuación distinta, se precisa del consentimiento por parte de la propiedad, que puede volver a solicitar un nuevo Proyecto técnico sobre el que autorizar las obras.

Ahora bien, la autorización dada para "llevar a cabo en el local las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer, siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio", da sentido pleno a la pregunta sobre la limitación temporal de esa autorización.

Pues bien, la respuesta nos la ofrece la jurisprudencia del TS en su Sentencia de 19 de abril de 2013, Rec. 1948/2010, que se refiere a las anteriores dictadas en este mismo sentido. En ese supuesto, la cláusula era la indicada en el párrafo anterior y autorizaba plenamente al arrendatario a la realización de obras en el local arrendado, sin más limitación que la alteración de la estructura del edificio.

Sobre la limitación de la temporalidad de esa autorización, las sentencias de primera y segunda instancia no se pronunciaron con rotundidad, y parecieron entender que la autorización era "sine die", pues aceptaban su vigencia en la fecha de las obras (2006), cuando la cláusula que recoge la autorización se incluía en el antecitado contrato de 1993.

Sentencia TS: obras de acondicionamiento o adaptación.

Pues bien, para el TS, del contrato se deduce que dicha autorización era *"para adecuarlo al negocio que se piensa establecer"*, es decir, eran obras de acondicionamiento o adaptación, las que por su propia naturaleza deben efectuarse antes de iniciar el desarrollo del negocio, y, por lo tanto, próximas a la fecha de vigencia del contrato.

Sin embargo, las obras efectuadas se desarrollaron trece años después, al amparo de una autorización que limitaba en el tiempo su eficacia, como viene estableciendo esta Sala en reiterada jurisprudencia, de la que se ha apartado la sentencia recurrida al interpretar el contrato.

En definitiva, para el Alto Tribunal, no puede obviarse la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo cuando, de forma reiterada, ha proclamado que *"las obras que*

RESUMEN SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO

La doctrina del TS se encarga de concretar el alcance temporal de la autorización de las obras que puede llevar a cabo el arrendatario, estando al alcance de las partes en el arriendo la limitación del alcance material de las obras autorizadas en el inmueble arrendado. Y ello en garantía de ambas partes en el arrendamiento, ya que la concreción del marco de relaciones entre las dos parte en el arriendo no es más que un reflejo de seguridad jurídica y de evitación de conflictos.

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 19 Abr. 2013, rec. 1948/2010

Ponente: Arroyo Fiestas, Francisco Javier.
Nº de Sentencia: 279/2013
Nº de RECURSO: 1948/2010
Jurisdicción: CIVIL

En definitiva, no puede obviarse la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo cuando, de forma reiterada, ha proclamado que *"las obras que han de entenderse autorizadas en todo arrendamiento de local de negocio son las necesarias para la instalación, adaptación o acondicionamiento del local arrendado para poder servir al destino pactado y ha de considerarse referida dicha autorización al tiempo de puesta en marcha del negocio, siempre que ello sea preciso para el desarrollo del mismo, pero sin que pueda en modo alguno estimarse indefinida la facultad del arrendatario de establecer o introducir en el local, durante la vida del contrato, cambios que afecten a la configuración del mismo sin autorización del dueño, a cuya soberanía sigue perteneciendo el conocerla o no, o, en su caso, sin la autorización judicial"*; (SSTS de 29 de diciembre de 1995 , 10 de noviembre de 1995 , 30 de mayo de 1995 , 4 de julio de 1991 , 20 de diciembre de 1991 , 27 de abril de 1994 , y 17 de abril de 1989 , entre otras muchas).

han de entenderse autorizadas en todo arrendamiento de local de negocio son las necesarias para la instalación, adaptación o acondicionamiento del local arrendado para poder servir al destino pactado y ha de considerarse referida dicha autorización al tiempo de puesta en marcha del negocio, siempre que ello sea preciso para el desarrollo del mismo, pero sin que pueda en modo alguno estimarse indefinida la facultad del arrendatario de establecer o introducir en el local, durante la vida del contrato, cambios que afecten a la configuración del mismo sin autorización del dueño, a cuya soberanía sigue perteneciendo el conocerla o no, o, en su caso, sin la autorización judicial".

LIMITACIÓN TEMPORAL DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Recuerda el TS su doctrina anterior en las SSTS de 29 de diciembre de 1995, 10 de noviembre de 1995, 30 de mayo de 1995, 4 de julio de 1991, 20 de diciembre de 1991, 27 de abril de 1994, 17 de abril de 1989, y 23 de Julio del 2008.

Así pues, en definitiva, la autorización dada por el arrendador se limita en el tiempo, a pesar de que esa limitación temporal no conste expresamente en el contrato. En definitiva, el arrendador autoriza al arrendatario a unas obras que éste ha de llevar a cabo en el momento anterior a la puesta en marcha de su negocio, o a lo sumo, en las semanas siguientes al momento de ese inicio.

Pero una vez el negocio está en marcha, y han finalizado las obras de la inicial adecuación del local a la actividad proyectada, cualquier obra a realizar en el inmueble arrendado precisa del consentimiento expreso del arrendador, con la concreción que éste precise o requiera.

