

Administración Rústica y Urbana

Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

Nº 148 - abril 2009

www.cgcafe.es

**INFORME: PROTOCOLO DE ACTUACIÓN
EN LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS**

**EL ADMINISTRADOR DE FINCAS
ESPAÑOL EN LA UE**



Julio Martínez Sabater
**Vocal del Colegio Oficial de Ingenieros
de Telecomunicación**

**“La tarea de los administradores es primordial, amplia y
necesaria, para ayudar a los usuarios en la instalación de
la TDT”**

Carta del Presidente

Queridos/as
compañeros/as:
El Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión del doce del pasado mes de marzo, rechazó la enmienda a la totalidad del Proyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y a la Eficiencia Energética de los Edificios presentada por el grupo parlamentario de ERC-IU-ICV, por lo que la norma proseguirá su tramitación parlamentaria ante la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados.

Este Proyecto de Ley incide, directamente, en la gestión profesional del Administrador de Fincas, y no sólo por lo que supone para los edificios la cuestión de la eficiencia energética, uno de los pilares de la edificación del presente y del futuro, sino por la modificación que supondrá de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, La Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley de Propiedad Horizontal, para activar en nuestro país el fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética en los edificios.

El Consejo General, que colabora asiduamente con el Ministerio de Vivienda en todos aquellos temas relacionados con la profesión, recibió de dicho Ministerio el texto del Anteproyecto de Ley de Medidas de Fomento del alquiler de Viviendas y Eficiencia Energética en los Edificios para que, en cumplimiento del trámite de audiencia, como organización representativa de intereses relacionados directamente con el objeto de la disposición, se realizasen las observaciones que se estimasen oportunas, lo que se hizo incidiendo en los aspectos que más relevancia tendrían, por su necesaria modificación, en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; y en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Así, se considera imprescindible la reforma del Apartado 3 del Artículo 9 de la LAU, reiteradamente reclamada como una medida necesaria de fomento del alquiler, estableciendo la necesidad de que los derechos del arrendador se reconozcan, también, para los nietos y hermanos, situaciones que son habituales y que la norma no contempla.

Igualmente, y referente al Artículo 164 de la LEC, se trata de una nueva precisión perfectamente coherente con la anterior del Art. 155-3, reiteradamente reivindicada por los profesionales, y constituye, a nuestro juicio, una de las reformas más trascendentes del Proyecto. La aclaración de este nuevo párrafo obliga a los tribunales a que en los procesos de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo, cuando no haya sido posible efectuar la comunicación o citación al arrendatario en el domicilio señalado al efecto según el Artículo 155.3, se



practicará la citación en forma de publicación en el tablón de anuncios del Juzgado, «sin más trámites», por lo que no se habrá de requerir la normalmente infructuosa y lenta diligencia de averiguación del demandado del Art. 156.

Referente a la nueva redacción del Apartado 3 del Artículo 440 de la LEC, que ya había sido reformado por la Ley 23/2003 de Garantía en la Venta de Bienes al Consumo, como habíamos venido manteniendo, la reforma ha resultado insuficiente. Sin embargo, las nuevas modificaciones que se proponen sí profundizan en la agilización del trámite de notificación de la sentencia.

Hemos de considerar, por consiguiente, que las modificaciones propuestas son positivas y es de esperar que se cumplan, adecuadamente, por los Juzgados, pues los profesionales venimos constatando muy habitualmente que la demora de las ejecuciones vienen provocadas tanto por la dificultad de formalizar las citaciones, como en las notificaciones de la sentencia, trámite imprescindible para la ejecución posterior del lanzamiento.

En cuanto a la LPH, la modificación que se propone de su Artículo 3º, respecto a su Artículo 17.1º, resulta redundante, puesto que la instalación de estos equipos o sistemas para mejorar la eficiencia energética del inmueble son, en definitiva, un nuevo servicio común de interés general, previsión que ya está contemplada en el redactado actual de la norma.

Pero si lo que se pretende es promover este tipo de innovaciones para la mejora energética del inmueble, lo más aconsejable será considerar todas aquellas medidas tendentes a cumplir los requisitos básicos edificatorios contemplados en el Artículo 3.1 de la LOE, como necesarias, y someterlas, conjuntamente, a un único régimen favorable de acuerdos que no entre en contradicción con la previsión general del Artículo 17.3 LPH, es decir, la simple mayoría, tan habitual cuando se trata de solucionar problemas estructurales.

No podemos obviar que han caído, considerablemente, las ventas de viviendas, lo que hace muy necesario que se agilice la puesta en el mercado de las viviendas de alquiler, nuevas o usadas, que actualmente están desocupadas, extremo que venimos solicitando continuamente los administradores de fincas, pero para ello es necesario ofrecer las máximas garantías jurídicas a los propietarios reformando el procedimiento de desahucio de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. Sin ello, el resto de medidas planteadas, aún siendo acertadas, no llegarían a cumplir, totalmente, su cometido.

Recibid un fuerte abrazo.

Miguel Á. Muñoz Flores
Presidente

EDITA: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

PRESIDENTE: Miguel Ángel Muñoz Flores.

CONSEJO DE REDACCIÓN: Miguel Ángel Muñoz Flores, Marcial Tarín Vela, Pepe Gutiérrez, Reyes Caballero Caro y Carlos Domínguez García-Vidal.

DIRECTORA: Dolores Lagar Trigo.

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

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

Publicidad: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. Telfs.: 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - Fax: 91 575 12 01
Diseño e Imprime: Alfásur: C/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - Tfno: 91 692 28 88. Fax: 91 692 44 65. e-mail: alfásur.editor@terra.es
Depósito Legal: B-30.317-1970. ISSN:02120/2730

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



Protocolo de Actuación en las Juntas de Propietarios

Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, ha sido el autor del Protocolo de Actuación en las Juntas de Propietarios, que puede servir como herramienta de trabajo para los administradores de fincas, a la hora de dar respuesta adecuada a los múltiples problemas a los que ha de responder en una reunión de junta de comunidad de propietarios.

Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta y actuaciones de los morosos, en materia de votación o si deben de ser grabadas o no las reuniones de juntas de propietarios son algunas de las cuestiones analizadas en éste trabajo. Para el autor, "este documento aspira a ofrecer unas ideas de los problemas que han venido surgiendo y cómo pueden ser resueltos por el Administrador de Fincas, porque es en las juntas de propietarios en donde se expresa, en mayor medida, la actuación profesional existente que siempre se requiere de un profesional". Pág. 24

3

Carta del Presidente

5

Consejo General

12

Noticias Colegiales

16

XIII Encuentro Nacional de Jóvenes
Administradores de Fincas

18

El AA.FF. en Europa

El Administrador de Fincas Español en la
UE

16

Entrevista

Julio Martínez Sabarter, Vocal del Cole-
gio Oficial de Ingenieros de Teleco-
municación.

38

Propiedad Horizontal

Elementos comunes: Terrazas a nivel.

42

Arrendamientos Urbanos

La LAU aplicada a los locales de far-
macia.

46

Arrendamientos Urbanos

Arrendamientos Urbanos: propuestas
para su reforma.

50

Nuevas Tecnologías

WEB 2.0: Inteligencia colectiva.

56

Jurisprudencia
y Consultas

**Jordi Vidal y
Francisco Liñán reciben
la Medalla de Plata y
Placa Conmemorativa
como Miembros de Honor
del Consejo General**

Francisco Liñán y Jordi Vidal fueron nombrados Miembros de Honor por unanimidad del Pleno del Consejo General, en reconocimiento a la labor desarrollada en beneficio de nuestra Corporación y de los méritos contraídos en defensa de la profesión, y en un acto muy emotivo, recibieron la Medalla de Plata y Placa Conmemorativa, que les fue entregadas por Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General. **PÁG. 5**

61

Nuestra Editorial

Selección de publicaciones de nues-
tra editorial.

66

Qué leer



Jordi Vidal y Francisco Liñán reciben la Medalla de Plata y Placa Conmemorativa como Miembros de Honor del Consejo General

Jordi Vidal y Francisco Liñán fueron nombrados Miembros de Honor por unanimidad en el anterior Pleno del Consejo General, celebrado el pasado doce de diciembre, en reconocimiento a la labor desarrollada en beneficio de nuestra Corporación y de los méritos contraídos en defensa de la profesión.

En base a este acuerdo unánime de reconocimiento, el día trece de marzo de dos mil nueve, se desarrollaron los actos de homenaje a los Sres. Vidal y Liñán, que comenzaron con una comida en la que les acompañaron un nutrido grupo de compañeros de sus Colegios respectivos y Consejo General, para proceder, a continuación, a la imposición de la Medalla de Plata y la entrega de la Placa Conmemorativa que les acredita como Miembros de Honor del Consejo General, y que recibieron de manos de su presidente, Miguel Á. Muñoz, en un emotivo acto de reconocimiento a todo un trabajo corporativo.

Ambos tuvieron palabras de agradecimiento para los miembros del Consejo General, manifestando Francisco Liñán que *«esta distinción reconoce toda la entrega y buena voluntad de quien siempre trabajó en pro de conseguir lo mejor para nuestra querida profesión y Corporación. Doy las gracias a todos por esta distinción y a mi esposa por su comprensión durante todos los años de mi ejercicio corporativo y profesional»*.



Francisco Liñán, en el acto de imposición de la Medalla de Plata.

Jordi Vidal comenzó su intervención explicando que *«he sido un presidente que ha intentado que su Colegio fuera y cumpliera lo mejor posible todas las actividades encaminadas al beneficio de la profesión. Lo que he hecho es lo que me correspondía hacer como presidente del Colegio de Girona y miembro del Consejo General, y agradezco profundamente la entrega de esta distinción»*.

Pleno del Consejo General

Posteriormente, se procedió a la celebración del Pleno del Consejo General, dónde se debatieron los distintos puntos del Orden del Día, siendo aprobada, por unanimidad, la Memoria de Secretaría de 2008, las Cuentas del Ejercicio 2008 y el Presupuesto para 2009, además de debatir sobre otros temas de máxima actualidad relacionados con la profesión e informar de los actos que se desarrollarán con motivo del XIII Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas, que se celebrará en Oviedo –Asurias– los días 22 y 23 de mayo próximo.



Jordi Vidal recibe la Medalla de Plata.



Mutua de Propietarios firma un Convenio de Colaboración con el Consejo General

José Ordeig, apoderado de Mutua de Propietarios Seguros y Reaseguros, y Miguel Á. Muñoz, presidente del Consejo General, han firmado, el pasado diez de febrero, un Convenio de Colaboración encaminado a ofrecer la máxima información a los administradores de fincas sobre los seguros para los edificios, así como facilitar toda la documentación necesaria para que los colegiados interesados puedan colaborar como Mediadores de Mutua de Propietarios.

Igualmente, y a través de los Colegios correspondientes, Mutua de Propietarios se compromete a dar la formación necesaria para el correcto desempeño de la labor de mediación, así como a dotar de todas las herramientas necesarias para una adecuada gestión de las pólizas de intermediación, poniendo a disposición de los colegiados a todo el personal disponible para atender sus necesidades y requerimientos.

La duración del presente Convenio será de cinco años a partir de la fecha de la firma del mismo, y duran-



Miguel Á. Muñoz y José Ordeig tras la firman del Convenio de Colaboración.

te su vigencia, el Consejo General incluirá, en los Cursos de Formación de su Gabinete de Estudios, los cursos formativos que impartirá Mutua de Propietarios con una periodicidad semestral, siendo su contenido consensuado con el Consejo General, y referidos a los seguros de comunidades, hogar e impago de alquileres, entre otros.



Nunca fue tan fácil gestionar una comunidad

Ahorre tiempo al gestionar sus comunidades de propietarios de una manera rápida y sencilla y totalmente online.

El complemento perfecto para su actual software de administración de fincas.

Solicite información sin compromiso o visite www.cencabi.com

www.e-tecnia.es
647 854 664
comercial@e-tecnia.es



IN MEMORIAM

Adolfo Domínguez Sancho

El pasado día 14 de febrero fallecía en Madrid Adolfo Domínguez Sancho, quien fuera Jefe de la Secretaría Técnica del Colegio Nacional y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España desde su creación, en 1968, hasta 1999.

Quienes han trabajado junto a él a lo largo de su dilatada trayectoria destacan, por encima de su gran valía profesional, su gran calidad humana, su cordialidad, sencillez, lealtad, competencia, sentido de la responsabilidad, y su capacidad de trabajo ejemplar, y le definen como un hombre siempre entregado a su misión, desarrollando una eficaz labor siempre en la sombra, sin buscar protagonismos, la antítesis del "hombre-nómina", riguroso, constante, amigo de todos, receptivo a los mayores y a los jóvenes, con una gran preparación, y un excepcional colaborador de todos los presidentes del Colegio Nacional y del Consejo General.

Como él mismo manifestó con motivo de su home-



naje por los veinticinco años de servicio, «~~durante~~ **toda mi** trayectoria profesional no he hecho otra cosa que poner en práctica las tres constantes que desde que cumplí los diecisiete años han conformado mi vida: la idea de servicio, el concepto de lealtad y el culto a la amistad».

Los últimos actos en los que participé, y que recordamos con gran emotividad, fueron el Concierto y la Cena conmemorativos del 40º Aniversario de la creación de nuestra Corporación Profesional, celebrado en Madrid en abril de 2008.

Desde aquí, y en nombre del Consejo General, su Junta de Gobierno, y de los Colegios de Administradores de Fincas de toda España, nuestro agradecimiento a Adolfo Domínguez Sancho por toda la labor desarrollada en su larga trayectoria profesional al servicio de nuestra Corporación, en la que ha dejado una huella imborrable.

Descanse en paz.

Convenio de Colaboración entre Afelma y el Consejo General

AFELMA –Asociación de Fabricantes Españoles de Lanas Minerales Aislantes– y el Consejo General han firmado un Convenio de Colaboración por el que los administradores podrán recibir información, asesoramiento y formación sobre las operaciones de rehabilitación que efectúen en los edificios que gestionan al objeto de que se realicen con criterios de rentabilidad y calidad térmica y acústica.

El Convenio, suscrito por los presidentes de ambas entidades, **Francisco Javier Fernández Campal** y **Miguel Á. Muñoz**, el día dos de febrero define, entre otros, los siguientes compromisos:

1. Habilitar el servicio de asesoría web de AFELMA para los administradores de fincas al objeto de que puedan formular sus consultas sobre la rehabilitación de edificios.
2. Elaborar material informativo específico destinado a los administradores de fincas en relación con las operaciones de reforma de edificios y las soluciones adecuadas para adaptarse a la nueva legislación térmica y acústica.

El convenio con los administradores de fincas repre-



Miguel Á. Muñoz y Fco. Javier Fernández, tras la firma del Convenio.

senta el reconocimiento a la importante función que este colectivo desempeña en la conservación, reparación y mejora de los inmuebles que gestionan y cuyo papel en la rehabilitación de edificios con criterios de calidad y rentabilidad es fundamental.



Cursos del Gabinete de Estudios del CGCAFE 2009

LOS CURSOS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2009 DEBERÁN DE SER SOLICITADOS POR LOS COLEGIADOS A SUS RESPECTIVOS COLEGIOS TERRITORIALES

Con estos Cursos, el Gabinete de Estudios del CGCAFE, del que es director Reyes Caballero, presidente del Colegio de Extremadura, ha marcado como sus objetivos seguir impartiendo los cursos ya establecidos en años previos, por su gran aceptación, e introducir otros que se consideran, igualmente, del máximo interés para los administradores de fincas. Los profesionales interesados deberán solicitar dichos Cursos directamente en su Colegio Territorial, donde responderán a todas las dudas que puedan plantearseles sobre como ha de tramitarse la solicitud para la impartición de los cursos seleccionados.

CURSOS DEL GABINETE DE ESTUDIOS - 2009

- D. Eduardo Pérez Pascual, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia y Asesor Jurídico del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia.
Curso: "La Ley de Propiedad Horizontal".
- D. Juan Rodríguez Baeza, Administrador de Fincas.
Curso: "Contabilidad para Comunidades de Propietarios".
- D. Vicente Magro Servet, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.
Cursos: "Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios" (NUEVO)
"Problemática en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios".
"La remoción del cargo de Administrador de Fincas y problemas derivados de la retención indebida de la documentación por el Administrador cesado. Vías de solución"
"La responsabilidad civil del Administrador de Fincas. Sistema de amonificación de la responsabilidad penal de los Administradores de Fincas por consignación de la responsabilidad civil en casos de delitos por imprudencia profesional".
"El proceso monitorio general de los arts. 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Casuística práctica actualizada a la Jurisprudencia actual de las Audiencias Provinciales. Sistema de reclamación de deudas ordinario sin el privilegio del art. 21 LPH. La casuística del procedimiento monitorio del art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal".
"El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el régimen de adopción de acuerdos. El consentimiento del propietario afectado".
"Régimen de las actividades molestas del art. 7.2 LPH."
- D. Pepe Gutiérrez Esquerdo, Administrador de Fincas.
Curso: "Los 24 errores del Administrador de Fincas". (NUEVO)
- D^a Silvia E. García García, Cursos Carbonell.
Cursos: "Atención telefónica eficaz y gestión de cobro por teléfono".
"Técnicas de comunicación y asertividad".
"Dirección de reuniones".
"Comunicación escrita para Administradores de Fincas".
"Expresión oral del Administrador de Fincas en la Junta de Propietarios".
"Control del estrés y dominio de las tensiones".
"Técnicas de negociación para Administradores de Fincas". (NUEVO)
- D. Roberto García Carbonell, Cursos Carbonell.
Cursos: "Desarrollo emocional inteligente para reuniones exitosas".
"Administración del tiempo".
- D. Francisco González Palma, Abogado y Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga.
Curso: "La recepción y conservación de las urbanizaciones. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación".
- "Problemática de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en la L.P.H."
"Problemática del establecimiento de nuevos servicios comunitarios".
"Los Administradores de Fincas: derechos y deberes".
"El arrendamiento y la venta de elementos comunes en el régimen de propiedad horizontal". (NUEVO)
- Departamento Jurídico de la Editorial Jurídica SEPIN.
Cursos: "La impugnación de los acuerdos. Supuestos, plazos, morosidad y ejecución". (*)
"Aspectos generales de la Ley de Propiedad Horizontal". (*)
"Aspectos generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos". (*)
"Los procesos judiciales en materia de arrendamientos urbanos". (*)
- D. Joaquín Martí Martí, Letrado y Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona.
Curso: "La respuesta de las Comunidades de Propietarios frente a las inmisiones sonoras".
- Sociedad Española de Valoración, Propiedad y Patrimonio.
Curso: "Curso de tasación y valoración inmobiliaria".
- Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.
Cursos: "El Administrador de Fincas como Perito Judicial".
"Iniciación a las Valoraciones Inmobiliarias".
- D. Gerónimo Lozano Apolo, Dr. Ingeniero Aeronáutico y Arquitecto Técnico, Catedrático de la Universidad de Oviedo y de la Universidad Politécnica de Madrid.
Cursos: "Patología y terapéutica de las humedades en la edificación".
"Preparación de informes, dictámenes y periciales".
"Procesos patológicos en la edificación".
- D. Juan Miguel Carreras Marañón, Presidente de la Audiencia Provincial de Burgos.
Cursos: "Sentencias contradictorias en las Audiencias Provinciales. Las nuevas líneas de reforma en la legislación de Propiedad Horizontal".
"La responsabilidad civil del Administrador de Fincas".
- D. Javier García Bernal, Asesor Jurídico del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.
Curso: "La protección de datos en los Colegios Profesionales". (NUEVO)
- D. Francisco José García Higuera, Administrador de Fincas.
Cursos: "Nuevas posibilidades de los Administradores de Fincas a través de Internet". (NUEVO)



EXTREMADURA

Cena de Hermandad

Con una nutrida asistencia de Colegiados, el Colegio Territorial celebró el día 19 de diciembre pasado su tradicional Cena de Hermandad. Se aprovechó este acto para distinguir a los compañeros **Eugenio Cantero Valle**, **Pedro Antonio Guillén Morán** y **Valeriano Sánchez Ruano**, quienes durante el año 2.008 cumplieron sus veinticinco años en el ejercicio de la profesión.

Así mismo, y con el fin de dar cumplimiento al acuerdo de la Asamblea General de 13 de Junio de 2.008 que, por unanimidad, otorgó la Presidencia de Honor de este Colegio a **Ernesto Luengo Pérez**, se le hizo entrega de la placa conmemorativa y en este emotivo acto el presidente, **Reyes Caballero Caro**, resaltó la labor desarrollada por el compañero durante su mandato al frente del Colegio como presidente y, sobre todo, su implicación y esfuerzo en todo el proceso de recogida de firmas en Extremadura para que la Iniciativa Legislativa Popular llevada a cabo por el Consejo General se tradujese en la refor-



De izquierda a derecha: Valentín García -secretario-; Valeriano Sánchez y Ernesto Luengo -homenajeados-; Reyes Caballero -presidente-; Pedro A. Guillén y Eugenio Cantero -homenajeados-.

ma de la Ley de Propiedad Horizontal de Abril de 1.999.

Ernesto Luengo agradeció, emocionado las palabras del presidente y el gesto del Colegio al otorgarle la Presidencia de Honor, y manifestó su deseo de colaborar y los actos que se desarrollen por el Colegio.

LEÓN

Jornada Técnica

El pasado día 6 de marzo, con asistencia de un nutrido número de colegiados, el Colegio de León celebró una Jornada Técnica que finalizó con una charla-coloquio, momento en el que los administradores de fincas asistentes pudieron preguntar sobre todos aquellos aspectos que consideraron de su interés, siendo adecuadamente informados al respecto por los ponentes que desarrollaron la Jornada Técnica.

Bajo el título "Combustibles, auditoría energética", los ponentes Fernando Bandera, jefe del Servicio Territorial de Industria de León y Rosa Pérez, delegada de Castilla-León Oeste de Gas de Castilla y León, desarrollaron una interesante ponencia sobre el tema de las energías en nuestra Comunidad Autónoma, de



Asistentes a la Jornada.

su presente y de su futuro, y del importante papel que los administradores de fincas juegan en la implantación de las nuevas tecnológicas en todos los campos del sector inmobiliario.



Toman posesión los miembros de la candidatura conjunta

Elecciones a la Junta de Gobierno



Miembros de la nueva Junta de Gobierno tras tomar posesión de su cargo.

El pasado 24 de marzo tuvieron lugar las elecciones a la Junta de Gobierno del Colegio de Madrid para cubrir los cargos de vicepresidente primero, vicepresidente tercero, secretario, contador-censor, y las vocalías 4ª, 6ª, 8ª, 9ª y 10ª.

La jornada electoral, que transcurrió con total normalidad, comenzó cuando, a las 10:00 horas, el presidente de la Junta Electoral, **Pedro Manuel Ureta**, que a su vez es vicepresidente segundo del Colegio, procedió a dar cuenta a la Sala de los cargos sujetos a elección. Ureta asimismo hizo constar que para los cargos de vicepresidente tercero, secretario y contador-censor sólo se había presentado una candidatura, dando cuenta a continuación de los candidatos proclamados.

Seguidamente y siguiendo el guión electoral establecido, se procedió a la constitución de la Mesa Electoral, formada por **Evelio García Hervás**, como presidente de la misma, y los vocales **José Luis González-Posada** y **María Socorro Toledo**, que asumió la función de secretaria de la Mesa. Por su parte, los miembros de la Junta Electoral lo conformaban, además de Ureta, **Valentín Pizarro**, como vocal, y **José Luis Ramírez**, que actuó de secretario de la misma.

Escrutinio de votos

Finalizada la jornada electoral, y a la vista del escrutinio de los votos, la Mesa Electoral levantó acta de los candidatos elegidos por los compañeros. Los componentes de la Junta de Gobierno electos, que concurrían en candidatura

conjunta, tomaron a continuación posesión de sus cargos, cuya duración será de seis años.

El presidente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, **Miguel Ángel Muñoz Flores**, felicitó a los miembros elegidos, que se corresponden en su totalidad con los de su equipo anterior, así como a los componentes de la Junta Electoral e integrantes de la Mesa Electoral por su buen hacer durante el desarrollo de la jornada

Composición de la Junta de Gobierno del Colegio

Presidente: **Miguel Ángel Muñoz**
 Vicepresidente 1.º: **Marcial Tarín**
 Vicepresidente 2.º: **Pedro Manuel Ureta**
 Vicepresidente 3.º: **Miguel Ángel Rodríguez**
 Secretario: **Ángel Ignacio Mateo**
 Tesorero: **Luis de la Peña**
 Contador-censor: **Concepción Mino**
 Vocal 1.º: **José Luis Ramírez**
 Vocal 2.º: **Apolonio Dorado**
 Vocal 3.º: **Valentín Pizarro**
 Vocal 4.º: **Juan Alberto Corcho**
 Vocal 5.º: **Florentín Esteban**
 Vocal 6.º: **Salvador Jiménez**
 Vocal 7.º: **Evelio García**
 Vocal 8.º: **Eulogio Giménez**
 Vocal 9.º: **Manuela Julia Martínez**
 Vocal 10.º: **José María Pérez**

MÁLAGA

Nueva Junta de Gobierno en el Colegio de Málaga



Miembros de la nueva Junta de Gobierno.

Desde el pasado mes de diciembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga cuenta con una nueva Junta de Gobierno, un renovado equipo que dirige el Colegio partiendo de lo aprendido de los anteriores miembros de dicha Junta, pero trazando nuevos caminos para lograr acercar la entidad a sus colegiados y permitir que el colectivo crezca de una forma continua, para poder servir adecuadamente a la sociedad a la que pertenece, una sociedad que avanza de forma vertiginosa en necesidades y exigencias.

La actual Junta de Gobierno ha sido elegida por los colegiados el 10 del pasado mes de diciembre, día en el que

se convocaron elecciones para proveer la totalidad de los cargos, informando que una de las vocalías se realiza por elección exclusiva de los colegiados de Melilla, también representados por este Colegio. Una vez realizado el correspondiente escrutinio, se proclamó la constitución de la presente Junta de Gobierno, que obtuvo una gran mayoría de los votos colegiales.

Nueva Junta de Gobierno

La toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno se realizó el 22 de diciembre, quedando constituida por los siguientes miembros:

Presidente: **Marcelo Cambló Mora.**

Vicepresidente 1º: **Alejandro Pestaña Santisteban.**

Vicepresidente 2º: **Rosa M.ª Galán Muñoz.**

Vicepresidente 3º: **Miguel Muñoz Núñez de Castro.**

Secretario: **Daniel Cambló Mora.**

Tesorero: **Fernando Pastor García.**

Contador-Censor: **Emilio Raya Castillo.**

Vocales: **Juan Ruiz Bautista, Francisco Javier Losana Romero, Álvaro Muñoz Núñez de Castro, Milagros León Bailén y Luis Camuña Salido.**

XVII Curso Francisco Liñán

Los temas de mayor actualidad y relevancia para la profesión son la médula de cada edición del Curso Francisco Liñán, un encuentro que es una referencia formativa anual en el colectivo y que busca que el Administrador de Fincas pueda renovarse y adaptarse a las exigencias de una sociedad que avanza con rapidez.

Al Curso fueron convocados todos los administradores de fincas de España pues -como decía el eslogan de presentación del evento: "tú eres una pieza fundamental"- lo principal de este curso es la participación del mayor número posible de miembros de la profesión, al objeto de crear un colectivo bien preparado para su tiempo y que pueda ser el mejor baluarte de la profesión.

En este encuentro nacional se desarrollaron cuatro conferencias, impartidas por reconocidos especialistas de cada una de las materias a tratar. Los temas escogidos buscan el mayor interés para la profesión y ofrecer una visión práctica para que puedan ser aplicados en la labor diaria del Administrador de Fincas.

Ponencias impartidas

Los temas tratados en cada una de las ponencias que constituyeron el decimoséptimo Curso Francisco Liñán fueron cuatro:

- ★ "El arrendamiento y la venta de elementos comunes en el régimen de Propiedad Horizontal", impartida por el asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, Francisco González Palma.
- ★ "Patologías de las humedades en la edificación", a cargo del ingeniero aeronáutico y arquitecto técnico, Jerónimo Lozano Apolo.
- ★ "El marketing orientado al trato con el cliente", impartida por la catedrática de Marketing de Estudios Inmobiliarios, Pilar Alarcón Urbistondo.
- ★ "El Administrador de Fincas y la problemática de la contaminación acústica", presentada por el presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Joaquín García Bernaldo de Quirós.



Vivienda, Justicia y Sostenibilidad

Auditorio Príncipe Felipe
(Plaza de la Gesta de Oviedo, s/n)

ASTURIAS 2009

Programa Técnico-Profesional

Viernes, 22 de mayo de 2009

- 10:00 h.-** Entrega de documentación a los asistentes y acompañantes.
- 11:30 h.-** Inauguración Oficial del Encuentro.
- 12:00 h.-** Conferencia inaugural "GAS NATURAL": Sostenibilidad, energía y cambio climático: las claves de la rehabilitación de los edificios.
- 16:00 h.-** Primera Ponencia:
La innovación abierta, retos digitales y redes sociales para la administración de las comunidades de propietarios.
- 17:50 h.-** Pausa-café.
- 18:15 h.-** Segunda Ponencia "ISTA":
Análisis de la jurisprudencia más reciente de la Propiedad Horizontal. La LOE y el Código Técnico de la Edificación para Administradores de Fincas.
- 22:00 h.-** Fin de la Jornada de trabajo. Cena libre.

Sábado, 23 de mayo de 2009

- 09:30 h.-** Tercera Ponencia "MUTUA DE PROPIETARIOS":
Mesa sobre la vivienda: Plan Nacional de la Vivienda 2009-2012. Rehabilitación y alquiler. Problemas y soluciones.
- 11:30 h.-** Pausa-café
- 12:00 h.-** Cuarta Ponencia:
Mesa sobre la agilización en la tramitación de los juicios de desahucio.
- 14:00 h.-** Comida de trabajo (Auditorio Príncipe Felipe).
- 16:00 h.-** X Aniversario Iniciativa Legislativa Popular.
- 18:00 h.-** Descanso.
- 18:30 h.-** Acto de clausura.
- 19:00 h.-** Finalización.

Programa acompañantes

Viernes, 22 de mayo de 2009

- 16:00 h.-** Visita a la ciudad de Oviedo.

Sábado, 23 de mayo de 2009

- 10:00 h.-** Visita a la ciudad de Gijón
- 14:30 h.-** Comida (Restaurante Bellavista).
- 17:00 h.-** Salida hacia Oviedo, para asistir a la clausura del Encuentro

Programa social

Viernes, 22 de mayo de 2009

- 14:00 h.-** Cóctel de bienvenida ofrecido por el Excmo. Ayto. de Oviedo (Auditorio Príncipe Felipe).
- 22:00 h.-** Cena libre.

Sábado, 23 de mayo de 2009

- 21:00 h.-** Recepción en el Hotel Reconquista: Cóctel y cena.
Despedida, agradecimientos y baile hasta las 03:00 h.



INSCRÍBETE

COLABORACIÓN INSTITUCIONAL

COLABORACIÓN INSTITUCIONAL



ASTURIAS 2009

XIII encuentro nacional de jóvenes administradores de fincas

Oviedo 22 y 23 de mayo de 2009

Vivienda, Justicia y Sostenibilidad



Datos Personales

Apellidos _____ Nombre _____
 Dirección _____ C.P. _____ Ciudad _____ Provincia _____
 Teléfono _____ Fax _____ E-mail _____
 Empresa _____ NIF: _____
 Colegio al que pertenece _____
 Nº Colegio Territorial _____ Nº Colegio Nacional _____
 Nombre Acompañante _____
 Fecha nacimiento del Asistente _____ * Inscripción gratuita al administrador de fincas más joven.
 Indíquenos si desea factura SI NO ** Si desea factura, deberá rellenar todos los Datos Personales.

Inscripción

Inscripción Hasta el 28 de abril de 2009 Desde el 29 de abril de 2009
 Asistente 170 € 195 €
 Acompañante 140 € 160 €

A partir del 15 de mayo NO se aceptarán inscripciones

La inscripción incluye:

Asistente: Documentación, acceso a las sesiones científicas, almuerzos, cafés de trabajo y cenas.
 Acompañante: Excursiones (con almuerzo incluido) y cenas.

TOTAL CUOTA

0

Alojamiento

		Habitación Individual	Habitación Doble	Desayuno		Habitación Individual	Habitación Doble	Desayuno	
HOTEL DE LA RECONQUISTA	*****	<input type="checkbox"/> 136,42 €	<input type="checkbox"/> 163,71 €	Incluido	EL MAGISTRAL	***	<input type="checkbox"/> 83,46 €	<input type="checkbox"/> 110,21 €	<input type="checkbox"/> 11,23 €
AC FORUM OVIEDO	*****	<input type="checkbox"/> 89,90 €	<input type="checkbox"/> 89,90 €	<input type="checkbox"/> 14,98 €	NH PRINCIPADO	***	<input type="checkbox"/> 85,60 €	<input type="checkbox"/> 96,30 €	Incluido
AYRE RAMIRO I	****	<input type="checkbox"/> 83,25 €	<input type="checkbox"/> 91,49 €	Incluido	ASTURES	***	<input type="checkbox"/> 64,20 €	<input type="checkbox"/> 85,60 €	<input type="checkbox"/> 10,70 €
GRAN HOTEL REGENTE	****	<input type="checkbox"/> 101,65 €	<input type="checkbox"/> 120,91 €	<input type="checkbox"/> 12,84 €	CITY EXPRESS COVADONGA	**	<input type="checkbox"/> 55,10 €	<input type="checkbox"/> 58,85 €	Incluido
HUSA Sto. DOMINGO PLAZA	****	<input type="checkbox"/> 84,45 €	<input type="checkbox"/> 102,25 €	Incluido	CARREÑO	**	<input type="checkbox"/> 52,95 €	<input type="checkbox"/> 67,70 €	<input type="checkbox"/> 6,42 €
FRUELA	***	<input type="checkbox"/> 74,90 €	<input type="checkbox"/> 96,30 €	Incluido					

* Precio por habitación y noche (IVA incluido) - Precio desayuno por persona (IVA incluido)

Hotel 1: _____ Hotel 2: _____ Hotel 3: _____

Precio habitación Precio desayuno Nº de Noches TOTAL ALOJAMIENTO
 Día de Entrada Día de Salida TOTAL ALOJAMIENTO + INSCRIPCIÓN

Forma de Pago

TARJETA DE CRÉDITO

VISA MASTERCARD AMERICAN ESPRESS

Titular tarjeta de crédito _____

Nº tarjeta de crédito _____

Fecha de vencimiento: mes (____) año (____)

Firma: _____

TRANSFERENCIA BANCARIA

TITULAR: Viajes Marsans Oficina 2217

Nº C/C: 0081 5136 75 0001116814

Rogamos adjunten copia de transferencia sellada por el Banco al Fax: +34 985 738 169
 Imprescindible el NOMBRE del remitente

CONFIDENCIALIDAD: Como encargado del tratamiento, Viajes MARSANS utilizará los datos y programas que se confían exclusivamente para atender las necesidades de EL ORGANIZADOR DEL ENCUENTRO. No los aplicará o utilizará con un fin distinto al que especifique el organizador del Encuentro (Colegio Administradores de Fincas del Principado de Asturias), ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas. En consecuencia se obliga a guardar secreto sobre los mismos y garantiza que en ningún caso serán utilizados para un fin distinto del objeto del presente contrato, obligaciones que subsistirán aún después de finalizar sus relaciones con EL ORGANIZADOR DEL ENCUENTRO.