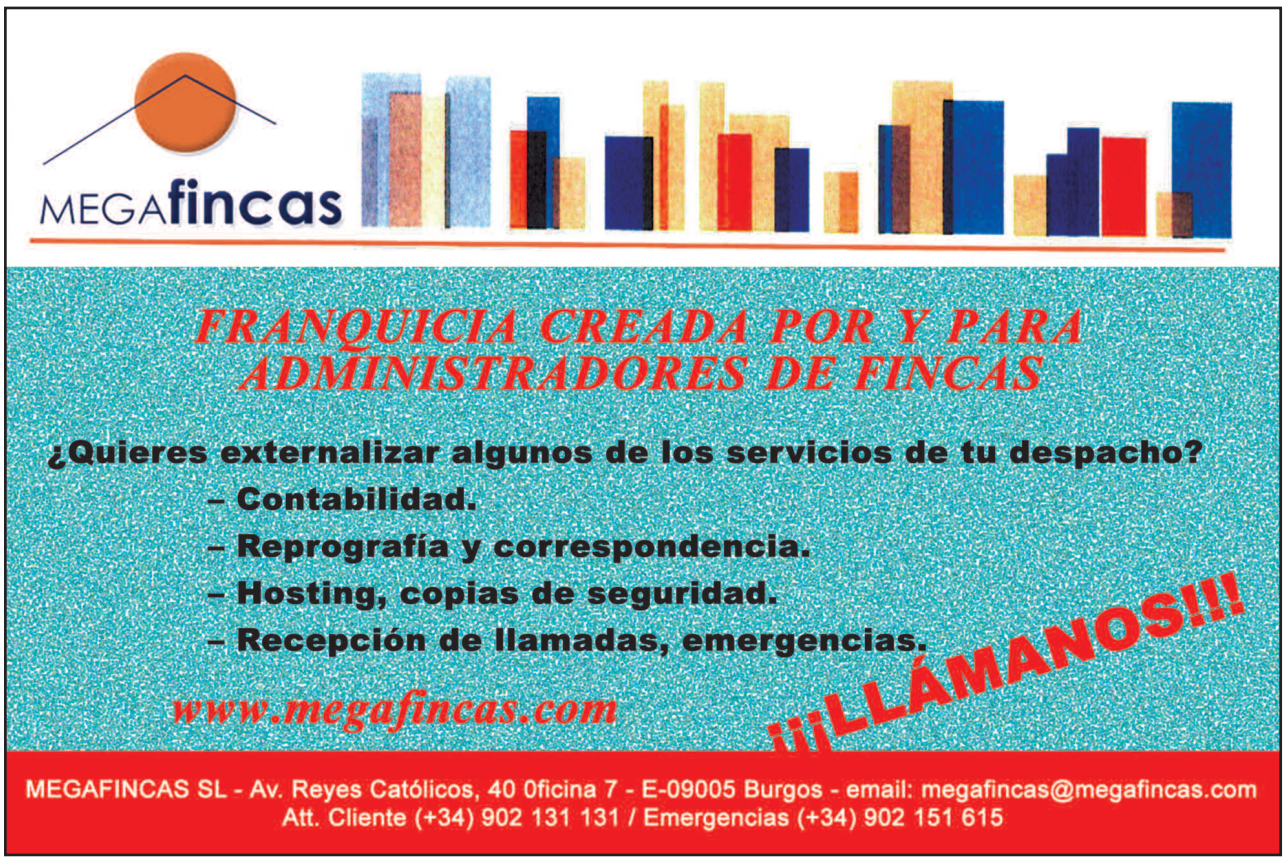
Por tanto, la limitación temporal de la autorización puede incluirse en el contrato, por ejemplo:

"El arrendador autoriza al arrendatario a llevar a cabo en el mismo las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer, siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio, y se lleven a cabo en los tres primeros meses del arrendamiento".

O puede incluso no hacerse referencia alguna, teniendo claro en este último caso que la autorización se consume y agota una vez el arrendatario pone en marcha su actividad en el inmueble arrendado, ya sea vivienda o local de negocio.

Cabe advertir, que en ese supuesto, el TS declara que las obras efectuadas por el arrendatario, al haberse llevado a cabo sin la autorización del arrendatario, suponen un incumplimiento grave del contrato por parte del arrendatario y declara la resolución de contrato de arrendamiento por este motivo.

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



GÓMEZ
CONTADORES DE AGUA

REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS

Individualice los gastos de calefacción

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

Fácil Instalación
Sin obras
Lectura Vía Radio

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

Mas información en:

www.gomezcontadores.com

Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097

La enajenación de la vivienda en los nuevos contratos de arrendamiento

A pesar de los esfuerzos mostrados por la LAU-94, los resultados no han sido los esperados en orden a incrementar el número de viviendas en régimen de alquiler y éste sigue sin constituir la primera opción para cubrir la necesidad de vivienda para la mayoría de las personas. Se dice que la desafección de los españoles por la vivienda en alquiler no es nueva, sino que tiene causas históricas y sociológicas, alimentadas por la denominada "burbuja inmobiliaria", pero también se aprecia que en los últimos años se ha incrementado el porcentaje de vivienda en alquiler debido a las políticas desarrolladas por los últimos gobiernos alentadoras del alquiler.

Alberto Pérez Ureña

Lo cierto es que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, en vigor desde el 6 de junio de 2013 - pretende constituirse en un vehículo que coadyuve la dinamización del mercado del alquiler. Esta norma -creemos que es importante decirlo- se enmarca en el Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España junto con otras iniciativas como el anteproyecto de Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y el aprobado 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, que tiene como objetivo fundamental la contribución a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española,

Para conseguir la discutible finalidad pretendida por el legislador expuesta en el párrafo precedente, se ha estimado oportuno variar sustancialmente el contenido de la LAU-94, introduciendo los nuevos arts. 7.2 y 9.4, modificando el art. 10 -EDL 1994/18384- y muy particularmente los arts. 13 y 14 -EDL 1994/18384-, variando, en lo que respecta a la materia propia del presente artículo de opinión, sensiblemente el régimen jurídico de la enajenación de la vivienda arrendada, estableciendo para ello un sistema complejo y con ciertas lagunas que, entendemos, difiere sensiblemente de la pretendida "seguridad jurídica" que se dice buscar con este texto normativo.

La finca está inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

Dispone el art. 14.1 LAU que: "El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los arts. 7 y 10 de la presente Ley, con anterioridad a la transmisión de la finca".

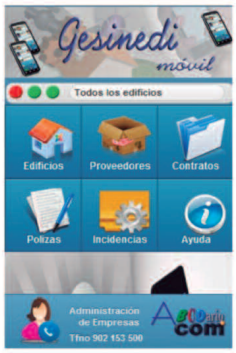
Como se aprecia, a su vez, se pueden distinguir dos supuestos de hecho diferenciados:

A. Que el contrato de arrendamiento haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad antes de la enajenación de la vivienda.

La decidida apuesta del legislador por la inscripción de los contratos de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad ha suscitado la casi generalizada oposición por parte de los grupos parlamentarios durante la tramitación del Proyecto de Ley al considerar tal medida desincentivadora del arrendamiento. Valga como ejemplo las palabras ofrecidas por el

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 logalty

(a través de email o postal)

comercial@iesa.es
www.iesa.es

IESA - Informatización de Empresas S.L.
Tel. 902 153 500

parlamentario Sr. Azpiazu Uriarte, que hacemos nuestras: "...con respecto a la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad... supone una carga jurídica y económica para el arrendatario; es el inquilino quien abona los gastos que ocasione la escritura del contrato así como los derechos arancelarios del registrador. Además, aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento se plantea con carácter potestativo, la realidad es que los efectos que se establecen en diferentes disposiciones del proyecto de ley acaban llevando a hacer conveniente, necesaria y hasta imprescindible dicha inscripción, por cuanto afecta seriamente a las garantías de duración del contrato y de su prórroga. Si el Gobierno sigue adelante con esta medida debe estudiar la posibilidad de no encarecer en exceso los gastos para el arrendatario con aranceles reducidos o bonificaciones. En definitiva, la pretendida seguridad jurídica del arrendador contradice la realidad social que vivimos, dado que el alquiler está asociado sobre todo a los colectivos de menor solvencia, sobre todo a los colectivos que tienen más dificultades, que son precisamente los que están siendo más afectados con la crisis, consideramos que deberían proponerse medidas que incentiven el alquiler sin que, en ningún caso, se traduzca en un aumento del precio de los alquileres ni en una menor seguridad jurídica para los arrendatarios...".