IMPORTANTE

ENVIAR INSCRIPCIÓN

- Es necesario un boletín por habitación.
- No se admitirá ningún boletín que no venga debidamente cumplimentado y acompañado del comprobante de pago.

A partir del 15 de mayo de 2009, las anulaciones y los casos de no presentación comportarán el 100% de gastos sobre el importe total de la reserva.
 Los reembolsos se realizarán una vez finalizado el Encuentro.

ENVIAR A: VIAJES MARSANS EVENTOS



El Administrador de Fincas español en la UE

En el Derecho español de propiedad horizontal, la figura del Administrador, concebido en toda Europa como gestor y representante de la comunidad, ha quedado desnaturalizada por la existencia de la figura del Presidente, a quien la LPH atribuye la re-

presentación judicial y extrajudicial del inmueble. De esta forma, el Administrador de Fincas español se encuentra dotado de unos perfiles atípicos que lo diferencian en este importantísimo extremo de sus homólogos europeos.



JESÚS FLORES RODRÍGUEZ

La LPH debería reconocer abiertamente al Administrador profesional plena capacidad para representar el inmueble en sentido pleno, tanto judicial –asumiendo la legitimación activa y pasiva de la comunidad– como extrajudicialmente. En definitiva, nuestro

Derecho de propiedad horizontal debe incorporar el modelo civil de gestión común existente en el resto de países de nuestro entorno.

A nuestro juicio, en la medida en que al Administrador extraño a la comunidad se le pueden exigir suficientes garantías que avalen su actividad y responsabilidad profesional, deja de

tener sentido que tal representación tenga que recaer necesariamente en uno de los propietarios, en la aparente confianza de que por el simple hecho de ser comunero debe presumirse en aquél un mayor control y compromiso en la defensa y atención del interés de la comunidad a la que representa de cara a terceros.



Ello no quiere decir que, contrariamente al principio de unidad orgánica, se esté concediendo carta de naturaleza a la implantación de un sistema de pluralidad de representantes solidarios –Presidente y Administrador- con todos los problemas que ello conlleva. Al contrario, lo que se pretende es que la comunidad de propietarios pueda, al menos, optar entre elegir al Presidente de entre los propietarios como representante; o prescindir de aquél y designar como representante a un Administrador profesional ajeno a la comunidad, estableciéndose así dos modelos diferentes de representación con carácter optativo.

«La LPH debería reconocer al Administrador plena capacidad para representar al inmueble en sentido pleno, tanto judicial como extrajudicialmente»

¿Quién puede ser Administrador profesional en Europa?

Como regla general, las normas de condominio, es decir, las leyes civiles, no contemplan los requisitos de capacidad especial que debe acreditar el Administrador para el desarrollo de la profesión –salvo la capacidad general para contratar- dejando la concreción de las condiciones o del título formativo, académico o profesional habilitante, a las normas del Derecho administrativo. Íntimamente unido a este último aspectos se encuentra el de la obligatoriedad o no de la incorporación a un Registro público o a un Colegio Profesional, lo que se convierte en un control previo de idoneidad y, en el caso de los colegios, también de adecuación del servicio prestado por el Administrador a la “lex artis”, a todo lo largo del desempeño de su actividad profesional.

Junto a tales requisitos de aptitud,

registro o colegiación de naturaleza personal, notoriamente desiguales según el Estado en el que nos ubiquemos, existen otros de carácter tuitivo, que pertenecen más bien al ámbito del Derecho de consumo, y que se concretan en la exigencia de especiales garantías materiales. Ejemplo de tales garantías son la exigencia de un seguro de responsabilidad civil, la garantía financiera sobre los fondos depositados, la exigencia de cuentas separadas o el cumplimiento de ciertas

«Resulta incoherente que un Administrador que se dedica a la gestión de inmuebles, tenga que asumir un conjunto de funciones más amplio o más reducido según el Estado de la Unión en que se encuentre»

1º GRUPO:

Países europeos que exigen unos requisitos de alto nivel para el ejercicio de la profesión

Bélgica, España y Francia.

Bélgica. El ejercicio profesional del Síndico o Administrador se encuentra regulado con detalle a través de normas de Derecho administrativo (Arreté royal de 6 de septiembre de 1993, relativo al título profesional necesario para el ejercicio de la profesión de “agente inmobiliario”).

En esta dirección, se encuentra establecida una lista o Registro de “agentes inmobiliarios acreditados”, quienes deben estar en posesión de un “título o diploma de enseñanza o formación académica de grado superior”, aunque no es exigible una formación específica.

España. El artículo 13.6 LPH exige “cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida”, aunque los requisitos de aptitud vienen establecidos en el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Profesional de Administradores de Fincas.

Francia. Se exige al Síndico o Administrador un nivel de competencia o capacitación suficiente para gestionar bienes de un tercero, mediante la obtención de una “Carte professionnelle de gestion immobilière” válida que desarrolle su actividad, lo que también alcanza a las garantías que debe ofrecer. La carta es expedida por el Prefecto del Departamento en el que el interesado ejerce la profesión. Existen en el Derecho francés tres niveles de incorporación. Así, en primer lugar, se permite el acceso directo a través de la acreditación de algunas formaciones o titulaciones superiores universitarias específicas del ámbito inmobiliario. Bien, en segundo lugar, a través de acreditación de experiencia más un diploma al efecto. O, por último, a través simplemente de la acreditación de una experiencia profesional de cuatro años o diez años en determinados casos.

De otra, el Síndico profesional debe poseer una garantía financiera suficiente, generalmente en forma de “caución”. Asimismo, debe contar con un seguro de responsabilidad profesional. Por lo demás, el Síndico tiene la obligación de abrir una cuenta bancaria separada a nombre del sindicato, si bien los comuneros pueden renunciar a ello.

No existen colegios profesionales, pero sí importantes Confederaciones, Agrupación o Asociaciones de Administradores de Bienes por todo el país.



formalidades en los contratos, etc. Al igual que ocurre con la acreditación de aptitud, el registro o la colegiación, tales garantías, dependiendo de cada Estado, son obligatorias, voluntarias o, sencillamente, no existen.

Este disímil y heterogéneo marco garantista, debería igualmente ser objeto de una reordenación común, dada la importancia de la que se encuentra dotado en beneficio del propietario o usuario del inmueble. Sin duda, es en el Derecho francés donde todos estos aspectos han sido objeto de una mayor atención, detalle y desarrollo, por lo que debe servir de referencia en cualquier proceso uniformizador en este ámbito.

Libertad de circulación profesional

Desde el punto de vista de la libertad de circulación de profesionales en to-

2º GRUPO:

Países europeos que no exigen capacitación para el ejercicio de la profesión

Alemania, Italia u Holanda.

Alemania. En el Derecho alemán no se exige que el Administrador cuente con un nivel de competencia o capacitación especial que justifique una determinada aptitud profesional o capacidad para contratar, como tampoco existe obligación de pertenecer a ningún Colegio Profesional, organización o corporación sectorial de base pública o privada como requisito previo que capacite o habilite para el ejercicio profesional.

Ahora bien, a la vista de lo dispuesto en los §§ 27 y 28 WEG se desprende que el Administrador debe tener al menos capacidad para actuar en el tráfico jurídico, esto es, aptitud que se identifica con la capacidad de obrar con arreglo al ordenamiento jurídico.

Existe alguna importante Asociación a las que voluntariamente se adscriben los administradores, pero no existe obligación de registro a tal efecto.

Italia. No se exige al Administrador una determinada cualificación, ni la exhibición de un título habilitante para el ejercicio profesional. Sin embargo, la complejidad ha llevado a algunos sectores profesionales a aconsejar la intervención de la Administración Pública competente en este ámbito reclamando una suficiente y necesaria reglamentación.

En el Derecho italiano, no se le exige al Amministratore una especial cualificación o titulación, como tampoco la obligación de adscripción a ningún Registro público, si bien la cuestión sobre su necesidad o conveniencia se encuentra de plena actualidad. Como en otros Estados, la profesión se organiza en torno a importantes e influyentes Asociaciones o Agrupaciones de Administradores de condominios de adscripción voluntaria.

Holanda. No existe exigencia de una determinada aptitud o capacidad profesional. Aunque la garantía es facultativa, el seguro es obligatorio, sin precisar la cantidad. Existe una Unión de Administradores de Bienes Profesionales (CONSEN), de adscripción voluntaria.

Reino Unido. Cualquiera puede ser Administrador profesional, aunque el título o contrato de sociedad puede incorporar condiciones de aptitud a los administradores.

da la Unión, no resulta coherente que a tal Administrador de la propiedad horizontal se le exijan unos requisitos de aptitud, capacidad, habilitación o registro notablemente diferentes, dependientes del lugar en que desarrolle su actividad, lo que también alcanza a las garantías que debe ofrecer. Como, asimismo, resulta incoherente que un Administrador que profesionalmente se dedica a la gestión de inmuebles, tenga que asumir un conjunto de funciones más amplio o más reducido —como por ejemplo la de poder representar o no a la comunidad— según el Estado de la Unión en el que se encuentre.

Como hemos advertido anteriormente, a igual conclusión puede lle-

«Cabe distinguir un grupo de ordenamientos que exigen unos requisitos de alto nivel de aquellos que para el ejercicio de la profesión no exigen ninguno»

garse desde la perspectiva del usuario del edificio, que se enfrenta a la existencia de diferencias en el modelo de gestión del inmueble, de Administrador y de garantías exigibles —y aún de título material o formal de adquisición— aspectos todos ellos desconocidos para él cuando adquiere una propiedad en un Estado diferente al de su nacionalidad, lo que tiene unas evidentes connotaciones negativas desde la perspectiva del Derecho de consumo.

Los ordenamientos jurídicos de los Estados de la Unión se dividen en dos grupos claramente contrapuestos con importantes diferencias. Cabe distinguir, pues, un grupo de ordenamientos que exigen unos requisitos de alto nivel —más gravosos y tuitivos— de aquellos otros que para el ejercicio de la profesión no exigen ninguno. (Ver cuadros adjuntos).

Modelo uniforme de Administrador de Fincas europeo

La gestión de las situaciones de copropiedad, comunidad o condominio se desarrolla de forma similar u homo-

génea en la mayor parte de los países de la Unión. De otra parte, los problemas a los que se enfrenta el Derecho de copropiedad de cada estado son también comunes, pues existe una estrecha relación y, por tanto, una evidente analogía. En efecto, en los últimos quince años buena parte de las leyes de copropiedad de los Estados miembros han sufrido modificaciones o adiciones de diversa índole para tratar de solventar problemas similares.

A pesar de la existencia de unos problemas y una historia política y jurídica común —y de unos pilares homogéneos sobre los que se asienta el conjunto de las reglas que conforman el Derecho copropiedad por apartamentos de los diferentes Estados—, la Unión Europea sigue manteniendo una orientación excesivamente restrictiva a la hora de abordar la hipótesis de la unificación del Derecho privado de propiedad. Efectivamente, frente a lo que ha ocurrido en el campo del Derecho de contratos, el ámbito jurídico de los Derechos reales sigue sin recibir un decidido impulso integrador.

En este sentido, debe recordarse que el artículo 222 del Tratado de la Unión Europea señala que *“el presente Tratado no prejuzga en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros”*. Por tanto, el Derecho de propiedad es, actualmente, una materia que sólo puede ser regulada por los Derechos nacionales de forma exclusiva, por lo que cualquier intervención o aproximación y, más concretamente, en lo concerniente a la copropiedad por apartamentos, no puede realizarse sino *“tangencialmente”*.

Armonización de las normas civiles

En nuestra opinión, no va a resultar fácil mantener este estricto régimen. En algunos Estados miembros, como en España, el fenómeno de la libre circulación de ciudadanos de la Unión lleva camino de adquirir una especial envergadura, no ya desde una perspectiva eminentemente turística, inversora, constructora o puramente económico o especulativa, es decir, del ciudadano demandante de una

segunda residencia en copropiedad para disfrutar el ocio, sino por una nueva consideración social, la del flujo de trabajadores y de la dimensión de los Estados como países de acogida de un importante conjunto de la población que demanda una residencia principal y estable. De hecho, el interés —desde distintos sectores— por la implantación de un sistema de “eurohipoteca” hará necesaria una previa armonización del título de la copropiedad por apartamentos, momento que debe ser aprovechado para armonizar el ámbito de la gestión y, especialmente, el del modelo de Administrador.

«En algunos estados miembros, el fenómeno de la libre circulación de ciudadanos lleva camino de adquirir una especial envergadura»

Todas estas circunstancias aconsejan, en conclusión, el inicio de dos procesos o recorridos que deberían discurrir de forma paralela. De una parte, el de la armonización de las normas civiles de gestión de la copropiedad horizontal, concretamente aquellas que se refieren al nombramiento, desenvolvimiento, duración o extinción de la relación jurídica, cuyo principal obstáculo lo encontramos, como hemos visto, en el propio Tratado de la Unión, pero que —como hemos visto— no debe considerarse como una dificultad insalvable; y, de otra, un proceso de armonización administrativa en relación con los requisitos de “cualificación profesional” que deben conformar el estatuto jurídico común del “Administrador de fincas europeo” —como paradigma de las profesiones inmobiliarias— y de su “título habilitante”, cuya determinación corresponde fundamentalmente al Derecho público derivado de la Unión.

Jesús Flores Rodríguez
Profesor de Derecho Civil de la
Universidad Rey Juan Carlos I.

Protocolo de Actuación en las Juntas de Propietarios

- Exposición de Motivos y razones para la articulación de un Protocolo de actuación de resolución de problemas que surgen habitualmente en una Junta de propietarios.
- Contenido del Protocolo de actuación de resolución de conflictos en una junta de propietarios.
- Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta.
- Reglas para resolver incidencias en materia de comuneros presentes y ausentes.
- Reglas para resolver problemas en materia de votación.
- Materias que no deben incorporarse en el acta. Grabación de la junta.

Exposición de Motivos y razones para la articulación de un Protocolo de actuación de resolución de problemas que surgen habitualmente en una Junta de propietarios

La incesante actividad de formación desplegada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas ha motivado que en los distintos programas formativos que se han venido desarrollando en los Colegios Territoriales, se haya llegado a la conclusión de la necesidad de articular una



nueva Ley de Propiedad Horizontal que resuelva la inmensa casuística que los profesionales de la administración de fincas por colegiados, y los propios comuneros, están sufriendo las lagunas de la actual regulación legal.

Vistas así las cosas, es obvio que la solución pasa por la articulación de un nuevo texto, pero es también lógico que mientras que esta aspiración se ve plasmada en una nueva norma, mientras tanto es preciso ir resolviendo los problemas que surgen cada día en las comunidades de propietarios, hasta el punto de que la defectuosa normativa conlleva que se adopten soluciones muy distintas y dispares no entre los distintos territorios, sino en una misma provincia.

La dispersión de criterios ante un mismo problema es la prueba más evidente de que algún camino hay que tomar que resuelva a corto plazo los múltiples problemas que surgen. Pero sobre todo en un momento crucial en el devenir de las comunidades de propietarios y en donde se expresa en mayor medida la actuación profesional del Administrador de Fincas, a saber: la celebración de la junta de propietarios.

Una exigente actuación profesional

Es en las juntas de propietarios en donde se expresa, en mayor medida, la actuación profesional exigente que siempre se requiere de quien tiene la obligación y función de asumir la gestión y llevanza de los asuntos de la comunidad. En razón a lo cual a falta de una adecuada regulación legal facilitaría mucho las cosas que existiera un documento en el que se secuenciaran de alguna manera las cuestiones dudosas de interés práctico que suelen repetirse en las juntas de propietarios, y para las que es preciso tener, al menos, una respuesta uniforme y unificada en todo el territorio.

Las líneas de actuación fijadas en el documento son respuestas basadas en la experiencia de las soluciones de los tribunales de justicia ante los problemas que se repiten con frecuencia en las juntas de propietarios, por lo que no sería preciso una aprobación previa de la junta a soluciones dadas por los tribunales de justicia. Además, resultaría un absurdo que se sometieran a votación cuestiones que son de estricta legalidad, como puede ser la relativa a la exigencia a los morosos de pagar la deuda al inicio de la junta para poder votar en ella y la forma de pago, por cuanto llegado el caso hasta podría obtenerse una votación en contra de alguna cuestión que es de estricta legalidad. Es por ello, por lo que se trata de soluciones prácticas ajustadas a la forma de resolver este tipo de conflictos.

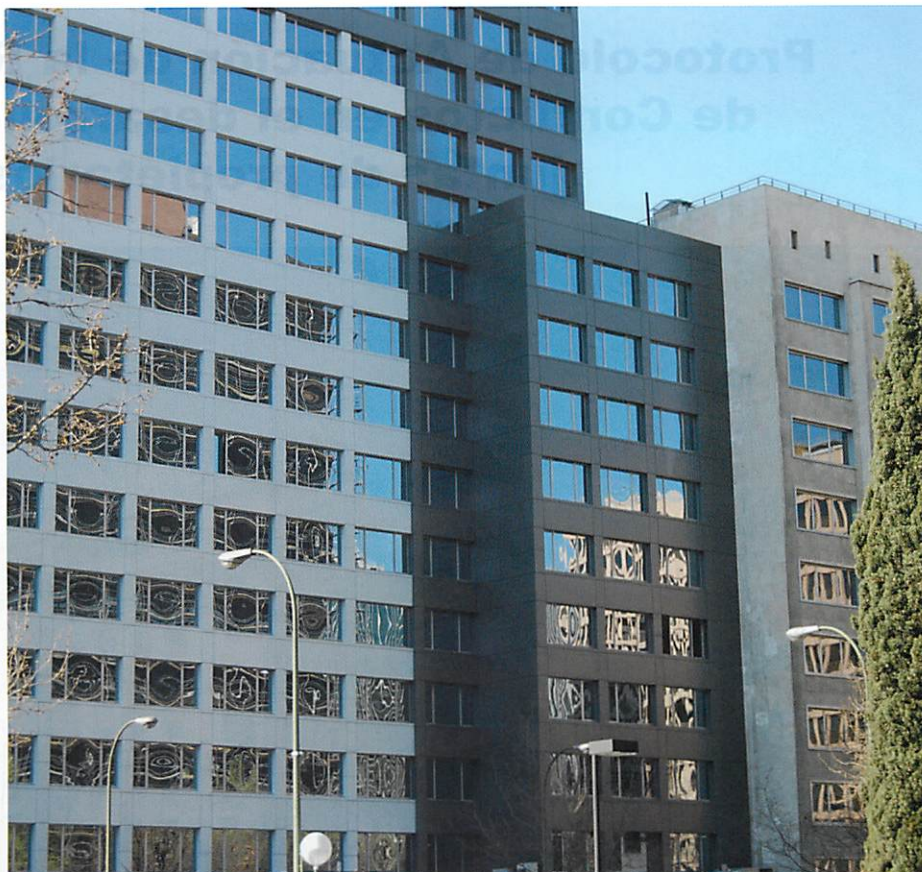
Es por todo ello, el que este documento que se recoge en las presentes líneas tiene una aspiración centrada en ofrecer unas ideas o pinceladas de los problemas que han venido surgiendo y la forma en la que podrían plasmarse en un Protocolo de Actuación de Resolución de Conflictos. Documento que se debería entregar a todos los comuneros cuando esté elaborado y, al mismo tiempo, con cada convocatoria a la junta de propietarios a modo de recordatorio de cuáles son las reglas que dirimirán los conflictos que puedan surgir en el desarrollo de una junta de propietarios.

«Las cantidades a las que el propietario tiene que hacer frente para poder votar en la junta son todas aquellas que deba a la fecha de celebración de la misma»

Entrega a los comuneros

Desarrollamos a continuación lo que podrían constituir las normas de actuación a incluir en este Protocolo que se ofrece como orientativo, insistiendo que se recomendaría que se entregara a los comuneros junto con la convocatoria para advertirles de la sistemática a seguir en la resolución de estos problemas.

Se advertirá a los comuneros en la convocatoria que, los que a continuación se citan, serán los criterios que se aplicarán en razón a que suponen los que se están adoptando por la mayor parte de la doctrina jurisprudencial de las Audiencias Provinciales a la hora de resolver estos problemas. Además, se hará constar que se comunican estos criterios con carácter previo al inicio de la junta para que cada comunero conozca cuál debe ser su dinámica de actuación en cada uno de los supuestos en los que pueda encontrarse el comunero. Ello evitará erróneas interpretaciones en las que, por desconocimiento de un comunero, desarrolle una concreta actuación bajo el convencimiento de que se aplicaría una concreta consecuencia por el Administrador, cuando en realidad el criterio a seguir era otro. Esta unidad de criterios repartidos a los comuneros permitirá a estos estar bien informados de la secuencia de soluciones que se le van a dar a cada caso de los que a continuación se contemplan en el Protocolo de Actuación.



Diagnosis de Patologías en Edificación, S.L.
ARQUITECTOS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS



ARQUITECTOS Y ABOGADOS, especializados en patologías de la edificación y reclamación de daños constructivos.

DPCON, S.L., ofrece un **SERVICIO INTEGRAL TECNICO & JURÍDICO**, con el **OBJETIVO** de **RECLAMAR LOS DAÑOS EN LA EDIFICACIÓN A LOS RESPONSABLES EN LOS JUZGADOS Y ALCANZAR SU REPARACIÓN O INDEMNIZACIÓN.**



www.dpcon.es / dpcon@dpcon.es

902 103 263

Protocolo de Actuación de la Resolución de Conflictos en el desarrollo de las juntas de propietarios



A) Reglas para resolver situaciones de morosidad al inicio de la junta y actuaciones de los morosos.

- a) El moroso debe abonar toda la deuda vencida que tenga hasta el momento del inicio de la junta. El pago podrá realizarse hasta el último día del período marcado por la junta –mensual, bimensual o trimestral– en el que el recibo haya sido girado, salvo que la Junta haya acordado un plazo dentro del mes en el que deba efectuarse el pago –por ejemplo, del 1 al 5 de cada mes–.
- b) Las cantidades a las que el propietario tiene que hacer frente para poder votar en la junta de propietarios son todas aquellas que deba a la fecha de celebración de la misma.

La suma dineraria de referencia

«Si un moroso desea votar al inicio de la junta, debe abonar la deuda que hasta ese momento tuviere con la comunidad en el acto mediante pago en metálico, talón o documento acreditativo del pago»

es la debida en el momento de la celebración de la junta de que se trata, en los términos de la cronología de pagos periódicos establecida para el ordinario funcionamiento de la Comunidad.

- c) Si un moroso desea votar al inicio de la junta, debe abonar la deuda vencida que hasta ese momento tuviere con la comunidad en el ac-

to mediante pago en metálico, talón o documento acreditativo del pago.

En este último caso, se presentará un duplicado del ingreso realizado o, en su defecto, se exhibirá el original haciéndose entrega de una copia del mismo. También será válida, a los solos efectos del derecho de voto, la consignación judicial o notarial en la que se ponga a disposición de la comunidad la suma adeudada.

No obstante, con el fin de garantizar la seguridad de los fondos de la comunidad, es recomendable que el comunero moroso efectúe directamente el ingreso en la cuenta de la comunidad.

En todo caso, si comenzada la junta, el comunero moroso efectúa el pago, saldando la deuda contraída con la Comunidad, seguirá estando privado de su derecho de vo-

to al no haberlo efectuado con anterioridad a su inicio.

- d) Si se desea intervenir en la junta, deberá haberse realizado el ingreso en la cuenta corriente de la comunidad y aportar el resguardo de ingreso, pues el Administrador de Fincas tiene la facultad de no recibir pagos en metálico en su despacho.

«Los morosos no podrán ejercer nunca el derecho de voto si no abonan lo que adeudan al inicio de la junta, ni para los supuestos de acuerdos donde se exija unanimidad»

- e) Los morosos no podrán ejercer nunca el derecho de voto si no abonan lo que adeudan al inicio de la junta, ni para los supuestos de acuerdos donde se exija unanimidad.

B) Reglas para resolver incidencias en materia de comuneros presentes y ausentes.

- a) El Administrador de Fincas dispone de un modelo de escrito de delegación de asistencia y representación en la junta para que sea utilizado por el comunero que lo desee.
- b) En el caso de que no quiera hacerse uso del documento-modelo de delegación, se debe recordar que de elaborarlo el comunero debe indicarse la junta para la que se con-



Materias que no deben incorporarse en el Acta

- a) Es recomendable advertir a los comuneros que en la junta sólo deben tratarse los puntos del orden del día de la convocatoria sobre los cuales deben adoptarse los acuerdos. El resto de cuestiones, podrán tratarse con anterioridad o posterioridad a la celebración de la junta.
- b) No podrán incorporarse al acta ni hacer constar en la misma cartas, opiniones, observaciones distintas al sistema de votaciones.



fiere la representación, es decir, se exige que la delegación sea especial y directa para una determinada junta, no bastando una delegación con carácter general.

- c) Los comuneros que se tengan que ausentar antes del inicio de la votación podrán delegar su voto en un comunero presente. Para ello deberán comunicar al Administrador que se va a ausentar y en quién delega su voto. Solo de esta manera podrá saber el Administrador que este comunero se ha ido y que no se le considera ausente, sino presente por la delegación de su voto en el comunero designado.
- d) De no hacerlo así, el comunero a quién ha entregado su representación no podrá hacer uso de la misma.
- e) En el caso de que un comunero se ausente de la junta antes del inicio de la votación y no comunique al Secretario-Administrador que se ha marchado, se le considerará como presente con abstención en sus votos.
- f) Los propietarios que estén presentes en la primera votación y ejerzan su derecho de voto no podrán solicitar, una vez iniciada la votación, que se quieren ausentar y que delegan su voto. La delegación y au-

sencia tiene que producirse antes de que se inicie en cada caso la votación.

Pueden distinguirse tres supuestos para el caso de la ausencia del comunero a la junta:

- ★ Ausencia del comunero a la junta delegando su voto en un comunero o un tercero.
- ★ Ausencia del comunero una vez comenzada la junta sin comunicárselo al Secretario-Administrador ni delegando su voto: su voto será computado como una abstención.
- ★ Ausencia del comunero una vez comenzada la junta comunicándose al Secretario-Administrador sin delegar su voto: su voto será computado como una abstención.

«En caso de divorcio de comuneros, es preciso que se designe por estos a un representante, por lo que ambos cónyuges deberán notificar esta circunstancia a la administración de fincas»

- g) Si un comunero opta por llevar a la junta de propietarios a terceras personas -propietarios o no, como un amigo, pariente o un abogado-, el derecho de voto y de intervención en la junta sólo lo tiene el propietario.
- h) En los casos en los que un piso o local pertenezca a varias personas -comunidad de bienes, bien en sociedad de gananciales, etc...-, podrá intervenir y votar tan sólo aquella persona que haya sido comunicada al Administrador de Fincas como la que representa al bien en común con carácter previo a la junta.
- i) En modo alguno podrá intervenir en la junta quien no ostente la condición de propietario o persona que haya recibido la representación legal o voluntaria, sea cual sea su condición. De todos modos no se le impedirá a un comunero asistir acompañado de otra persona, por ejemplo, un letrado, aunque este no podrá intervenir en ningún momento. Para que pudiera hacerlo debería haberle sido delegada la representación y que conste como tal al inicio de la junta. Ahora bien, de comparecer el comunero no podrá utilizar el tercero su representa-

ción, ya que quien tendrá el derecho de intervención y voto sería el comunero, al estar presente, y no su acompañante, de tal manera que no se le podrá conferir a éste una representación compareciendo a la junta el propietario. Únicamente podrá intervenir la persona que figure como representante.

- j) En casos de separación o divorcio de comuneros, es preciso que se designe por estos a un representante, por lo que ambos cónyuges deberán notificar esta circunstancia de la separación o divorcio a la administración de fincas y designar quién será el cónyuge al que deberán notificar y comunicar actuaciones por la comunidad de propietarios. Ello siempre antes de la definitiva liquidación de bienes, claro está. Lo mismo ocurrirá en el caso de las parejas de hecho que sean ambos copropietarios del inmueble en el caso de ruptura de la relación.
- k) En el caso de la aprobación de los acuerdos previstos en el art. 17. 1º LPH que requieren "quórum" específicos para su aprobación, no se

«El derecho a votar no exige que el comunero tenga derecho a la exposición previa de todos los datos precisos para poder participar o deliberar de forma decidida en dicha junta»

exigirá que se alcance este "quórum" en la misma junta, sino que tan solo se exige mayoría simple, habida cuenta que la LPH señala en el párrafo 4º que el acta se comunicará a los propietarios ausentes, quienes deberán manifestar en el plazo de 30 días si se muestran, o no, contrarios a los acuerdos alcanzados. Los que dejen transcurrir este plazo se suman a la mayoría que votó a favor del acuerdo, de tal manera que si sumamos los votos que se obtuvieron en la junta a los que no se oponen al acuerdo y se llega al "quórum" específico, el acuerdo se en-

Grabación de la Junta

- a) Si se desea grabar o retransmitir por cualquier medio, el contenido de la junta de propietarios, deberá incluirse este extremo en un punto del orden del día y aprobar, por mayoría simple, el que se pueda realizar.
- b) El sistema de grabación es muy positivo por cuanto permite tener constancia grabada de lo que ocurrió en el desarrollo de una junta de propietarios, tanto para los comuneros como para la junta rectora y la administración de fincas. De esta manera existe una prueba visual de lo que ocurrió en la junta.
- c) En caso de alcanzarse el acuerdo por mayoría simple, se procederá a recordar a todos los comuneros en la convocatoria que, "como es práctica habitual en virtud del correspondiente acuerdo alcanzado en la junta del día", se procederá a la práctica de la grabación del desarrollo de la junta de propietarios, quedando el contenido del material audiovisual en depósito y custodia del Secretario-Administrador, y sin que se puedan expedir copias del mismo, a salvo del uso en los procedimientos judiciales, previo requerimiento de la autoridad judicial o para cuando la comunidad de propietarios tenga que hacer uso de la misma cuando se cuestione el desarrollo de una junta de propietarios en virtud del ejercicio de una acción de impugnación por un comunero contra uno o varios acuerdos alcanzados.

«No podrá un comunero utilizar un sistema particular de grabación complementario al que utilice la propia junta de propietarios»

- d) El Secretario-Administrador es el encargado de la custodia y depósito del material audiovisual en donde consta la grabación de la junta.
- e) Si se aprueba por mayoría simple que se puedan grabar las juntas de propietarios, los disidentes no podrán oponerse a que así se haga, ya que no quedan afectados derechos particulares. La grabación va a ser utilizada, únicamente, por el Secretario-Administrador para facilitar el conocimiento de los acuerdos adoptados, con objeto de redactar el acta de manera correcta.
- f) No podrán expedirse copias del material audiovisual para los comuneros.
- g) El objeto de la grabación y su uso están destinados, exclusivamente, para la acreditación de lo que ocurrió en el desarrollo de la junta, bien para que el Secretario-Administrador resuelva alguna duda que pueda plantearse a la hora de redactar el acta, bien para utilizarlo como prueba en un procedimiento judicial.
- h) Si un comunero desea impugnar el contenido de unos acuerdos de la junta e interesa que se le expidan copias del material audiovisual para aportarlo como prueba, no hará falta este extremo, sino que el comunero podrá hacer constar en su demanda que se designe el archivo del Secretario-Administrador en donde consta el material audiovisual que queda depositado en la comunidad -o despacho del Administrador de Fincas como custodia de la documentación de aquella-, a fin de que éste aporte al juicio el material audiovisual una vez sea requerido para ello por el juez como medio de prueba. Por ello, bajo ningún concepto y en ninguna condición se expedirán copias de este contenido que, en su caso, queda bajo la cobertura de la necesaria protección de datos.
- i) Si la comunidad desea grabar las juntas de propietarios, no podrá un comunero utilizar un sistema particular de grabación complementario al que utilice la propia junta de propietarios.

EFAT

tenderá alcanzado. Ante ello, el Administrador deberá comunicar el acuerdo definitivo a los comuneros: bien que se alcanzó el acuerdo o que no se llegó a la cuantía de votos y cuotas de participación exigidos.

C). Reglas para resolver problemas en materia de votación.

- a) En la convocatoria, tras el orden del día, deberá figurar el régimen de mayorías aplicable para adoptar el acuerdo.
- b) Para poder participar en la votación, el Administrador de Fincas no estará obligado a expedir copia de la documentación que obre en su poder respecto al contenido de los acuerdos que se van a discutir. Si algún comunero está interesado en conocer documentación relativa a alguno de los puntos del orden del día, podrá pedir la exhibición de la documentación en el despacho del Administrador de la finca, pero no la entrega de copias de documentos. El derecho a votar no exige que el comunero tenga derecho a la exposición previa de todos los datos o instrumentos de conocimientos precisos para poder participar o deliberar de forma decidida en dicha junta.
- c) Se deberán hacer constar en el acta los votos negativos, al objeto de que se conozca quien vota en con-

- tra para identificarlo al objeto de que, en su caso, se conozca quien queda legitimado para impugnar luego los acuerdos, en el caso de que así le interesara.
- d) De no constar en el acta un voto negativo a un acuerdo por parte de un comunero, este quedará impedido luego para impugnar el acuerdo.

«Si se desea grabar el contenido de la junta, deberá incluirse este extremo en un punto del orden del día y aprobar, por mayoría simple, que se pueda realizar »

- e) En su caso, si a mano alzada nadie vota en contra, no será precisa la identificación individual. Cuando el sentido de la votación sea claro, no será necesaria la identificación nominal de los propietarios indicando si su voto ha sido a favor o en contra.
- f) Si algún comunero desea explicar el sentido de su voto negativo -al objeto de querer salvar el voto-, se le requerirá para que lo presente por escrito en el acta, incorporando al libro de actas el escrito, pero sin ser necesario que se transcriba en

el acta las razones por las que quiere votar en contra. En su caso, quien así quiera hacerlo, se añadirá en el acta que por el comunero identificado “se desea hacer constar que además de votar en contra desea salvar el voto para justificar su voto negativo a los efectos de dejar abierta la posibilidad de impugnar”⁽¹⁾.

El propietario votará a favor o en contra del acuerdo sin que el Secretario-Administrador esté obligado a reflejar en el acta los motivos o razones del propietario para emitir su voto en un sentido u otro.

- g) No se podrá cambiar por un comunero el sentido de su voto. Una vez votado no podrá interesar su modificación.
- h) No se admite una votación secreta. El voto debe ser público.
- i) Las abstenciones nunca se suman a la mayoría, ni tampoco serán tenidas en cuenta para el cómputo de los votos en la adopción de los acuerdos.
- j) No será válido hacer constar en el acta que un comunero se abstiene “y se reserva el derecho a impugnar”, ya que para poder hacer esto último debería haber votado que no y que conste expresamente en acta que así lo hizo.

Vicente Magro Servet
Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante

(1) Esto último se hace más asequible la constancia de la expresión “salvar el voto” po si la Audiencia Provincial de esa provincia entendiere como requisito complementario al voto negativo la necesidad de salvar el voto.