La dudosa oportunidad de esta medida ha sido también puesta de manifiesto por el informe emitido por el Consejo General del Poder Judicial, al que se ha hecho constante referencia en las intervenciones de algunos parlamentarios y senadores y que está en la línea anteriormente expuesta.

Sea como fuere, lo cierto es que ahora con la nueva redacción de los arts. 7.2 y 14.1 LAU, la inscripción de los contratos de arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad deviene en fundamental para preservar el mismo frente a terceros adquirentes de la finca. Como es sabido, la inscripción en el Registro de los contratos de arrendamiento les otorga eficacia erga omnes de donde se colige que el adquirente no puede alegar nunca su condición de tercero hipotecario, puesto que la publicidad de los libros tabulares impide la buena fe del adquirente. En este sentido se ha mostrado tradicionalmente la doctrina del Tribunal Supremo al afirmar que en los supuestos de arrendamientos inscritos en el Registro conforme a lo establecido en la Ley Hipotecaria , el comprador no lo puede ignorar, y se encuentra obligado a respetarlo ínterin dure.

La relevancia, por tanto, de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad previamente a la transmisión de la vivienda se concreta en que el adquirente de la finca quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador sin que pueda instar el desahucio del arrendatario.

B. Que el contrato de arrendamiento no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad antes de la enajenación de la vivienda.

¿Qué sucede en los casos en los que el arrendatario no haya podido, o querido, inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad, o lo haya realizado con posterioridad a la transmisión de la vivienda? El nuevo 14.1 LAU dispone que el tercero hipotecario no tiene que soportar el contrato preexistente -no le vincula-, y por tanto podrá darlo por finalizado, instando, en su caso, el desahucio del ocupante. Apréciese que no exige preaviso alguno al arrendatario, por lo que, en estos casos, mucho nos tememos que se puede dar el caso de que un arrendatario que está al corriente del pago de la renta y demás cantidades asimiladas, se encuentre un requerimiento de inmediato desalojo de la vivienda. Dudamos mucho que con una medida de este tipo se consiga fomentar el alquiler de inmuebles para constituir la vivienda familiar estable, pero lo que si garantiza es la mejor venta de las viviendas alquiladas, removiendo el obstáculo existente hasta ahora de que el tercero hipotecario se viera obligado, por disposición legal, a subrogarse en el contrato durante los cinco primeros años de arrendamiento. En cualquier caso, ahora con el nuevo 14.1 LAU, queda como facultad del tercero hipotecario el dar por finalizado el arrendamiento y optar por el desahucio del arrendatario.

Ahora bien, la deficiente redacción de este precepto -14.1- plantea dos problemas de gran importancia, a saber los siguientes: ¿Cuándo se está en presencia de un tercero hipotecario? ¿Qué sucede cuando no es tercero hipotecario?

La primera cuestión planteada, ya de por sí, suscita algunos problemas. La condición de tercero hipotecario no se ostenta siempre que se adquiere una finca, sino que dependerá del cumplimiento de los requisitos contenidos en el art. 34.I de la Ley Hipotecaria (LH), según el cual: "El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro". Por lo tanto deben concurrir los siguientes requisitos: la previa inscripción del transmitente, la onerosidad, la buena fe y la inscripción del tercero. En este sentido, se puede decir que la concurrencia de la buena fe en el tercero adquirente es el requisito que se torna más complicado, debiéndose estar al caso concreto para verificar la concurrencia de la buena fe en el adquirente a fin de conceptuarlo como tercero hipotecario, dado que una cosa es confiar en la publicidad registral y otra no tomar las mínimas precauciones para indagar y constatar que la realidad registral coincide con la real. Es difícil encontrar supuestos de adquisición de una finca urbana arrendada donde el adquirente crea de buena fe que no existe arriendo.

Pues bien, si en esta materia resulta complicado acreditar que el adquirente ostenta la condición de tercero hipotecario, surge, entonces, la segunda cuestión que realizamos anteriormente: ¿qué sucede si el tercero no reúne los requisitos del art. 34 LH? ¿Se puede entender que el contrato de arrendamiento es oponible y por

Finca no inmatriculada en el Registro de la Propiedad

En este caso, el régimen jurídico dependerá de la concurrencia de alguno de los siguientes supuestos de hecho:

A. Cuando el arrendador no es el verdadero propietario de la vivienda.

El nuevo art. 9.4 LAU -EDL 1994/18384- -precepto sin parangón en la legislación especial de arrendamientos urbanos y que demuestra una vez más la deficiente técnica legislativa empleada- dispone que: "Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este art. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el art. 1571 del Código Civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado art. 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados".
En primer lugar, en el caso de que el arrendador que no es dueño enajene la vivienda antes del tercer año, el adquirente podrá desahuciar al inquilino en virtud de lo dispuesto en el art. 1571 CC. Esta solución es dudosa y plantea al menos dos problemas: el primero, es el de si el adquirente no es un tercero protegido por el art. 34 LH -EDL 1946/59- y ha conocido que adquiere una cosa ajena, ¿también podrá instar el desahucio del inquilino que obró de buena fe? De otra parte, ¿por qué mientras el art. 14.2 LAU, que parte de un comprador que adquiere del verdadero dueño, reconoce al arrendatario un plazo de tres meses de gracia antes de desahuciarlo, en cambio, en el caso planteado aquí, no ocurre igual? Entendemos que existe un peor trato en este caso que en el previsto en el art. 14.2, lo cual, en nuestra opinión, carece de toda lógica.

La parte final del art. 9.4 se refiere al supuesto en que el verus dominus reclame la ineficacia de la venta de la cosa ajena o ejercite acción declarativa de dominio o reivindicatoria sobre la vivienda enajenada por un no propietario. La redacción de este precepto es muy deficiente: ¿a quién se refiere con "si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario..."? ¿Al arrendatario o al arrendador no propietario? El precepto no lo aclara, pero lo más razonable es entender que se refiera al arrendador no propietario. Ahora bien, ¿el verus dominus como va a poder desalojar al arrendatario en base al art. 1571 CC si éste opera en el caso de que el vencedor en la posesión enajene luego de recuperada la cosa? Hay que concluir que la solución dada por el legislador es estrafalaria, máxime, si se tiene en cuenta que la buena fe del arrendatario consistía precisamente en la confianza de un estado de cosas imputable al verus dominus.

B. Cuando el arrendador es el propietario de la vivienda.

El art. 14.2 LAU dispone que: "...se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el art. citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen".