JULIO MARTÍNEZ SABATER,

VOCAL DEL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE TELECOMUNICACIÓN

«Las fechas son 30 de junio de 2009, 31 de diciembre de 2009 y 3 de abril de 2010, que son los días que marcarán el cese de las emisiones analógicas»

Julio Martínez Sabater, Ingeniero de Telecomunicación y vocal del Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación, ejerce su profesión liberal en Novelda –Alicante-, pero sus trabajos los realiza a nivel estatal y con algún proyecto, igualmente, en otros países. Su amplio conocimiento profesional se fundamenta en el estudio de la información adquirida gracias a las tecnologías de las telecomunicaciones que permiten una información continuada y, fundamentalmente, por la experiencia práctica en las mediciones de campo realizadas, proyectos de telecomunicación y las ICT en los edificios diseñados y verificados.

DOLORES LAGAR TRIGO

Con este amplio bagaje profesional, al que hay que añadir su asistencia a cursos, congresos y su colaboración en distintos medios de comunicación a través de artículos y reportajes, contesta en éstas páginas sobre los asuntos más controvertidos de la Televisión Digital Terrestre.

El apagón analógico está previsto para el 3 de abril de 2010, según el Plan Nacional de Transición a la TDT. ¿Se están cumpliendo los objetivos marcados que conllevarían a un apagón analógico con total éxito en el tiempo previsto?

Mi respuesta es afirmativa; sí será posible, a pesar de que los agentes implicados en el proceso son varios, pero con la coordinación de todos, se podrá llegar al propósito previsto. He de manifestar que entre los agentes principales involucrados en este proyecto está la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas, las Corporaciones Locales, los radiodifusores y los ciudadanos. Sin lugar a dudas, donde la acción de los administradores de fincas es primordial es de cara a los ciudadanos, a los que han de informar de la necesidad de adaptar sus instalaciones y su equipamien-

to lo antes posible para la TDT. La idea básica es que la TDT es el futuro y ya está aquí, y quien no se adapte se quedará, irremisiblemente, sin TDT.

«La tarea de los administradores es primordial, amplia y muy necesaria, para ayudar a los usuarios en la instalación de la TDT»

Los administradores de fincas son profesionales claves en éste paso de la TV analógica a la TDT, y están informando y resolviendo cuantas cuestiones les son planteadas por los propietarios de los inmuebles. ¿Hasta qué punto los edificios están adaptando, en plazo y tiempo, sus sistemas a la TDT?

La tarea de los Administradores es primordial, amplia y muy necesaria, para ayudar a los usuarios a que instalen, lo antes posible y para evitar problemas de última hora, la TDT, informándoles de las ventajas de la misma en número de canales y en calidad de recepción de la información, recordándoles que, ante la mayor oferta, la capacidad

de elección será mayor, incidiendo encarecidamente en que, tras el apagón analógico será la única televisión terrestre que existirá.

¿Cuáles son los principales problemas con los que se encuentran los edificios a la hora de proceder a esta adaptación, desde el punto de vista técnico, y cómo se están resolviendo?

La problemática es tan variada como la topología de edificios, desde las viviendas que forman parte de una urbanización, hasta un bloque compacto, pasando por todas las combinaciones posibles.

Como se sabe, en un edificio actual, con cumplimiento de la legislación de ICT, estará proyectado y preparado para la adecuación, actuando, únicamente, en la cabecera donde se encuentran los amplificadores y, a lo sumo, hay que proceder a sanear las antenas que, por viento, corrosión u otras causas hayan sufrido algún pequeño deterioro.

En edificios anteriores a la ICT mencionada, será preciso realizar un análisis de lo existente y en algunos casos un proyecto de instalación previo, para realizar la adaptación mediante un cambio programado, con el fin de afectar lo más mínimamente posible al ciudadano.





«La idea básica es que la TDT es el futuro y ya está aquí, y quien no se adapte se quedará, irremisiblemente, sin TDT»

Dado que cada caso será diferente, no se pueden dar recetas universales. La resolución en los casos más complejos no se está llevando a cabo, a mi entender, con la rapidez que sería deseable.

Los administradores de fincas han informado completa y detalladamente de lo que supone la TDT, de sus plazos y de su instalación por profesionales acreditados, y, sin embargo, algunas comunidades de propietarios aún no han decidido su instalación. ¿Qué les sugeriría para que esos edificios que administran y que aún tienen pendiente la instalación procedieran con la mayor brevedad posible a realizarla?

Por experiencia sabemos que la mayoría de la población siempre espera hasta el último momento, pero hay razones de peso para no seguir esta norma en el caso que nos ocupa, entre ellas que, cuanto antes se inicie la instalación, mayores posibilidades de análisis de los proyectos u ofertas presentadas, lo que equivaldría a obtener un mejor precio y un instalador perfectamente cualificado.

Si se deja para el final, los instaladores no podrán ejecutarlo por exceso de demanda en esos días o me-

ses, añadiendo la posibilidad de que los fabricantes no posean el material necesario para suministrarlo en el tiempo límite solicitado.

Y dada la urgencia, existe la posibilidad de que algunos, que se autodenominan instaladores, hagan lo que vulgarmente conocemos como "su agosto", y realicen un trabajo sin las más mínimas garantías profesionales. **¿Y qué recomendaría a aquellos propietarios de edificios que no hayan procedido, aún, a la instalación correspondiente y estén esperando a los próximos meses para hacerlo, tal vez muy próximos al apagón analógico?**

Lo indicado en la respuesta anterior, que consulten con instaladores autorizados, y lo realicen con la mayor brevedad posible. Y en el caso de edificio sin calidad analógica, sin antena colectiva o anterior a la ley que regula la ICT también con un Ingeniero de Telecomunicación.

En el Anexo final, se indican los puntos de contactos e información, de Ingenieros de Telecomunicación, de Empresas Instaladoras cualificadas y de ampliación de la información.

¿Qué porcentaje de edificios han procedido, ya, a la instalación de la TDT?

Según las estadísticas oficiales en edificios principales se han adaptado al menos el 48%. Y como datos complementarios a mediados de marzo, la propagación de la señal de los canales nacionales es superior al 92 % de la población, con más de 16 millones de sintonizadores vendidos, y una audiencia superior al 25 % de la población.

Desde el punto de vista de la adaptación técnica de los edificios, ¿es todo más fácil con las instalaciones de ICT? ¿Se está cumpliendo la adecuación para la recepción de TDT, según la orden ITC/1077/2006?

En la Orden se define, perfectamente, el proceso administrativo para adaptar las instalaciones a la TDT, en función del estado de la instalación de la finca. La primera, la más simple, que se puede aplicar a las instalaciones que se han realizado con proyecto de ICT y se han certificado adecuadamente, poseyendo una calidad adecuada en

analógico; en este supuesto es muy fácil, ya que, simplemente será la incorporación o sustitución en el equipo de cabecera de los módulos o programación de los canales TDT mediante documento previo, firmado por ambas partes, la empresa instaladora y la comunidad de propietarios, donde se incluya, al menos, una descripción de las actuaciones, listado de los elementos que se van a incorporar y de los antiguos que será necesario sustituir.

En el resto de los supuestos, tam-

«La resolución en los casos más complejos no se está llevando a cabo, a mi entender, con la rapidez que sería deseable»

bién la citada normativa describe, con detalle, todo el proceso, incluyéndose también los modelos que se han de utilizar. Si la instalación actual no cumple los requisitos de calidad y es preciso proceder a un cambio o renovación importante, será preciso realizar un análisis documentado por una empresa instaladora y/o un estudio técnico por un Ingeniero de Telecomunicación. Y cuando no se disponga de antena colectiva o se desee ampliar los servicios -telefonía, banda ancha o cualquier otro-, es preciso la realización de un Proyecto Técnico de Telecomunicaciones realizado, igualmente, por un Ingeniero de Telecomunicación.

La empresa instaladora debe estar autorizada por el Ministerio de Industria y en el caso de la participación del Ingeniero de Telecomunicación, el estudio o proyecto ha de estar visado por el Colegio Oficial, recordando que hay que presentar a la Administración la documentación precisa en cada caso, desde el acuerdo entre las partes contratantes hasta el análisis realizado en la instalación, sin olvidarnos del proyecto y las mediciones en cada caso, según marca la citada Orden.

¿Cuales son las fases de despliegue? ¿Cuándo se llegará al despliegue completo de la TDT? ¿Y qué ocurrirá con esa parte de la po-

El derecho a la información

1º UN MAYOR NÚMERO DE CANALES DE TELEVISIÓN.

La digitalización permite un aprovechamiento más óptimo de la ocupación de los canales, de forma que donde en analógico recibimos uno, en digital se pueden recibir cuatro con mayor calidad, por tanto pasamos a recibir hasta 25 canales.

2º UNA MEJOR IMAGEN Y SONIDO.

Se eliminan ruidos, interferencias, nieve y dobles imágenes. Así mismo, se pueden ofrecer

más contenidos con formato de la imagen en panorámico -16/9-, subtítulos múltiples y mejor calidad de sonido -similar a la proporcionada por los CD de audio-, con efectos multicanal y multilingüe. Y en una fase siguiente permitirá la recepción de televisión en alta definición.

3º SERVICIOS DE VALOR AÑADIDO.

La digitalización permite numerosos servicios avanzados: teletexto digital con un entorno mucho más visual y amigable, servicios interactivos, guía electrónica de programas -EPG-, canales de radio, pago por visión, visión multicámara, acceso a Internet, etc.

4º RECEPCIÓN MÓVIL Y PORTÁTIL

Las emisiones de televisión digital, a diferencia de otros sistemas de televisión digital -como satélite o cable-, permiten la recepción portátil y móvil. La televisión digital puede ser recibida, siempre que esté situado dentro de la zona de cobertura, por un aparato de televisión. Además no sólo puede ser recibida en cualquier lugar de manera estática, sino que también en movimiento -como, por ejemplo, en medios de transporte tales como un autobús, un tren o incluso coches particulares-. Además la televisión digital podrá verse en PDAs, teléfonos móviles o videoconsolas portátiles y, para ello, se hace uso de la norma estándar para estos tipos de dispositivos móviles.

5º HOY ES GRATIS, Y EN EL FUTURO LA MAYOR PARTE TAMBIÉN LO SERÁ.

La TDT sustituye a la televisión convencional y, al igual que ésta, es totalmente gratuita para el telespectador. En un futuro, es posible que haya radiodifusores que complementen su oferta actual de canales con otros servicios de acceso condicional -de pago- pero, en la actualidad, ninguno ofrece estas funcionalidades.



«La propagación de la señal de los canales nacionales es superior al 92% de la población, y una audiencia superior al 25% de la población»

blación qué no pueda tener acceso a la TDT?

Para el apagado definitivo de la televisión analógica se han establecido tres fases, las cuales dividen a España en áreas geográficas en función del volumen de población y de la cobertura que haya en cada zona. Las fechas son 30 de junio de 2009, 31 de diciembre de 2009 y 3 de abril de 2010, que son los días que marcarán el cese de las emisiones analógicas.

En principio, el plan de transición está diseñado para obtener una cobertura, al menos al mismo número de ciudadanos que actualmente poseen cobertura analógica. Está claro que, una vez alcanzado éste objetivo, se realizarán estudios para la ampliación de la cobertura al total de la población.

PARA MAS INFORMACIÓN.

IMPULSA TDT: <http://www.impulsatdt.es/>

COMO RESOLVER SUS PRINCIPALES DUDAS:

<http://www.impulsatdt.es/vertical/preguntas-frecuentes/>

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE TELECOMUNICACIÓN:

Página principal <http://www.coit.es/>

Contacto:

<http://www.coit.es/index.php?op=contacto>

INSTALADORES INSCRITOS EN EL MINISTERIO:

<http://www.mityc.es/telecomunicaciones/Infraestructuras/RegistroInstaladores/Paginas/index.aspx>

BÚSQUEDA DE INSTALADORES

POR PROVINCIA O CÓDIGO POSTAL:

<http://www.impulsatdt.es/consumidores/instalacion/busca-instaladores/>

PLAN NACIONAL DE TRANSICIÓN A LA TDT:

http://www.mityc.es/es/OficinaVirtual/Documents/SE%20Telecomunicaciones/TVDigitalTerrestre/ORDEN_1077_06TDT.pdf

CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

www.cgcafe.es

Dolores Lagar Trigo
AA.FF.-Periodista.



Elementos comunes: Terrazas a nivel

Es nota esencial en el régimen de propiedad horizontal, que la propiedad de cada piso o local lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesarios pa-

ra su adecuado uso y disfrute. Estos son los denominados elementos comunes, que son aquellos necesarios para la existencia o goce de cada piso o local objeto de propiedad privada.



JOSÉ R. VÁQUEZ MAYANS

Podríamos definirla, también, como aquellas dependencias o partes del edificio necesarias o útiles para su sustentación y conservación o las destinadas al uso o disfrute de la propiedad en común, en relación con sus respectivos apartamentos.

El principal problema y a la vez cotidiano, lo encontramos en las terrazas como elemento común o privativo, si se encuentran a nivel; es decir, que presenten una continuidad con el resto de la vivienda. Éste ha sido ob-

«El principal problema lo encontramos en las terrazas como elemento común o privativo, si se encuentran a nivel, es decir, que presenten una continuidad con el resto de la vivienda»

jeto de polémica doctrinal y controversias.

El Art. 5 LPH., dice: "El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos planta en la que se hallare y los anejos, tales como..."



Los hemos conceptualizado como subjetivos, porque suele ser el propietario único del edificio el que antes de proceder a su venta por pisos, en el Título Constitutivo, fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, tomando como base la superficie útil de cada piso o local, en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

«Los propietarios de las terrazas entienden que son elemento común, y por ello la reparación es un gasto general que corresponde soportar a todos los propietarios»

Elementos comunes: terrazas, balcones o galerías

La jurisprudencia es clara al recoger que las terrazas, balcones o galerías son, por naturaleza, un elemento común, tal como se desprende en los Arts. 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, en especial de la enumeración "ad exemplum" que en el primero de ellos se hace. "Las Sentencias estudiadas coinciden en que es indudable que las fachadas, balcones o terrazas, forman parte integrante de las mismas y de la estructura del inmueble, por mas que los espacios que delimitan sean privados" -TS, Sala 1ª 22-2-2005; 11-5-2006; 6-7-2006; 18-1-2007; 18-1-2007; 30-3-2007-.

El Art. 3.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal dice: "El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, ...".

Esta clarificación por la jurisprudencia, al entender que el Art. 396 del Código Civil es meramente enunciativo



vo y no establece un número de cláusulas en cuanto a dejar determinados los elementos comunes, así como reconoce la jurisprudencia que aunque según el Art. 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Título constitutivo "Podrá contener, además reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus pisos o locales, ...".

Debemos tener clara la jurisprudencia que considera dichos elementos, aunque en el Título Constitutivo, o por un acuerdo unánime de los propietarios, se les califique como una continuidad de la vivienda o se conceda a los mismos un derecho de uso exclusivo, por naturaleza no dejan de perder su consideración de elemento común.

Problemática planteada

¿El titular de la vivienda que en el Título Constitutivo, tiene asignado el uso exclusivo o la propiedad de dicha terraza, puede efectuar obras?

Según el Art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, dice: "El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales

obras previamente a quien represente a la Comunidad".

«Debemos reivindicar que en la redacción del Título Constitutivo en cuanto a sus normas estatutarias, se requiera de nuestros conocimientos sobre la realidad práctica de los problemas que se devienen por unas deficientes normas estatutarias»

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al Administrador. De este Artículo se desprende el derecho de todo propietario a realizar obras en su propiedad debidamente delimitada en el Título Constitutivo, conforme expresa el Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero siempre que no menoscabe o altere la configuración o estado exterior.

Siendo consecuente con lo expuesto por la jurisprudencia, las terrazas a nivel, son un cerramiento del edificio, por lo que, si efectuamos un cerramiento de la misma tanto fijo o móvil estamos realizando una alteración del estado exterior; así lo recoge entre otras -AP. Barcelona, SEC 14ª de 6-11-2001-; que declara ilegales



las obras de cerramiento, por no haber obtenido la autorización de la Junta de Propietarios.

La reparación de elementos comunes de uso privativo

Esta es una de las causas de discrepancia en las comunidades de propietarios, puesto que no llegan al entendimiento sobre a quién corresponde soportar los gastos del arreglo, reparación o impermeabilización de la cubierta o terraza.

Los propietarios de las terrazas, cubiertas o galerías, entienden que son elemento común, por el carácter enunciativo del Art. 396 del Código Civil, y por ello la reparación es un gasto general que corresponde soportar a todos los propietarios, al no existir una especial norma en los Estatutos comunitarios que establezca otra cosa. Por el contrario, la comunidad entiende que al ser de uso exclusivo o privado, dichos propietarios son los que deben soportar el gasto que se ocasiona.

La mayoría de la jurisprudencia resuelve, a la vista de los informes técnicos, que indiquen las causas; y si en dichos informes no está especialmente claro que no ha sido motivado por el mal uso o mantenimiento del propietario que disfruta de dicho elemento común, debemos concretar que es un gasto general y por tanto a repartir entre todos los propietarios. Por el contrario, cuando los daños se producen por unas obras realizadas por el

propietario que disfruta de dichas terrazas, y las mismas se han efectuado por acuerdo de la Comunidad o por tolerancia, la jurisprudencia condena al propietario individual causante de las alteraciones u obras que han motivado dichos daños -entre otras ST. AP Madrid Sec. 13ª, de 12-6-2003-.

La Ley de Propiedad Horizontal establece, en su Art. 9 apartado 1, letra e), como obligación de cada propietario, párrafo primero, la de "contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el Título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". Y en su Apartado 2 señala que "para la aplicación de las reglas del apartado anterior, se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley", esto es, siguiendo las resoluciones de nuestros Tribunales -entre otras SS AP de Madrid de 1971, AP de Zaragoza de 25-11-94; AP de Huesca de 3-2-98-.

José R. Vázquez Mayans
Vocal Primero del
Consejo General.

Conclusión

Como resumen a este estudio y análisis de la problemática que a los administradores de fincas se plantean diariamente, me atrevería a resumir que, apoyándonos en el principio de que "las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad de aquellas"-Art. 3.1 del Código Civil y S. del TS de 28 de febrero de 1989- no debiendo acudir a los viejos tópicos que por reiterados no son convincentes, pues en la tensión jurídica entre comunidad e individualización de costes, debemos optar por reconocer que son servicios y costes que pueden ser individualizables al afectar positiva o negativamente -St. AP Madrid de 20 diciembre de 1004- en la que declara que "no puede sostenerse el criterio de elemento común, cuando uno o varios propietarios no pueden servirse de algún de las instalaciones o provechos porque objetivamente no están a su disposición o no pueden utilizarlos".

Es evidente, además, desde el punto de vista objetivo, que si un servicio común o general no alcanza a uno de los comuneros, deja de tener esa condición de común o general. Y en el mismo sentido en cuanto a la posibilidad de contemplarse como gastos susceptibles de individualización.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1997 distingue claramente entre los "gastos generales" que dan lugar a la obligación de contribuir a los mismos según la cuota de participación, y los "gastos particulares", señalando que estos últimos se satisfarán con arreglo a lo previsto en los estatutos o en su defecto según lo pactado.

Por ello, y en aras a una buena relación social y jurídica entre comuneros, debemos reivindicar que en la redacción del Título Constitutivo en cuanto a sus normas estatutarias, se requiera de nuestros conocimientos sobre la realidad práctica de los problemas que se devienen por unas deficientes normas estatutarias.

La LAU aplicada a los locales de farmacia

El contrato de alquiler de los locales de farmacia es un tema muy poco analizado en las distintas revistas profesionales, por lo que en el presente ar-

tículo la autora pasa a analizar las cuestiones más importantes a la hora de suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento.



M^a SANDRA MARTÍNEZ SEGURA

El acuerdo a que llegan las partes a través de las cláusulas contenidas en el propio contrato de arrendamiento es decisivo a la hora de determinar su duración, además del estudio pormenorizado de la normativa aplicable en vigor. Dicho esto, se estará a lo pactado por el inquilino farmacéutico y por el arrendador en el redactado de su contrato siempre que no contravenga el ordenamiento jurídico.

«A la situación de tácita reconducción para los contratos renovados, se aplicará la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994»

Además, en aquello que no esté previsto por las partes, se atenderá a la norma que rige actualmente las relaciones arrendaticias en los locales de negocio, esto es, la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre –en adelante LAU- y, en su defecto, el Código Civil.

A partir de la entrada en vigor del contrato de arrendamiento de local de negocio, podemos distinguir tres tipos de contratos, que analizaremos a continuación.



Contratos de fecha anterior al 9 de mayo de 1985.

Se rigen por la antigua L.A.U., Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos⁽¹⁾ en lo referente al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones que se apuntan en la Disposición Transitoria Tercera de la vigente Ley⁽²⁾.

Nos hallamos ante dos situaciones arrendaticias a analizar en fecha 1 de enero de 1995:

- ✳ **Caso A:** contratos en los que a fecha 1 de enero de 1995, se encuentren en situación de prórroga legal.
- ✳ **Caso B:** contratos en los que a fecha 1 de enero de 1995, no se hubieren extinguido y por tanto se estará a la duración fijada en ellos. En este caso, si la duración es inferior a la que resultaría de la aplicación de las reglas que se dirán, el arrendatario farmacéutico podrá hacer durar el arriendo conforme a esa aplicación.

En cualquiera de ambos, a la situación de tácita reconducción -artículo 1566 del Código Civil-, para los contratos renovados, se aplicará la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29 de noviembre de 1994.

- ✳ **Caso A:** Situación de prórroga le-

gal del inquilino farmacéutico, en fecha 1 de enero de 1995.

Se extinguen por la jubilación o fallecimiento del farmacéutico arrendatario:

«El plazo de extinción puede incrementarse en cinco años si el arrendatario ha revisado y por tanto, opta por actualizar la renta a partir del requerimiento efectuado por el arrendador»

1. En ese momento puede subrogarse el cónyuge, si realiza la misma actividad, hasta su fallecimiento o jubilación.

Esta subrogación no puede tener lugar si ya se hubieren producido dos transmisiones según el artículo 60 del Texto Refundido de Arrendamientos Urbanos de 1964.⁽¹⁾

2. A la muerte o jubilación del titular farmacéutico, sin existir cónyuge supérstite que continúe la actividad o a la muerte o jubilación de su cónyuge subrogado puede continuar en el contrato un descendiente que realice la misma actividad, pero sólo hasta el

1 de enero de 2015.

Esta subrogación no puede tener lugar si ya se hubiere producido una transmisión según el artículo 60 del Texto Refundido de Arrendamientos Urbanos de 1964.⁽¹⁾

Plazo de extinción

El plazo de extinción puede incrementarse en cinco años si el farmacéutico-arrendatario ha revisado y por tanto, opta por actualizar la renta a partir del requerimiento efectuado por el arrendador o a iniciativa propia, -según dicha Disposición Transitoria Tercera, en concreto, reglas 1, 5, y 6 que hacen referencia a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo anual o interanual, teniendo en consideración las cantidades asimiladas a renta, y abonando el importe resultante-, o si la renta que estuviere pagando éste, a la entrada en

Arrendamientos con posterioridad al Decreto Boyer

En cuanto a los arrendamientos concertados con posterioridad al RDL 2/1985 -Decreto Boyer- y con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU, decir que ya no estaban sujetos a la prórroga forzosa, por lo que hasta la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos⁽²⁾, estuvieron en tácita reconducción mensual o anual.

A partir de esta Ley⁽²⁾, a tenor de la Disposición Transitoria 1^a.1, la tácita reconducción lo fue por un plazo de 3 años.

En la actualidad, las prórrogas legales a que han sido sometidos estarían extinguidas y en cuanto a la duración en este tipo de contratos, a pesar de las tesis doctrinales y la jurisprudencia a que su interpretación ha dado lugar, estaríamos en tácita reconducción mensual o anual, que podría ser interrumpida en cualquier momento por el arrendador con un simple requerimiento al arrendatario farmacéutico

Contratos de arrendamiento celebrados a partir del 1 de enero de 1995

Estos contratos se rigen, además de por la voluntad de las partes, y aunque se utilice subsidiariamente el Código Civil, por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (2), en la que no se hace referencia a un plazo mínimo de duración.

El contrato de arrendamiento, por tanto, se extingue en el plazo convenido.

Al tratarse de una actividad comercial de venta al público, ejercitada así durante los últimos 5 años, aunque haya transcurrido dicho plazo de duración del contrato, si el farmacéutico-arrendatario notifica fehacientemente con 4 meses de antelación, su voluntad de renovar su relación durante 5 años más, abonando una renta de mercado, el arrendador vendrá obligado a indemnizar, en los términos que prevé la norma, si no acepta la prórroga.

Por defecto, además, la norma prevé la resolución del contrato de arrendamiento en caso de incumplimiento de una serie de obligaciones del arrendatario y el derecho al tanteo, retracto, cesión y la adquisición preferente. Derechos éstos que, dada su importancia, deberán consensuarse entre las partes.

vigor de la ley fuera mayor que la que resulte de dicha actualización.

En caso de que el farmacéutico-arrendatario o su cónyuge traspasaran el local, el contrato durará un mínimo de diez años a contar desde su realización, tomando como fecha de la escritura del traspaso a que se refiere el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Ur-

banos de 1964 (1), o por los años que resten y hasta el plazo máximo de 1 de enero de 2015.

Siguiendo con la casuística nor-

«Es necesario diferenciar el contrato de arrendamiento a perpetuidad, del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o indeterminado»

mativa, la condición de persona jurídica del arrendatario conllevará que el contrato quede extinguido, por mandato legal, el 1 de enero de 2015, siempre que desarrolle una actividad comercial. Para determinar el tipo de actividad, la norma remite a la clasificación establecida en la norma reguladora del Impuesto de Actividades Económicas y por ende, según la citada Disposición Transitoria Tercera, apartado 12, a los contratos de arrendamiento de local de negocio para oficina de farmacia celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que subsistan el 31 de diciembre de 1999. (2)

✱ **Caso B:** Contratos de arrendamiento celebrados entre 9 de mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994.

Los contratos de arrendamiento celebrados después de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril –Decreto Boyer– y antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 29/1994 de 24 de noviembre, al no estar sujetos a prórroga forzosa, les es aplicable la tácita reconducción mensual o anual, de conformidad con el artículo 1566 del Código Civil.

Se entiende, por tanto, que las partes aplicarán la prórroga forzosa si así lo han concertado en el contrato, o en su defecto estarán a la duración que hayan fijado en él.

Instar la resolución del contrato por extinción de plazo si consta la prórroga forzosa en el contrato, vulneraría la normativa de base civil que comprende el pacto entre partes.

En la ley no se hace mención alguna a la prórroga no legal y estaremos a la interpretación contractual jurisdiccional, en su caso.

✱ **Caso B:** Especial mención de los contratos de arrendamiento con duración indefinida.

Analizamos contratos de arrendamiento que no establecen plazo de duración, o que disponen expresamente que son “de duración indefinida”.

Si atendemos a la intencionalidad de las partes acerca de la duración del mismo, en especial es necesario diferenciar el contrato de arrendamiento a perpetuidad, que devendría con causa ilícita y adolecería de nulidad, del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o indeterminado, cuando el mismo carece de pacto alguno de vigencia temporal o lo que es igual, cuando no contiene pauta contractual alguna que permita conocer la verdadera intención de las partes sobre su duración.

En este sentido se estará a la norma de aplicación y en especial al artículo 1.581 del Código Civil, por el que si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, o por días cuando es diario. En estos supuestos, cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Entre la jurisprudencia del Tribunal Supremo que avala dicha interpretación de la duración en los contratos, hallamos la STS de 26 de octubre de 1998, STS de 19 de diciembre de 1985, 3 de julio de 1986, 22 de marzo de 1988 y 16 de febrero de 1990, entre otras.

Ello no obsta para las prórrogas legales que fueren de aplicación, exactamente igual que en un contrato de duración determinada. De este modo, un contrato sujeto a la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos (1), si es anterior al RDL 2/1985, tendrá derecho a la prórroga forzosa.

**M^a Sandra Martínez Segura
Abogada**

(1) Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, vigente hasta el 1 de enero de 1995. -el artículo 60 hace referencia a transmisión mortis causa a heredero e inter-vivos a socio.-

(2) Según la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley de Arrendamientos 29/1994 de 24 de noviembre, actualmente en vigor, de aplicación a las Oficinas de farmacia, en virtud del apartado nº 12, para contratos de arrendamiento que subsistan el 31 de diciembre de 1999.

Arrendamientos Urbanos: propuestas para su reforma

Es ya sabido que la oferta arrendaticia en España es anormalmente baja en relación con los países de nuestro entorno: el Banco Central Europeo informó que el porcentaje promedio de ocupación en España de viviendas de alquiler es del 11 %, por lo que esta-

mos a la cola de los países comunitarios, indicando que Alemania, país tradicionalmente motor de la economía europea, se halla en la cabeza con un porcentaje de vivienda de alquiler del 60 %, y que la media es de un 40 %.



ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI

No es menos cierto que uno de los objetivos principales de la vigente Ley de arrendamientos urbanos de 1994 fue, según la exposición de motivos, la "de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrada en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada".

Y sin embargo, han pasado casi 14 años, y esta cuestión continua sin

«Lo que pretendía la LAU de 1994 no se ha conseguido, aunque no se deba a ella exclusivamente toda la responsabilidad»

resolverse, es más se ha agravado ya que en aquel entonces el porcentaje de ocupación arrendaticia era incluso superior al actual. No olvidemos que el derecho de acceso a una vivienda,

que protege el artº 47 CE, no requiere que sea necesariamente en régimen de propiedad, por lo que potenciar el arrendamiento es también promover el mandato constitucional. En este sentido parece manifiesto que lo que pretendía la LAU de 1994 no se ha conseguido, aunque no se deba a ella exclusivamente toda la responsabilidad, puesto que sin duda concurren otras motivaciones de tipo social, económico e incluso fiscal. Pero en lo único que coincidimos todos es en que la oferta de viviendas de alquiler es insuficiente, e incluso que la relación calidad-precio no es buena.



“Enredamiento urbano” Versus “arrendamiento urbano”

Obviamente no es la Ley de Arrendamientos de 1994 la única responsable, sino este problema ya viene arrastrándose desde la regulación arrendaticia de 1956 y el texto refundido de la LAU de 1964, la prórroga forzosa que aún subsiste, su carácter excesivamente restrictivo e intervencionista y especialmente proteccionista de los derechos de una sola de las partes, ha venido creando un auténtico síndrome de falta de confianza entre los propietarios, que no se ve incentivado por una compleja telaraña arrendaticia a la que se ha dado en llamar coloquialmente “*enredamiento urbano*”, más que arrendamiento urbano.

«Son los propietarios particulares quienes han venido nutriendo la reducida oferta de fincas en alquiler, y son quienes tienen en sus manos poderla incrementar»

Los administradores de fincas sabemos que, sean las que fueren las medidas que se adopten, habrán de venir dadas por la vía del fomento y no de la coerción ni la sanción, y que cualquiera que sea ésta, está abocada al fracaso si no se corrige la inseguridad económica y jurídica que para el arrendador provoca la actual legislación arrendaticia y también la pro-

cesal respecto a esta materia.

En la actualidad, alrededor del 85% de la oferta de alquiler de viviendas, -entiéndase residencia habitual y permanente del arrendatario y su familia- no proviene de empresas promotoras que han llevado a cabo la construcción de inmuebles con esta específica finalidad, y menos aún de la Administración Pública cuya actuación se ha caracterizado hasta ahora por una bajísima aportación de viviendas sociales en alquiler. Son sin duda los propietarios particulares o individuales, quienes han venido nutriendo la reducida oferta de fincas en alquiler y son quienes potencialmente, tienen en sus manos poderla incrementar. Y los administradores de fincas lo sabemos. ¿Y por qué no lo hacen? Es decir, si existe una bolsa tan importante de viviendas de segunda mano, como se dice, que se hallan desocupadas: ¿por qué no son ofrecidas al mercado arrendaticio permitiendo a su titular obtener una rentabilidad por ello?. Pudiendo ser variadas las justificaciones, como la necesidad de proceder a una previa inversión en reforma o habilitación de la misma para permitir su habitabilidad o la previsión de una previsible necesidad personal o familiar, a buen seguro que todos los propietarios coincidirían en invocar como motivo fundamental el de los riesgos de impago del alquiler por el arrendatario, el uso indebido por parte de los ocupantes, la dificultad en recuperar la posesión de la vivienda en caso de incumplimiento -en el estado adecuado.

A fin de ir a lo práctico, permitan-

me algunas propuestas concretas de Reforma de la LAU 1994.

«Las Administraciones Autonómicas obtienen de los arrendamientos una importante fuente de financiación, sin contraprestación alguna para los arrendadores»

La fianza -art. 36 LAU/1994-

Al arrendador solo le está permitido exigir al arrendatario un mes de fianza en metálico -dos uso distinto a vivienda- y las CCAA ya se han ocupado de mantener vigente -desde la promulgación del Decreto de 11/3/1949- la obligación de depositar su importe sin interés en el órgano público correspondiente, sin interés alguno, pero bajo amenaza de recargos y sanciones. Es decir, las Administraciones Autonómicas obtienen de los arrendamientos una importante fuente de financiación, sin contraprestación alguna para los arrendadores ni para el mercado arrendaticio. En cualquier caso, todos sabemos que esta garantía es insuficiente: en muchos casos es descontada directamente por el arrendatario con el impago de la última mensualidad de renta antes de la expiración del contrato; en otros el arrendatario condiciona la entrega de las llaves y el retorno de la posesión de la finca a la devolución de su im-

Conservación de la vivienda -Artº 21 LAU/1994-

Sin duda es obligación del arrendador la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. Salvo cuando el deterioro fuera imputable al arrendatario.

Pero, sin embargo, el arrendador no tiene forma alguna de asegurarse de que el arrendatario está haciendo un uso adecuado de la vivienda arrendada. Ni siquiera sabe, ni puede saber, la identidad de los ocupantes ni el número de personas que la utilizan, denegándose el acceso a este simple dato en el censo de empadronamiento a pesar de que sin duda tiene un interés

personal y legítimo de información para asegurar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. A nuestro juicio, no se vulneran derechos personales por permitir al arrendador el acceso a esta información, pero además la ley arrendaticia debería ser más exigente en asegurar el buen ejercicio del derecho de uso del arrendatario y de los ocupantes de la vivienda, permitiendo al arrendador realizar comprobaciones periódicas y previendo la resolución arrendaticia si se impidiera o si se constatará que el uso de la vivienda no es el adecuado.

porte por el arrendador, lo cual es aceptado por éste si no quiere verse en la encrucijada de tener que recuperar la posesión por la vía judicial. Y entre otros, el importe es totalmente insuficiente para cubrir los meses dejados a deber o los daños ocasionados a la finca arrendada, provocando que el propietario tenga que reinvertir en su reparación la rentabilidad que pudiera haber obtenido por el arrendamiento. Es decir, el instrumento de la fianza legal, tal como está contemplado, es insuficiente e inútil en lo que a su finalidad se refiere.

Por este motivo es habitual que el arrendador se vea obligado a obtener un plus de seguridad requiriendo, a quien pueda prestarlo, una garantía bancaria por un importe superior al del mes en metálico. Pero no siempre es una solución posible.