Como se puede apreciar, la solución que el nuevo art. 14 ofrece en estos casos es la de "venta quita renta" -matizada- por la remisión que hace directamente al art. 1571.I CC , lo que, por otro lado, es congruente con el principio de que respecto a terceros no surten efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la propiedad Así, en virtud de lo expuesto, el arrendamiento puede extinguirse por la exclusiva manifestación en este sentido del adquirente de la vivienda.

tanto, que el adquirente se subroga en la posición del arrendador? Lo cierto es que una lectura a contrario sensu del art. 14.1 LAU podría invitar a dar una respuesta afirmativa, pero dado el espíritu que preside la Ley 4/2013, de 4 de junio y a lo establecido en su art. 7.2, llegar a tal conclusión podría parecer un atrevimiento, por lo que la conclusión no puede ser otra que la de no oponibilidad del arrendamiento no inscrito a terceros que inscriban su derecho en el Registro, es decir, aplicación del principio "venta quita renta" conforme a lo dispuesto en el art. 1571 del CC, tal y como se prevé en el art. 14.2 LAU, al que haremos referencia a continuación.

Alberto Pérez Ureña
Abogado

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

SENTENCIAS

El propietario que vota en contra en Junta, esta legitimado para impugnar sin que sea necesario un pronunciamiento expreso al respecto

TS, Sala Primera, de lo Civil, 332/2013, de 24 de mayo
Recurso 2175/2010. Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas.
SP/SENT/725184

"... El recurso se funda en la no necesidad de expresar la oposición al voto más que con el voto negativo en el acto de la Junta.
Como recientemente ha declarado esta sala en sentencia de pleno de fecha 10-5-2013. Rec. 1523 de 2009 :
No coincide esta Sala con la doctrina de las Audiencias que consideran que el propietario presente en la junta que vota en contra del acuerdo comunitario no está legitimado para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos si no ha salvado previamente su voto.
El artículo 18.2 de la LPH no habla de emisión del voto contrario a la adopción del acuerdo. Se limita a conceder legitimación para impugnarlo a los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, a los ausentes por cualquier causa y a los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. La sentencia de 16 de diciembre de 2008 , declara, entre otras cosas, que "no se modifica el artículo 18 LPH , en el cual se mantiene como requisito para poder impugnar el acuerdo, únicamente respecto de los copropietarios presentes en la junta, que hayan salvado su voto o votado en contra del acuerdo". Salvar el voto y votar en contra no suponen por tanto lo mismo. El hecho de votar en contra significa que, sin más expresión de voluntad que la del propio voto disidente, el propietario tiene legitimación para impugnar los acuerdos en la forma que previene la LPH.

No es posible obviar que el legislador modificó la Ley para introducir, entre otras cosas, una expresión tan controvertida como la de "salvar el voto", que no tenía antecedentes en el ámbito de la propiedad horizontal, y que mediante esta reforma que ha de operar en una realidad social determinada por una reunión de vecinos no debidamente ilustrada en estas cosas, puede entenderse suficiente el hecho de votar en contra para impugnar un acuerdo comunitario con el que no se está conforme, significado que, por cierto, nada tiene que ver con el que tendría en una sociedad capitalista, ni por las expresiones que en ella se utilizan ("asistentes a la junta que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo"), ni por la mayor exigencia de formalidades para éstas. La necesidad de salvar el voto únicamente tiene sentido en aquellos casos en los que los propietarios asisten a la Junta sin una información o conocimiento suficiente sobre el contenido y alcance de los acuerdos que se van a deliberar, y deciden no comprometer su voto, favorable o en contra, sino abstenerse de la votación a la espera de obtenerla y decidir en su vista. A ellos únicamente habrá de exigírseles dicho requisito de salvar el voto, pues en otro caso sí que se desconocería su postura ante dicho acuerdo. Con ello se evitaría, además, que el silencio o la abstención puedan ser interpretados como asentimiento al posicionamiento de la voluntad mayoritaria que se expresa en uno o en otro sentido.

En el fallo de la misma sentencia de esta Sala se concluye que:
Se declara como doctrina jurisprudencial la siguiente: la expresión "hubieren salvado su voto", del artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , debe interpretarse en el sentido de que no obliga al comunero que hubiera votado en contra del acuerdo, sino únicamente al que se abstiene . ..."

CONSULTAS

Posibilidad de juicio de equidad en acuerdos de unanimidad

SP/CONS/84267
Tenemos que reconocer que la poca jurisprudencia del Tribunal Supremo que disponemos (Sentencias de 13 marzo 2003 –SP/SENT/42431—y 19 diciembre 2008 –SP/SENT/437588--) son favorables, con ciertos matices a que se admita el Juicio de equidad ante cualquier acuerdo, tanto a través del juicio de equidad como en el declarativo.

Estas Sentencias no han tenido continuación y SEPIN considera que son erróneas, porque el art. 17, regla 7ª, de la LPH se refiere claramente a los acuerdos de “mayoría” y después de la segunda Junta, pero evidentemente para el interés del suscriptor le conviene hacer uso de la doctrina citada del Tribunal Supremo.

En cuanto a la autorización de la Comunidad para hacer obras de adaptación previstas en el Título, creemos que no hace falta en absoluto, siempre que no se afecten a otros elementos comunes, siendo una falta de rigor jurídico decir que no valen porque fueron hechos por el Promotor, pues lo cierto es que son parte de la Escritura de División Horizontal que todos firmaron y aceptaron en la compra de su piso o local.

Aplicación de la afección real cuando la venta de la propiedad se ha producido antes de la Ley 8/2013

SP/CONS/84343
Aunque es un tema que puede dar lugar a diferentes interpretaciones, SEPIN está a favor de que la afección real a que se refiere el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal debe aplicarse en el momento en que existe un nuevo propietario (adjudicación judicial o compra-venta).

De tal modo, si una vivienda fue adjudicada judicialmente con fecha anterior al cambio normativo, aunque la Comunidad no lo supiese hasta un mes después de la reforma de la ley, no le da derecho a aplicarla y aumentar la afección en tres años.

Es decir, en este caso, el nuevo titular, al hacerse cargo de la vivienda o local, solo debe asumir los gastos que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la que tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior.

LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

José María Fernández Seijo, 2013
p.v.p. (con IVA) 64,48 € 312 páginas

La obra examina una cuestión de máxima actualidad como es la protección de los intereses de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias, haciendo especial hincapié en la estipulación de cláusulas abusivas en los contratos de hipoteca por parte de las entidades financieras.

Las ejecuciones hipotecarias han experimentado transformaciones importantes cuando el ejecutado es "consumidor", frente a otros supuestos en los que actúa como tal una promotora inmobiliaria, empresa industrial, etc.