«Sin duda resulta una reforma imprescindible y reiteradamente reclamada la flexibilización del plazo mínimo de duración del contrato de cinco años»

Préstamos al arrendatario

Contando la Administración Pública con unos depósitos por las fianzas ingresadas, bien pudiera estudiarse la posibilidad de que con el enorme instrumento financiero que suponen, puedan proporcionar a los arrendadores de vivienda unas garantías complementarias o subvenciones o préstamos directos sin interés para reponer al arrendador de los posibles incumplimientos de las obligaciones de los arrendatarios, con la única condición que la finca se vuelva a colocar en el mercado del alquiler.

Nos explicaremos: una medida concreta en esta línea ha sido el Decreto 54/2008 de la Generalitat de Catalunya que se aprobó el 11 de marzo, pero que no ha entrado en vigor hasta el pasado mes de septiembre, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de rentas arrendatari-



cias de los contratos de alquiler de viviendas, en cuyo contenido los AAFF tuvimos una trascendente responsabilidad.

En él se garantiza por la Administración Autónoma, el cobro de los importes de hasta un máximo de cinco meses de alquiler, en caso de impago del arrendatario, desde la presentación de la demanda judicial de desahucio hasta la recuperación de la posesión de la finca por vía judicial. Su operatividad y resultados son en este momento todavía una incógnita, pero creemos que suponen para la confianza del arrendador una medida en la dirección correcta.

Duración del contrato –artº 9 LAU/1994–

Sin duda resulta una reforma imprescindible y reiteradamente reclamada la flexibilización del plazo mínimo de duración del contrato de cinco años. La única excepción a dicho plazo mínimo que se contempla en el artº 9 LAU es la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda antes del transcurso de los cinco años, pero que exige: 1) que sea una necesidad del propio arrendador, y 2) que se haga constar dicha necesidad en el momento de la celebración del contrato. Por consiguiente, dicho artículo excluye al propietario la posibilidad de arrendar cuando la necesidad previsible sea de un hijo o hija o de cualquier otro familiar cercano o cónyuge, y

además, excluye también todos aquellos supuestos de necesidad sobrevenida, no prevista en el momento de la formalización del contrato, como pudiera ser una separación o divorcio o independización o matrimonio de un hijo, ya que, insisto, la norma vigente exige hacerlo constar previamente.

Por consiguiente proponemos la reforma del artº 9 LAU 1994 en el doble sentido de que la necesidad pueda ser invocada para el arrendador, pero también, para sus ascendientes, descendientes, familiares de hasta el segundo grado de parentesco, cónyuges o parejas; y en el sentido de que se introduzca la posibilidad de denegación de la prórroga por causa de necesidad sobrevenida o imprevista en el momento de celebración del contrato, previo requerimiento fehaciente y con la concesión de un plazo al inquilino para el desalojo, imponiendo al arrendador en caso de incumplimiento las indemnizaciones por la reparación de los perjuicios que actualmente ya están contemplados en la Ley.

Apoyamos especialmente la Proposición de Ley que en este o parecido sentido ha sido presentada por el Grupo Parlamentario Catalán, y que ha sido tomada en consideración por el Pleno en sesión celebrada el pasado 18/11/2008.

Enrique Vendrell Santiveri
Vocal del Pleno del
Consejo General.

WEB 2.0: Inteligencia colectiva

Han pasado casi veinte años desde que un grupo de físicos del CERN, encabezado por Tim Berners-Lee, crearon el lenguaje HTML, lo más parecido a internet que actualmente conocemos. No obstante, hasta hace diez años muchas personas no sabían nada de la existencia de la red, pero en estos últimos años existe una aceleración en la implantación de su uso generalizado.

FRANCISCO JOSÉ GARCÍA HIGUERA

Internet, para nuestro sector, posibilita, entre otras cuestiones, tener la página web de nuestra empresa, actuación que, hasta ahora, se ha mirado con desdén por parte de algunos profesionales, sumergidos en la vorágine del trabajo diario, sin tiempo para otras cosas; y en el mejor de los casos, se llegaba a tener confeccionada una página tipo presentación, respondiendo a las preguntas sobre quién soy, dónde me encuentro, qué servicios ofrezco o solicite presupuesto on-line.

Hasta ahora se decía que internet es nuestro mejor escaparate. Pero hoy día nuestra página web significa "nuestro negocio", en el más amplio sentido de la palabra. No sólo debemos considerar, como necesario, posicionar nuestra empresa en la red, sino incluso preocuparnos por nuestra reputación on-line, es decir, "qué se dice de nosotros en la red", además de otros aspectos de la relación con nuestros clientes como, por ejemplo, analizar las estadísticas de visitas a nuestra página web, o las palabras clave "keywords" por las que nos encuentran en los principales buscadores.

Pero lo cierto es que hoy día, más de un 50% de hogares españoles tienen conexión a internet, y en algunos países de Europa y Asia los porcentajes alcanzan casi el 70% y estos, a diferencia de los españoles, con conexiones reales de 18 Mbs hasta 60 Mbs y más.

En nuestro quehacer diario el email es fundamental, y la utilización de servicios on-line no son ninguna novedad. La banca electrónica, la ad-



*«Que sea el cliente
quién nos de valor a nosotros,
poniendo en sus manos las
herramientas para ello»*

ministración electrónica -solicitud de subvenciones, cotización y gestiones a la Seguridad Social, entre otros- agenda electrónica, consultar la prensa, blogs, redes sociales, u ocio. Son muchísimas las actividades cotidianas que se realizan a través de internet.

Servicio on-line para clientes

Pero en esta nueva situación, no se trata ya sólo de que seamos nosotros quienes demos valor a nuestros clien-

tes facilitándoles información, servicios y soluciones, sino que sea el cliente quien nos de valor a nosotros, poniendo en sus manos las herramientas para ello, como han hecho otros con nosotros, por ejemplo, los bancos con la banca electrónica.

Empezaron los bancos ofreciéndonos la banca electrónica como un servicio gratuito, útil para nosotros, y hoy día resulta que somos nosotros los que estamos trabajando para el banco enviando recibos para gestión de cobro, mediante la norma del cuaderno 19, realizando transferencias, consultando movimientos y sin tener que ir a sus oficinas, ahorrándose los bancos tiempo y dinero, y disminuyendo el número de empleados, que de otra forma tendrían que estar ahí para atenderlos. Y, además, nos cobran por su utilización.

Se trata de que nosotros hagamos lo mismo, que demos un servicio on-li-



ne a nuestros clientes través de una "oficina virtual" o "despacho 24h", lo que, que además de ahorrarnos dinero por la reducción de visitas a los distintos inmuebles, serian los propietarios los que, en cierto modo, trabajarían para nosotros propiciando que les demos un mejor servicio, al ofrecerles información "feedback" sobre la marcha de la comunidad, resolución de problemas, etc., a través de internet.

Comunidad de profesionales

Hoy día la innovación puede estar en lo que se conoce como "hibridación de conceptos", es decir, aplicando nuevas soluciones a viejos problemas. Para conseguirlo es importante contar con una red heterogénea de personas, formando una comunidad de profesionales, en los mismos Colegios Territoriales como un servicio más a los colegiados. Profesionales

«Es importante, para crear nuevos servicios, contar con una Comunidad de Profesionales en los mismos Colegios Territoriales como un servicio más a los colegiados»

que tengan un bagaje, una experiencia diferente y trabajen en común, para tratar de dar soluciones a los problemas. A través de foros, puesta en común de proveedores de servicios a las comunidades, portales de opinión, encuestas y un largo etc.

Según **Alfons Cornella** profesor de Sistemas de Información en ESADE y director de Infonomía (www.infonomia.com), la innovación, en abstracto, no existe. Lo que existen son personas innovadoras que piensan en hacer el trabajo mejor pero de

otra forma. Es un discurso basado en las personas, en su motivación, en un discurso de liderazgo, de alguien que se lo cree y tira de una idea. Gente que está dispuesta a reinventarse.

En la práctica la mayor innovación procede de profesionales con una determinada experiencia en un sector concreto, que lleva varios años trabajando en el mismo, que se le ocurren ideas que pueden suponer un importante desarrollo, pero que no pueden innovar en la empresa en la que se encuentran.

La Innovación es una ecuación dónde se conjugan tres elementos: las ideas, que deben tener un valor para los posibles clientes, lo que producirá un resultado cuantificable para quien las produce, lo que se traduce en más productividad y ventajas para todos.

Otros autores añaden a lo anterior que el término innovación supone, además, cambiar el comportamiento

EMPRESA HOMOLOGADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN CON EL Nº 1680



TECNISAT®
TELECOMUNICACIONES, S.L.

C/ Sarriá, 50 - 28029 Madrid
Telfs.: (91) 386 45 99 / 386 10 23
316 73 80 / 376 86 96
Fax: (91) 386 39 68
E-mail: Tecnisat@tecnisat.com
Web: www.tecnisat.com
Tienda virtual web: www.tecnisat.es

10 Canales de comunicación a su servicio

DIGITAL+

CANAL+



Amitel



INSTALACIÓN

REPARACIÓN

MANTENIMIENTO

- ANTENAS PARABÓLICAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS
- TELEDISTRIBUCIÓN Y TV DIGITAL, TERRESTRE Y SATÉLITE
- ADAPTACIONES AL SATÉLITE HISPASAT, ASTRA, EUTELSAT, ETC
- PORTEROS AUTOMÁTICOS E INTERCOMUNICACIÓN
- MEGAFONÍA Y SONORIZACIÓN
- SISTEMAS DE SEGURIDAD Y CIRCUITO CERRADO DE TV
- CONTRATACIÓN, DISTRIBUCIÓN E INSTALACIÓN DE

DIGITAL +, CANAL + y



- TELEVISIÓN INTERACTIVA E INTERNET Y ADSL POR SATÉLITE
- DOMÓTICA INTEGRAL DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Recepción de avisos, presupuestos y abonos on line: www.tecnisat.com

**ASESORAMIENTO Y PRESUPUESTOS SIN COMPROMISO
GARANTÍA POR ESCRITO O ACOGIDA AL MANTENIMIENTO**

PORTEROS Y VIDEOPORTEROS

TEGUI
SERVICIO TECNICO OFICIAL

hispasat
acercando culturas

NOKIA

PHILIPS



Televés



comunicación

«Actualmente en la web 2.0, el cliente opina y esto, con nuestra ayuda o sin ella, es puesto en conocimiento de todos»

de los clientes, porque detrás de las ideas existe una tecnología determinada, su correspondiente diseño, un arduo trabajo, en resumen. Y si no se consigue que alguien cambie su comportamiento, no habría innovación.

Nativos digitales

Las personas de más de 35 años somos la generación G "de Gutenberg"; lo que hemos aprendido ha sido desde el papel. Ahora la nueva generación también es G "de gamers" -jugones- de videojuegos, donde están acostumbrados a pasar pantallas, superar retos y a no tener compromiso. A esta generación también se les llama, nativos digitales.

Si para la mayoría de las personas de cierta edad internet es tecnología, para los nativos digitales es algo corriente y lo utilizan de una forma diferente, mucho más provechosa.

Hoy día podemos tener clientes activos, que además de consumir

nuestros productos quieren opinar sobre los mismos. Son los denominados prosumidores, y tienen a su disposición, con nuestra ayuda o sin ella, mecanismos para manifestar su satisfacción o queja sobre nuestro servicio.

"Adprosumers" o el nuevo rol de los consumidores es un término que proviene de tres vocablos; uno de ellos es el producir, que comparte la información a través de fotos, videos, además de valoraciones y comentarios, pero, a la vez es consumer de la información, porque lo que hace es seguir las críticas y valoraciones de otros clientes con un perfil muy afín al suyo; y por último, cuando realmente está muy satisfecho con algún producto o servicio, lo que hace es convertirse en "el hombre anuncio" que aconseja o prescribe productos o servicios a los posibles clientes que buscan este tipo de información.

Estos adprosumer son los que hacen, muchas veces, que otros clientes se decanten por un determinado producto o servicio. Es por ello que las empresas deben aplicar estrategias sociales, lo que muy pocos profesionales están haciendo. Se trata de escuchar al cliente, tener un canal directo con la blogosfera, las redes sociales, entender qué se está diciendo sobre nosotros y a partir de ahí se trata de entrar en la conversación. En definitiva, escribir opiniones es un nuevo comportamiento social del consumidor.

Protección de datos

En el sector de la Administración de Fincas parece que tenemos miedo a facilitar información a través de internet a nuestros clientes. Nos cuesta trabajo cambiar nuestra forma de trabajar, y no nos damos cuenta que dar más información contribuye a que nosotros estemos mejor informados, además de suponer unos importantes beneficios por el ahorro de papel, o la rapidez en gestionar y solucionar un problema determinado por la información rápida y directa que por este medio nos ofrece el propietario. Se genera, así, inteligencia colectiva y, fundamentalmente, tenemos el control de lo que se está produciendo dentro de nuestra página web.

¿Y qué decir sobre la protección de datos? Parece que si tenemos la información en internet está menos protegida. No tiene porque ser así. La amenaza muchas veces puede venir de nuestros propios ordenadores, que están infectados de algún virus, o de la mala elección de nuestras claves en el acceso de servicios on-line, que facilita un ataque de fuerza bruta, con un diccionario de claves más utilizadas.

Finalmente, los medios de comunicación no están ayudando al desarrollo de las nuevas tecnologías, porque debido al desconocimiento que existe, sólo son noticia los fraudes, la pederastia, o los problemas de privacidad, ya que crean grandes titulares que llaman la atención. Pero no son noticia las ventajas y usos útiles de comunicación y conocimiento colectivo en las personas utilizan internet.

En definitiva hay toda una revolución ahí fuera, no te la pierdas.



Inteligencia colectiva

Podemos captar nuevas necesidades de nuestros consumidores entusiasmados que conocen nuestra empresa, nuestro negocio, a veces incluso mucho mejor que nosotros mismos. Son quienes mejor que nadie nos van a avisar de aquello que no funciona bien, de los servicios o prestaciones que no utilizan o de lo que les gustaría que ofreciéramos.

En la evolución natural de internet, al principio existía la web 1.0, donde las empresas simplemente mostraban información, como pudiera ser un tríptico publicitario, de una forma estática y más o menos amplia. Luego las empresas fueron mostrando información actualizada a sus clientes a través de catálogos de productos, información sobre servicios y otros. Este tipo de páginas web se denominan 1.5.

Pero desde hace tres años nos encontramos con la web 2.0, donde cualquier persona, de una forma sencilla, puede generar contenidos a través de blogs, flicker fotos o youtube videos, donde se establece una conversación pública en red, generando comentarios y a su vez nuevo contenido.

Siempre han existido páginas web 2.0, pero hasta hace poco no había suficiente número de usuarios que participaban para sacar verdadero valor de este uso de internet. Ahora es cuando somos conscientes de la importancia de aprovechar esta inteligencia colectiva a través de internet, donde todo el mundo opina y eso es increíblemente enriquecedor para todos. En resumen, podríamos decir que la web 2.0 supone la democratización de la web.

Web 2.0 y la importancia del contenido

Según Enrique Dans (www.enrique.dans.com), profesor de Sistemas de Información del Instituto de Empresa, los blogs son una página web sencillísima de elaborar, donde una persona puede publicar lo que desee y los demás que visitan la página pueden escribir comentarios.

Actualmente existen más de 15.000.000 de blogs y se crean unos 50.000 blogs cada día.

En la web 2.0 ya no es tan importante la tecnología sino el contenido generado por los usuarios que participan. Web 2.0 es escuchar al cliente y aunque siempre han existido las encuestas sobre satisfacción de un servicio o producto, casi nunca eran tenidos en cuenta los resultados, sino que se hacían principalmente para transmitir una buena imagen; es decir, quedar bien.

Actualmente en la web 2.0, el cliente opina y esto, con nuestra ayuda o sin ella, es puesto en conocimiento de todos. Ya se conoce de la existencia de buscadores especializados en comentarios, de manera que se pudiera introducir, por ejemplo un destino turístico, un hotel, una compañía aérea, o el nombre de un despacho y aparezca una recopilación de todo lo que se dice de cada uno de ellos.

«Los consumidores son quienes mejor que nadie nos van a avisar de aquello que no funciona bien, de los servicios o prestaciones que no utilizan o de lo que les gustaría que ofreciéramos»

Apagando fuegos

Los Administradores de Fincas tenemos la sensación de que continuamente estamos apagando fuegos; cuando conectan con nosotros los clientes su problema es lo más importante, y esto, para el Director de Análisis de IDC en España, Jaime García Cantero, significa que "lo urgente impide que nos dediquemos a lo importante".

La tecnología está ahí para que la utilicemos. ¿Por qué no se graba la voz o incluso el vídeo de las reuniones de propietarios, parecido a como ocurre con los juicios? ¿Por qué no habilitar un sistema que permitiera votar en la misma reunión, pero con el teléfono móvil, por ejemplo respondiendo a un mensaje -no de SMS que se enviará, a través de www.twitter.com? ¿Por qué no potenciar la realización de reuniones, con

una junta directiva o incluso con toda la comunidad, mediante chat? ¿Y el uso del GPS que pudiera servirnos para hacer un detalle/informe de nuestras visitas a las comunidades que muchas veces pasan desapercibidas, informando que su Administrador ha estado visitando su comunidad? ¿Por qué no dotar de teléfono móvil a nuestros empleados y mediante un sistema de doble clave configurarlos para que durante el horario de trabajo, pueda funcionar el GPS del móvil e informarnos de donde se encuentra? ¿O incluso que ese móvil lo tenga encendido únicamente durante el horario y exclusivamente para asuntos laborales?

Según comenta Juan Blanco de Cisco, con las velocidades actuales de internet y la capacidad de la tecnología actual, están por delante del uso que hacemos de ella. Lo que falta es la imaginación para utilizarla, porque a veces cuesta trabajo entender que tenemos unas capacidades tecnológicas que nos podrían dotar de unas ventajas competitivas que, en muchos casos, no estamos utilizando y con ello mejorar nuestra productividad.