La obra analiza ampliamente los cambios legislativos que se han propiciado a raíz de las denuncias del propio autor que identificó diversas transgresiones a la normativa comunitaria en la legislación hipotecaria española. La reforma hipotecaria, en vigor desde junio de 2013, entre otras novedades faculta la intervención judicial si se identifican cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios; autoriza al notario para impedir la firma de una hipoteca con cláusulas abusivas; amplía de uno a tres meses el impago de las cuotas antes de que se inicie una ejecución hipotecaria; se limitan los intereses de demora a tres veces el tipo de interés legal del dinero; etc.

COMENTARIOS A LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Eduardo Valpuesta Gastaminza, 2013
p.v.p. (con IVA) 197,60 € 1.114 páginas

La presente obra constituye un comentario al Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, tal y como ha quedado redactado después de las reformas del Real Decreto Ley 13/2010 y de las Leyes 25/2011, 1/2012 y 14/2013. Se trata de un comentario eminentemente práctico, que pone de relieve los problemas reales que se plantean en las sociedades de capital españolas.

Para ello se presta especial atención a la jurisprudencia del tribunal supremo y a la doctrina de la dirección general de los registros y del notariado, con la cita y valoración crítica de miles de sentencias y de resoluciones pronunciadas hasta inicios de 2013, anotadas al hilo de la exposición del texto legal. Este seguimiento de la jurisprudencia permite exponer las soluciones dadas por nuestro alto tribunal y por la dirección general a múltiples cláusulas estatutarias conflictivas y prácticas societarias de legalidad discutible. Junto con el texto legal se incluye el desarrollo que ofrece el reglamento del registro mercantil, que a menudo añade precisiones a las reglas legales, y que aún está vigente a la espera de un nuevo reglamento adecuado a la nueva Ley.

Además, se realizan las oportunas referencias a otras regulaciones legales, como las implicaciones de que la sociedad se declare en concurso o las especialidades societarias contenidas en otras normas legales (modificaciones estructurales, sociedades laborales o profesionales, etc.).

EXCELENCIA COMERCIAL JURÍDICA

Marcos González de la Hoz, 2012
p.v.p. (con IVA) 20,00 € 176 páginas

Dicha obra contempla un riguroso análisis de la situación comercial por la que pasan las asesorías y despachos jurídicos. Y aborda el reto para generar un modelo comercial que maximiza la captación de nuevos clientes. El autor se sumerge por los entresijos comerciales para tal actividad, exponiendo las debilidades que acusan, la necesidad de cambio y las soluciones que hay que aplicar para multiplicar el éxito en la captación de nuevos clientes.

En resumen, Excelencia comercial jurídica es un libro sencillo y ameno, que ayuda al abogado a descubrir nuevas perspectivas que lleven hacia la excelencia comercial a su despacho.

MANUAL PRÁCTICO PARA PRESIDENTES DE COMUNIDADES DE VECINOS

Vicente Magro Servet, 2013
p.v.p. (con IVA) 20,00 € 136 páginas

El autor ofrece con esta obra dirigida a los presidentes de las comunidades de propietarios, un manual de autoayuda indispensable en la biblioteca no sólo de los propietarios que asumen esta compleja y difícil tarea de asumir esta representación en una materia compleja como la Propiedad Horizontal, y que requiere de unos conocimientos jurídicos indispensables para que quienes desempeñan esta labor puedan tener la seguridad de que están actuando correctamente, sino también para los abogados expertos en Propiedad Horizontal y los administradores de fincas que trabajan para estas comunidades, quienes podrán encontrar en esta herramienta que entregamos ahora a los presidentes de comunidades, una vía para hacer más fluida esta relación entre aquellos profesionales y quienes representan a las comunidades de vecinos. Facilitar el trabajo de profesionales y particulares en las comunidades es el objetivo de una obra que sigue en la línea de practicidad y facilidad de lectura y búsqueda de soluciones, lo que se hace tan necesario en aquellas personas que se relacionan con una materia tan compleja, pero ahora sencilla de entender y aplicar con esta herramienta, como lo es la Propiedad horizontal.

AVERIGUACIÓN DE BIENES EN LA EJECUCIÓN CIVIL

Fernando Toribios Fuentes, 2013
p.v.p. (con IVA) 93,00 € 848 páginas

La grave crisis en la que estamos inmersos y la multiplicación de las reclamaciones crediticias que ha generado, han puesto de relieve la necesidad de contar con información patrimonial sobre los ejecutados. Gran parte de la eficacia de los procesos de ejecución descansa en la obtención, de forma rápida, fiable y fluida, de titularidades de los deudores. Pero conseguir dicha información dista de ser una tarea sencilla, pues son múltiples los registros, archivos y bases de datos, públicos y privados, accesibles o no para el ejecutante, en los que constan datos patrimoniales, con un dispar régimen jurídico. Conocer dónde se encuentra la información, los entresijos para obtenerla y contrastarla, se revela esencial en el momento actual, en el que el éxito o fracaso de un proceso de ejecución depende directamente de la localización de solvencias de los deudores.

La presente obra viene precisamente a colmar esa necesidad: analizar de forma minuciosa y rigurosa los vericuetos procesales y administrativos que el acreedor ha de sortear para lograr el cobro de los créditos reclamados.

LA MEDIACIÓN: NUEVAS REALIDADES, NUEVOS RETOS

Raquel Castillejo Manzanares, 2013
p.v.p. (con IVA) 88,00 € 768 páginas

La actual coyuntura económica ha revelado, sin ambages, la impericia de los tradicionales mecanismos de respuesta, para atender a los desafíos que la ciudadanía del siglo XXI impone a la Administración de Justicia.

Es por ello que, tanto la naturaleza poliédrica de la realidad social, como la disparidad de las controversias que de ésta se derivan, han estimulado el recurso a instrumentos jurídicos y sociales complementarios al propio sistema judicial ordinario. Habida cuenta de su significación en el campo de los métodos alternativos de resolución de conflictos, especial consideración merece la mediación, en cuyo seno se trabaja «con» y «para» la persona.

La presente obra colectiva ambiciona, a lo largo de sus páginas, aportar respuesta a las incógnitas que acompañan a la implementación de esta institución en ámbitos tan contemporáneos e inusitados como los conflictos hipotecarios, la intervención autor-víctima en centros penitenciarios o, entre otras, aquellas disputas en las que se encuentren envueltas personas con discapacidad intelectual.

GUÍA PRÁCTICA SOBRE EL JUICIO VERBAL

Vicente Magro Servet, 2013
p.v.p. (con IVA) 86,00 € 764 páginas

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

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

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

ARRENDAMIENTOS URBANOS, 8ª EDICIÓN

Sepin, 2013
p.v.p. (con IVA) 61,36 € 426 páginas

El autor, máximo especialista en la materia, le ofrece, comentados con rigor, todos los contenidos necesarios para hacer frente a esta nueva reforma sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos. - Texto Refundido de 1964, con indicación de la vigencia o nulidad de cada precepto - Real Decreto-Ley 2/1985, con remisión a la normativa y la doctrina aplicable respecto a las prórrogas forzosas - Ley 29/1994, con comentarios precisos de todas y cada una de las normas, actualizadas y acompañadas de referencias de jurisprudencia reciente. Esta Ley sigue vigente para los contratos anteriores a la actual reforma y, en gran parte, para los nuevos. - Ley 4/2013, con comentarios específicos de cada precepto para la mejor aplicación de los nuevos contratos celebrados desde el 6 de junio. En definitiva, esta obra le permitirá conocer la normativa que corresponde a cada contrato; duración, renta, etc, según la fecha, así como la conveniencia de hacer y firmar los nuevos arrendamientos teniendo en cuenta las ventajas e inconvenientes para las partes.

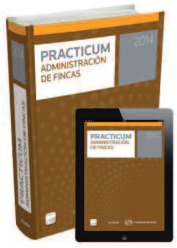
PROCESO MONITORIO GENERAL Y ESPECIAL DE PH

Sepin, 2013
p.v.p. (con IVA) 41,60 € 630 páginas

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

PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2014

Joaquím Martí Martí
Oferta de lanzamiento p.v.p. (con IVA) 96,82 € 1500 páginas



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

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

Sepin, 2013
p.v.p. (con IVA) 52,00 € 430 páginas

Una completa selección de la distinta jurisprudencia existente y actualizada de un tema tan importante y fundamental para las Comunidades como son los Acuerdos de la Junta de Propietarios, concretamente votación, quorum, revocación, notificación, ejecución e impugnación. Estamos convencidos de la utilidad del presente Cuaderno para todos los profesionales que tienen relación con la difícil materia de Propiedad Horizontal, que es una Ley de gran repercusión social y que, sin duda, refleja las diversas posturas que los propietarios tienen sobre una determinada cuestión. Al final es la jurisprudencia la que nos marca el camino, que desgraciadamente no siempre tiene un criterio unitario, lo que produce cierta inseguridad. En definitiva, la finalidad de este Cuaderno no es otra que la de facilitar criterios que sirvan de guía para el asesoramiento y mejor funcionamiento de las Comunidades de Propietarios.

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.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Alejandro Fuentes-Lojo Lastres, 2013
p.v.p. (con IVA) 71,76 € 780 páginas

La entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, modifica importantes aspectos de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, así como determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Ello justifica sobradamente la aparición de esta obra.

El objetivo fundamental del legislador con la nueva Ley es flexibilizar el mercado de alquiler, intentando encontrar un equilibrio entre las necesidades de vivienda de alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores. Y para ello se modifican un conjunto de preceptos de la LAU 29/1994, de 24 de noviembre. Y desde el aspecto procesal, la nueva normativa aborda los problemas más puntuales que surgen en los procesos de desahucio, priorizando el lanzamiento del arrendatario en caso de impago.

El autor FUENTES LOJO hace una refundición y actualización de lo dicho en sus anteriores obras, ocupándose además de toda la problemática que pudiera surgir por la entrada en vigor de la nueva normativa de la flexibilización de los arrendamientos de vivienda, así como de las cuestiones más puntuales en los procesos judiciales que se generan.

MEMENTO URBANISMO 2013

Francis Lefebvre, 2013
p.v.p. (con IVA) 144,25 € 780 páginas

El Memento Urbanismo 2013 es la obra más directa y eficaz de consulta que le ofrece al instante soluciones concretas sobre todas las materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio. Encontrará en un solo volumen, estructurada, clarificada y totalmente actualizada, toda la dispersa normativa aplicable en esta materia.

En el Memento se aborda tanto la normativa estatal como la dictada por cada una de las Comunidades Autónomas, haciéndose especial hincapié en el encaje de la legislación autonómica con la legislación de suelo del Estado, así como en el proceso de reforma de aquélla para adaptarse a ésta.

En esta nueva edición 2013 se analizan todas las novedades normativas, estatales y de cada Comunidad Autónoma, entre las que podemos destacar:

- Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2013.
- Modificación de la legislación reguladora del Catastro y de las valoraciones catastrales.
- Numerosas novedades normativas autonómicas
- Numerosas disposiciones legales y reglamentarias en materia de "urbanismo sectorial".

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.

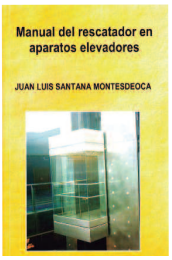
CONQUISTA TU SUEÑO

Jesús Alcoba González, 2013
p.v.p. (con IVA) 16,00 € 192 páginas

¿Por qué algunas personas consiguen lo que se proponen y otras no? Es muy posible que usted se haya hecho esta pregunta. Todos tenemos objetivos en la vida, cosas que quisiéramos lograr y sin embargo una frontera aparentemente infranqueable separa a los que tienen éxito de los que no. ¿Ha tenido alguna vez uno de esos días en los que con una claridad cristalina se ha propuesto en firme cambiar ciertas cosas de sí mismo? ¿Quizá cosas como aprender un idioma, perder peso, dejar de fumar, ser más ahorrador o gestionar mejor sus proyectos profesionales? ¿Y le ha ocurrido también que, unas semanas más tarde, toda esa intensidad se ha pulverizado en el aire y ha vuelto usted a su rutina de siempre?

MANUAL DEL RESCATADOR EN APARATOS ELEVADORES

Juan Luis Santana Montesdeoca
p.v.p. (con IVA) 25,00 € 309 páginas



El Manual del rescatador en aparatos elevadores, aunque en principio va dirigido a personal de emergencias, (Bomberos, Protección Civil, Cuerpos de seguridad, etc.)también me he acordado de los opositores a Bomberos y del ciudadano en general, que esté interesado como funcionan los ascensores para poder sacar a alguien que se haya quedado encerrado en el interior de una cabina.

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

Helvetia: rehabilitación responsable para eliminar barreras

El contexto de crisis económica que atraviesa nuestro país, y en concreto la difícil situación del sector de la construcción, puede interpretarse como una catarsis, una complicada pero necesaria labor de adecuación de la realidad edificatoria a la realidad social.

El modelo urbano expansivo de "ciudad donut", que va creando nuevos barrios mientras abandona los cascos antiguos o en el mejor de los casos los deja convertidos en guettos degradados, se ha probado catastrófico para el devenir de nuestras ciudades. Y por eso, los esfuerzos de las administraciones locales en la última década, a través de oficinas de rehabilitación y planes de regeneración interior han ido dirigidos a revitalizar los centros urbanos, recuperando un parque edificatorio envejecido pero con unos valores arquitectónicos, urbanísticos y sociales innegables: es un hecho ya aceptado que en cuanto a "hacer ciudad", facilitar la relación de sus habitantes, cuidar el pequeño comercio o impulsar la cultura, este modelo de urbanismo que rehabilita y recupera cascos históricos es mucho más eficiente que el que se concentra en la obra nueva.

Se da además la circunstancia de que el parque edificado en España recibió un gran impulso en los años 50 y 60, propiciado por el desarrollo industrial de las capitales de provincias, que demandaban mano de obra llegada de los pueblos y se construyeron múltiples barriadas a lo ancho de nuestro país.

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

El impulso para rehabilitar viviendas ha venido del apoyo de las administraciones locales o autonómicas, mediante políticas de subvenciones que no siempre han llegado a tiempo a los inquilinos de estas viviendas, y suelen ir acompañadas de unos requerimientos técnicos que suelen ser complicados de cumplir. Además en cada Comunidad Autónoma esta normativa es diferente y ocasiona cierto caos y agravios comparativos de un lugar a otro.

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

En esta ley el legislador traslada a las empresas y técnicos del sector de la construcción y, en concreto, del ámbito de la rehabilitación, la responsabilidad sobre la supresión de barreras arquitectónicas, no solo en la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos sino también como impulse y motor de la salida de la crisis.

En el caso de Schindler la lectura del Mercado de la rehabilitación se realizó hace años, considerándolo no solo una oportunidad de expansión y negocio, sino también un compromiso con sus clientes, tanto actuales como futuros, para mejorar sus condiciones de vida.

Así nace y se consolida Helvetia, la división de rehabilitaciones de Schindler, con una vocación exclusiva de trabajo en el sector de la rehabilitación, y en concreto en la instalación de ascensor en edificios que carecen de él, para conseguir la supresión de barreras arquitectónicas, planteando una respuesta individual y personalizada a cada edificio.

Schindler es una empresa consciente del momento actual y la preocupación de nuestra sociedad por la economía y la ecología, y por ello se tiene en cuenta y se reduce al máximo el impacto medioambiental, incluyendo en su portfolio productos con alta eficiencia energética, como el Schindler 3300, que utiliza hasta un 30% menos de energía que otros ascensores con tecnología convencional. También, el uso de bombillas LED y el modo standby cuando el ascensor no está en funcionamiento, hacen de los ascensores Schindler una apuesta comprometida con el medio ambiente.

Además, en su continuo esfuerzo investigador, Schindler ha instalado en Barcelona el primer ascensor solar de nuestro país, con una reducción del consumo energético de hasta el 50%, y la posibilidad de funcionar de manera independiente de la red, evitando que se pare el ascensor ante ocasionales cortes de luz.

Desde Helvetia se ofrece a las comunidades de propietarios fórmulas para facilitar el acceso a la solución a la accesibilidad de sus edificios: gestionamos la obtención de licencias y tramitación de subvenciones, ofrecemos la posibilidad de financiación a la comunidad en condiciones ventajosas, tanto del ascensor como incluso de la obra civil, a un tipo de interés muy competitivo, y en plazos de hasta 8 años; por lo tanto el

vecino que topaba con una barrera a la hora de financiar la obra que solucionará sus necesidades, encuentra en Helvetia la solución integral a sus problemas.

Ante una llamada de una comunidad de propietarios, se realiza un estudio integral del edificio, portal y escaleras, así como de las viviendas y locales en las plantas bajas, buscando la mejor solución para implantar un ascensor que elimine las barreras, reduciendo el impacto en las viviendas y el coste total de la obra. A partir de este estudio, se proponen las múltiples posibilidades de instalación del ascensor: en el hueco de la escalera, en un espacio cedido por viviendas, anexo a la fachada, sustituyendo la escalera por el ascensor y trasladando ésta a un anexo a la fachada. Otra opción sería instalar el ascensor en el patio interior y, en casos puntuales, salvaescaleras para salvar el desnivel del portal.

Cada día los técnicos de Helvetia-Schindler resuelven nuevos retos y aportan soluciones para la eliminación de barreras arquitectónicas. El momento crucial en que nos encontramos está sirviendo de base en las formas de actuar, en las normativas, en las soluciones técnicas y económicas, para el devenir del sector de la construcción en los próximos años.

Schindler responde a esta demanda de nuestra sociedad, generando un parque de viviendas rehabilitadas de calidad, que garantiza una larga vida útil a los edificios, con lo que se conseguirá la eficiencia de las inversiones realizadas, y la satisfacción de sus ocupantes. En Helvetia-Schindler están implicados con este desafío, desde la responsabilidad y el compromiso con el cliente.

MULTIASISTENCIA

Franquicias en las polizas de seguros

Por Miguel Ángel García Soriano
Abogado economista y corredor de seguros. Multiasistencia

Uno de los factores más importantes a la hora de analizar las pólizas de los seguros de comunidades de vecinos son las franquicias. Pero, ¿qué son las franquicias? Técnicamente se trata de la cantidad que, en caso de siniestro, se deducirá de la indemnización que le corresponda a la aseguradora hacer al asegurado. Es decir, el importe económico que corre a cargo del asegurado por cada siniestro declarado a una compañía aseguradora. Esta cantidad está previamente pactada en las condiciones particulares o en las generales de la póliza.

La mayoría de las pólizas de seguros de comunidad se contratan con la cobertura de Asistencia (o conexión con profesionales), siendo lo habitual que se repararen todos los daños, y posteriormente, en algunos casos los propios reparadores y en otros las compañías sean los que se encarguen de "recobrar" el importe correspondiente a la franquicia.

Por norma general, Las compañías establecen franquicias en los Seguros de Comunidades por alguno de los siguientes aspectos:

a) En muchos casos, es una condición que impone la aseguradora para aceptar la suscripción del riesgo, bien sea en el momento de la tarificación o en el de la verificación presencial del riesgo. La variable principal a tener en cuenta en estos casos es la antigüedad del inmueble, que afecta al estado de conservación del sistema de conducciones del edificio. En este sentido, es normal que a partir de los 20 a 30 años de antigüedad, según cada compañía, se comiencen a aplicar franquicias, salvo que se acredite el correcto estado y mantenimiento de las conducciones, que conllevará la exención de la franquicia.

En estos casos es evidente que la franquicia pretende reducir tanto la frecuencia como la intensidad de la siniestralidad de la póliza.

b) En otros casos, se trata de su inclusión a posteriori en una póliza ya en curso, sobre todo en el momento de renovación de la póliza cuando se han observado incrementos significativos de la frecuencia siniestral que han afectado negativamente a la rentabilidad de la póliza. Así, la compañía aseguradora no quiere anular la póliza, pero aplica una medida correctiva.

Coberturas sobre las que se aplican las franquicias en el multirriesgo de Comunidad: es práctica habitual su inclusión en la garantía de Agua, tanto la variable de daños propios como la de responsabilidad civil. Igualmente se incluye en el resto de garantías de responsabilidad civil y ocasionalmente, algunas compañías también la aplican en Daños Eléctricos.
Por lo que respecta al tipo de franquicias que se aplican en el seguro de comunidad, las aseguradoras trabajan bajo el modelo de importe fijo (generalmente 150 €, 300 €, 450 € ó 600 €) o el porcentual, con una cantidad mínima y un tope máximo, que permite limitar el riesgo que asume el asegurado. Sin embargo dentro del objetivo de innovación y mejora de la oferta aseguradora, hasta un 30% menos, que actualmente están persiguiendo las compañías, nos estamos encontrando con originales e interesantes propuestas de aplicación de la franquicia, como lo es la franquicia progresiva. En este caso, se fija un importe de franquicia que aplicará a partir de un número determinado de siniestros declarados. El número de siniestros a partir del cual aplica se establece en función de la dimensión del inmueble (m2 construidos o nº de viviendas). Por ejemplo, para un edificio con 45 años de antigüedad y 40 viviendas, se establece una franquicia progresiva a partir del tercer siniestro declarado a la garantía de Agua.

Esta variable de franquicia evidentemente hace la oferta aseguradora mucho más competitiva que la del resto y seguro que proporciona un mayor número de contrataciones, a la vez que beneficia al asegurado.

Por último, estamos observando en los últimos tiempos algo completamente inhabitual, como es el hecho que sea la propia comunidad de propietarios la que solicite la inclusión de la franquicia con el fin de aligerar el coste de la factura del seguro. Esta práctica lógica y habitual en otros ramos, como el de autos, está comenzando a calar en el ramo de comunidades y no en vano, se trata de aplicar cierta lógica aseguradora en este producto.

REMICA

Individualización del consumo en instalaciones de calefacción centralizadas

Una solución eficiente que reduce el consumo y solventa las diferencias de temperatura

En instalaciones centralizadas, es común que existan diferencias entre los residentes de un mismo edificio acerca de la temperatura ideal a la que establecer la calefacción. La realidad es que no todos nos sentimos cómodos con la misma temperatura, ni todas las viviendas tienen las mismas características. A ello se le unen los desequilibrios hidráulicos y el alto coste de la energía. El resultado son quejas recurrentes y conflictos entre los usuarios: ¿Por qué tiene que pagar lo mismo el que tiene 24º que el que tiene 20º? ¿O alguien que está pocas horas en su vivienda frente a alguien que pasa la mayor parte del día en la misma? Estas son cuestiones habituales para los gestores del edificio, fundamentalmente para el Presidente de la Comunidad de Propietarios y el Administrador de la misma.

Sin embargo, este es un problema que hoy en día tiene fácil solución, ya que es posible implementar medidas que permiten individualizar el consumo, es decir, que cada vecino pague solamente por la energía que gasta, solucionando al mismo tiempo los desequilibrios de temperatura y la falta de confort que conllevan.

Pero podemos añadir una tercera ventaja, y es que los usuarios tendrán la posibilidad de regular la temperatura de cada estancia de la vivienda, pudiendo incluso cerrar los radiadores. Esto les permitirá poder controlar su consumo y, en la mayor parte de los casos, reducirlo, con el ahorro económico que ello conlleva.

El proceso de individualización consta de tres medidas: la instalación de válvulas termostáticas, la instalación de calorímetros (repartidores de calor) y efectuar un equilibrado hidráulico del edifico.

- La **válvula termostática** es el dispositivo que colocamos en cada radiador y nos va a permitir regular el caudal de agua en el mismo así como controlar la temperatura de la estancia. Según el IDAE, la instalación de termostáticas permite un ahorro de entre un 8 y un 13% de energía.
- El **repartidor de costes o calorímetro** permite medir el consumo de cada radiador. La instalación de calorímetros de forma aislada (sin ir acompañada del resto de medidas) permite individualizar el consumo, es decir, que cada vecino pague sólo la energía que consume, pero no es una medida de ahorro energético si no va acompañada de la instalación de válvulas termostáticas.
- El **equilibrado hidráulico del edificio** regula el caudal de agua del edificio y asegura que las diferencias de temperatura entre una vivienda y otra no sean superiores a un grado aproximadamente, permitiendo además el óptimo funcionamiento de la instalación. Es obvio que la orientación y situación influyen mucho en el nivel de confort y en la temperatura de una vivienda, pero son factores que se pueden corregir de forma notable con un equilibrado.

La combinación de estas tres medidas, puede suponer ahorros energéticos superiores al 20%.

Además, la inversión por vivienda es pequeña y normalmente la amortización está en torno a los tres años. En todo esto influyen, sin duda, los hábitos de los usuarios y el uso que le den a los nuevos dispositivos.

Es importante subrayar que las medidas planteadas no conllevan incómodas obras, algo a lo que usualmente somos reacios. Únicamente es necesario acceder a cada vivienda una vez, para proceder a la instalación y calibración de las válvulas termostáticas y los repartidores de costes.

Una vez que se ha llevado a cabo la instalación, cada vecino abonará el consumo energético que haya realizado. Es decir, si un usuario se va de vacaciones y cierra sus radiadores, no pagará calefacción, a excepción de la parte correspondiente a la disponibilidad de servicio y a las mermas de la instalación, que se estima en aproximadamente un 25 o 30 por ciento del total.

Cabe destacar, a la hora de plantearse este tipo de medidas de ahorro y eficiencia energética, que existen ayudas que hacen que la inversión esté al alcance de todos. La más notable que las Comunidades de Propietarios tienen a su disposición en este momento es la financiación que gestiona el IDAE con interés Euribor + 0%.

Tanto la instalación de válvulas termostáticas, como de repartidores de costes, como la realización del equilibrado hidráulico del edificio, se pueden llevar a cabo independientemente de la antigüedad de la instalación o de los radiadores. Sin embargo, a la hora de calibrar los dispositivos, sí influye el tamaño y potencia de los radiadores, por lo que debe ser una empresa especialista quien lleve a cabo esta tarea.

A la altura de su comunidad

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

Mantenimiento multimarca - Rehabilitación - Diseños a medida - Puertas automáticas

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

ENINTER®
ASCENSORES

Siempre a su altura

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

ww.otis.com

OTIS

LA **PRIMERA COMPAÑÍA** DE ASCENSORES DEL MUNDO