El problema es que el uso de estas capacidades tecnológicas muchas veces va en contra del establishment, y cuando hablamos, por ejemplo, de telefonía de Voz sobre IP, en Europa, el negocio de la voz actualmente está basado en tiempo y distancia, cuanto más tiempo hablo más pago, cuanto más lejos más pago. Sin embargo, el coste de mandar un correo electrónico a mi vecino de abajo cuesta igual que mandarlo a Australia.

Hay intereses económicos muy poderosos, entendiendo que el negocio de la voz tradicional supone el 80% del volumen de negocio de una operadora telefónica tradicional.

Diríamos que actualmente, con las tecnologías de la información, tenemos a nuestra disposición herramientas de customer intelligence o la economía de la atención, el poder de análisis sobre extracción de datos, el comportamiento del cliente y la red social. Ofrecer lo adecuado en el momento oportuno es customer intelligence.

Francisco José García Higuera
Administrador de Fincas de Sevilla

Fruto del Convenio de Colaboración del CGCAFE con Editorial Sepin, son éstas páginas, dónde el departamento jurídico de Sepin analiza determinadas sentencias y responde a las consultas de los profesionales.



SENTENCIAS

Para el inicio del cómputo del plazo de la acción de impugnación se debe probar el conocimiento del acuerdo y no su mera existencia .

**TS, Sala Primera, de lo Civil, 938/2008, de 22 de diciembre
 SP/SENT/441801**

La interpretación jurisprudencial del concepto de notificación fehaciente del acuerdo al copropietario ausente, que estableció el artículo 16 LPH en la redacción de 1990 , se ha reflejado en gran medida en la actual regulación de la LPH, por lo cual resulta aplicable la jurisprudencia según la cual para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación es

«Para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación, es necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial»

necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial.

Posibilidad de modificar el Título vía judicial si la oposición de un comunero es considerada abuso de derecho.

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, 1158/2008, de 19 de diciembre
 SP/SENT/437588**

En divergencia con la sentencia dictada en apelación, que no contiene argumentación alguna sobre el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal , en que se fundamenta la acción ejercitada en la demanda, esta Sala considera como doctrina jurisprudencial, respecto a la modificación del Título constitutivo de un edificio regido por dicha Ley, que el cambio se produzca por la vía judicial, si la oposición es considerada como un acto de abuso del derecho o de ejercicio antisocial del mismo, como ocurre en el caso debatido donde la petición para la división de la parte de que es propietario el actor se rebate por el demandado sin fundamento mediante argumentos sin entidad suficiente para ello, que se integran en la doctrina de esta Sala sobre el abuso del derecho.



CONSULTAS

Nombramiento de cargos por la promotora. SP/CONS/64007

El hecho de que, una vez declarada la escritura de división horizontal, se constituya la Comunidad en Junta a la que sólo asiste la promotora como dueña única no tiene mayor importancia porque, en realidad, la constitución legal estaba ya formalizada desde que se inscribe en el Registro el citado título.

También en principio son legales los acuerdos relativos a nombramientos de Presidente (el propio promotor, que se su-

«Si el cese del Administrador se hace sin motivo alguno objetivo, podrá llevar la correspondiente indemnización si no ha cumplido el año, que es el plazo normal que establece el art. 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal»

pone seguirá teniendo algún piso o local a su nombre) y una entidad de administración, pero estas decisiones pueden ser impugnadas una vez conocidas por las personas que adquieren su propiedad. Pero, sobre todo, existe la capacidad de convocar Junta, con la cuarta parte de propietarios o el 25% de las cuotas, tomando las decisiones correspondientes en orden a nuevos nombramientos de Presidente y administrador.

Evidentemente, si el cese del administrador se hace sin motivo alguno objetivo podrá llevar la correspondiente indemnización si no ha cumplido el año, que es el plazo normal que establece el art. 13.7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Renuncia a obtener un trastero en una zona común hace 28 años. SP/CONS/65085

En nuestra opinión, aquellos que renunciaron en su momento a los trasteros que se construyeron en una zona común -hace 28 años- no pueden ahora exigir nada al respecto, pues sus propios actos les vinculan.

Por ello, los pisos que sí gozan de trastero lo hacen como un complemento de cada vivienda, no a título personal, derecho que pasa a quien compra el mismo, sin que la propietaria renunciante en su momento tenga preferencia para su ocupación.

«Aquellos que renunciaron en su momento a los trasteros que se construyeron en una zona común -hace 28 años- no pueden ahora exigir nada al respecto, pues sus propios actos les vinculan»

Corte de servicios a los morosos amparado en los Estatutos. SP/CONS/64866

Las reglas estatutarias no pueden ser contrarias a la propia Ley y no podrán ser aplicadas en contra de lo dispuesto en la misma como establece la Disposición Transitoria Primera de la LPH actual.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que en dicha Ley de Propiedad Horizontal se establece un camino para reclamar a los morosos (art. 21), no cabe que un Estatuto permita el corte de servicios, considerando que tomar esta decisión puede traer responsabilidad penal al Presidente o a quien dé las ordenes pertinentes.

En definitiva, consideramos que las normas del Estatuto que permiten el corte de servicios a los morosos son contrarias a la Ley y que no tienen aplicación alguna.

«No cabe que un Estatuto permita el corte de servicios, considerando que tomar esta decisión puede traer responsabilidad penal al presidente o a quien dé las ordenes pertinentes»

Actividades molestas por terraza del bar colocada fuera del local. SP/CONS/64725

En cuanto a la titularidad de la zona, hay que comprobar las mediciones de la finca que consten en el Registro de la Propiedad, para determinar si la terraza se monta en zona privada o pública. En el primer caso, la Comunidad puede llevar a cabo la acción correspondiente para reivindicar el espacio como elemento común, sin que el hecho de tener Licencia Municipal merme para nada los derechos comunitarios. El juicio correspondiente es el ordinario, que es el que establece en exclusiva el art. 249.1.8.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por otra parte, sobre el problema de la actividad "molesta", la cuestión no es si presentar ahora o cuando se produzcan los hechos la demanda judicial (también proceso ordinario del citado art. 249.1.8.º LEC), sino de prueba de hechos ocurridos, es decir, acreditar que con frecuencia los ruidos y voces que supone la terraza superan con creces los niveles máximos que admiten las normas administrativas, de tal manera que es necesario disponer de denuncias ante la policía municipal y nacional y actas que acrediten estos hechos, pues en otro caso es difícil obtener éxito por la vía del art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Finalmente, decir que la realidad es que, si realmente las actividades son molestas para el vecindario, bastaría con la denuncia al Ayuntamiento para la oportuna clausura.

Fruto del convenio de colaboración del CGCAFE con QUANTOR GRUPO EDITORIAL, son las actuales páginas de legislación, jurisprudencia y consultas, dónde se analizan las más importantes y recientes novedades jurisprudenciales y legislativas, además de contestar a las consultas realizadas por los administradores de fincas.

[Quantor]
administración
de fincas

SENTENCIAS

Modificación judicial del Título Constitutivo ante una oposición in fundada.

Sentencia del TS de 19 de diciembre de 2008 QJ 2008/234524

Estima el TS el presente recurso de casación en relación a la cuestión de interés casacional contra la sentencia que, revocando la de instancia rechazó la pretensión del propietario demandante - contra el otro copropietario demandado- dirigida a obtener la autorización para la división de la finca de su propiedad en las dos que describe, de modo que los anejos de la vivienda queden como finca registral independiente, y a las dos fincas resultantes de la división se asignen las cuotas de participación correspondientes.

Reconoce la Sala que la pretensión ejercitada por el recurrente no consiste en la "actio comuni dividundo" referida a un edificio en régimen de propiedad horizontal, sino la división jurídica de un elemento privativo mediante la configuración de sus anejos como finca independiente ex art. 8 LPH. Señala que la postura del demandado -sin consentir la división- carece de fundamento y determina un ejercicio abusivo de los derechos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal sobre la cuestión, que admite amparo en la vía judicial, resultando evidente la concurrencia de los presupuestos necesarios para la aplicación de la doctrina de abuso del derecho al supuesto del debate.

Considera como doctrina jurisprudencial, respecto a la modificación del Título Constitutivo de un edificio regido por la LPH, que resulta posible que el cambio se produzca por la vía judicial, si la oposición es considerada como un acto de abuso del derecho o de ejercicio antisocial del mismo, como

ocurre en el caso debatido donde la petición para la división de la parte de que es propietario el actor se rebate por el demandado sin fundamento mediante argumentos sin entidad suficiente para ello, que se integran en la doctrina de esta Sala sobre el abuso del derecho.

Obligación de todos los copropietarios a contribuir a los gastos de instalación de un ascensor.

Sentencia del TS de 18 de diciembre de 2008 QJ 2008/234518

El TS desestima recurso de casación en cuestión referente a la instalación de un ascensor en un edificio comunitario. La sala afirma que el acuerdo validamente adoptado conforme al artículo 17, regla 1ª LPH, obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación ha de efectuarse de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada (artículo 3 del Código Civil), y las normas sobre la construcción exigen su existencia cuando en un edificio se elevan tres o más plantas, cuyo presupuesto viene también impuesto por el mercado inmobiliario, y con referencia a fincas antiguas, aparte de satisfacer las necesidades de personas minusválidas, es un elemento esencial para la utilización de un edificio, que redunde en beneficio, sin excepción, de los propietarios de un inmueble, no solo a los efectos de las mentadas atenciones y del bienestar material, sino también porque incrementa el valor de los pisos o apartamentos y revaloriza la finca en su conjunto, y resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños.

Inexistencia de abuso de derecho de la Comunidad de Propietarios al oponerse a las obras por ejercer la legítima defensa de sus derechos legales.

Sentencia del TS de 28 de noviembre de 2008 2008/227735

El TS desestima el recurso de casación confirmando la sentencia impugnada que absolvió a la comunidad de propietarios de la condena a permitir al actor comunero la realización de las obras de canalización y acometida demandadas para su local, al entender la AP que afectaban a elementos comunes de la comunidad, siendo las obras principalmente en beneficio del comunero y de la empresa de servicios arrendataria del local, sin que la negativa de la Comunidad a la ejecución de esas obras constituya abuso de derecho sino legítima defensa de sus derechos legales.

Illegalidad de las obras realizadas en los patios de la Comunidad al carecer de autorización.

Sentencia del TS de 15 de diciembre de 2008 QJ 2008/234525

El TS estima el recurso de casación interpuesto por la actora en la instancia, contra la sentencia dictada por la AP que casa y anula, dictando otra por la que se estima la demanda interpuesta por la recurrente. La Sala declara contrarias a derecho las obras realizadas por los demandados en las fachadas interiores de los patios de la comunidad de propietarios, consistentes en la apertura de huecos y colocación de rejillas para la instalación de aparatos de aire acondicionado, mediante rotura de la fachada o muro común con la consiguiente alteración del mismo y sin la autorización necesaria de la actora.



¡PLANTEA TUS DUDAS!

Quantor Grupo Editorial responde a los administradores de fincas

Pregunta:

Una Comunidad de Propietarios está integrada por 10 viviendas y dos bajos o locales comerciales. La Comunidad tiene suscrito un seguro comunitario en el que no están incluidos los referidos bajos ¿Tienen dichos bajos la obligación de tener un seguro de incendio y daños a terceros? ¿Puede la comunidad obligar a los bajos a suscribir dicho seguro a nivel particular? ¿Puede la comunidad solicitar a los propietarios de los bajos una copia del recibo que acredite el pago de dichos seguros?

Respuesta:

La legislación no hace, ni hizo en su tradición legal, ninguna referencia a la obligatoriedad de que las comunidades de propietarios suscriban un seguro de responsabilidad civil. Como excepción a este carácter facultativo, en dos comunidades autónomas se establece la obligación para las comunidades de constituir un seguro de incendios y de daños a terceros, es decir, de responsabilidad civil.

Así, en la Comunidad Valenciana, el art. 30 de la Ley 8/2004 de Vivienda, incluido en el capítulo dedicado al uso y conservación de la vivienda, establece la obligatoriedad de que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros. Añadiendo que la comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble. En la Comunidad de Madrid, el art. 24 de la Ley 2/199 de medidas para la calidad de la edificación, establece que todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendio y daños a terceros, considerándolo el artículo 26 infracción muy grave la falta de suscripción de dichos seguros. Por último, en el caso de Galicia, el art. 53 de la Ley 4/2003 de Vivienda, incluye entre las infracciones graves, la falta de contratación del seguro de incendios en las viviendas de protección oficial o de las declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma.

Fuera de estos casos, no existe obligación de tener suscrito tal seguro. Ahora bien, hay que tener claro que tal obligación es de la comunidad, no de los propietarios considerados a título privativo en sus locales, y que tal seguro se refiere sólo a elementos comunes y no privativos.

Y en cuanto a:

- ¿Tienen los bajos la obligación de tener un seguro de incendio y daños a terceros? Como regla general, no existirá tal obligación a título privativo.
- ¿Puede la comunidad obligar a los bajos a suscribir dicho

seguro a nivel particular?

La comunidad no puede obligar a los bajos a tener tal seguro a nivel particular.

- ¿Puede la comunidad solicitar a los propietarios de los bajos una copia del recibo que acredite el pago de dichos seguros?

La comunidad no tiene derecho reconocido en la Ley como para exigir que se le haga entrega del recibo que acredite el pago de dichos seguros si los hubiera.

Pregunta:

En un garaje comunitario de una comunidad, ¿qué se puede hacer frente a los vecinos u otras personas que se dedican a rallar los coches y a robar cosas?

Respuesta:

Además de realizar las oportunas denuncias ante la policía nacional, policía municipal o, directamente, en el Juez de Guardia, la única forma de controlar la seguridad es o contratar un servicio de vigilancia o la instalación de cámaras de seguridad.

La reforma de la LPH, por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la LPH, establece legislativamente la novedad de permitir que pueda adoptarse con 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, el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos (art. 17.1 LPH).

Además, se contempla el sistema de obtención del voto presunto para la adopción de estos acuerdos, considerando favorable el voto de los propietarios ausentes si se cumplen las

condiciones previstas en art. 17.1 LP.

A nuestro juicio, la instalación de un sistema de cámaras de vigilancia del garaje tendría esta naturaleza. Es decir, la aprobación de una vigilancia de estas características es uno de los supuestos incluido en el art. 17.1 LP que indica que "el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá 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". Así las cosas, será exigible esta mayoría de 3/5 partes de votos y cuotas.

«La legislación no hace ninguna referencia a la obligatoriedad de que las comunidades de propietarios suscriban un seguro de responsabilidad civil»

ENCICLOPEDIA DE DICCIONARIOS BÁSICOS

Redacción La Ley, 2008

p.v.p. (con IVA) 95,00 € 1516 páginas



Esta obra ofrece una amplia selección de escritos y modelos procesales referidos a todas las materias del Derecho, proporcionando la herramienta imprescindible para afrontar los trámites y obligaciones legales más habituales de una forma rápida y sencilla.

Para la versión en papel se han seleccionado más de 300 formularios, procurando que todas las materias tengan alguno. En el CD-

Rom se recopilan cerca de mil formularios editables, organizados en un completo índice de conceptos jurídicos o voces, que sistematiza y recoge los conceptos más relevantes y significativos de cada rama del Derecho y los ordena alfabéticamente.

SUMMA DE PROBÁTICA CIVIL. COMO PROBAR LOS HECHOS EN EL PROCESO CIVIL

Luis Muñoz Sabaté, 2008

p.v.p. (con IVA) 76 € 704 páginas



En esta obra se hace realidad la vieja aspiración de los juristas prácticos de disponer de una tópica o código indiciario, clasificado por *thema probandi* que facilitase enormemente su técnica probatoria. Se trata de la vertiente praxiológica de una semiótica judicial o ciencia de los signos que conviene a la factualidad del derecho, de un modo muy semejante como la medicina, tantas veces emparejada con el derecho precisamente en este campo, dispone de una semiología médica o ciencia en los síntomas.

MANUAL DE DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN

Coordinadora: Susana San Cristobal Reales, 2008

p.v.p. (con IVA) 125,00€ 1288 páginas



Estudio práctico del derecho urbanístico e inmobiliario desde muy diferentes planos, propiedad horizontal, la expropiación, los delitos relacionados con la ordenación del territorio, las licencias de obra o los aspectos fiscales.

LA REFORMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL. ESTUDIO SISTEMÁTICO DE LA LEY 40/2007 DE 4 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL

Director: José Luis Monereo Pérez, 2008

p.v.p. (con IVA) 181,17€ 560 páginas



Las denominadas medidas de política social han ido implementándose legislativamente sin haber realizado un plan previo definido, hasta que las transformaciones sociales han impulsado que ello se lleve a cabo de modo más racional y ordenado, más planificado. Esto es lo que supuso el Pacto de Toledo de 1995, así como su renovación del año 2003 y los sucesivos acuerdos de desarrollo, reflejo de la concertación social y política, el último de los cuales se firmó por el Gobierno y los agentes sociales en julio de 2006. Todos ellos representaron una programación consensuada de las medidas de racionalización del Sistema de Seguridad Social y de su eje, el sistema de pensiones, hasta llegar a la Ley 40/2007, recientemente publicada.

PRÁCTICUM CONTABLE

Juan Carlos De Margarida Sanz, 2009

p.v.p. (con IVA) 49,92 € 754 páginas



Para los profesionales contables, el objetivo prioritario de este libro es disponer de un manual que les resuelvan –de una manera rápida y eficaz– las dudas que vayan surgiendo en el día a día de su actividad profesional. Respecto a los estudiantes que empiezan a conocer las normas contables, este manual les ayudará, de forma progresiva, a adquirir los conocimientos necesarios para llevar a cabo o analizar una contabilidad de empresa (gran empresa o pyme).

Esta obra plantea y resuelve más de 150 supuestos prácticos que profundizan en la casuística contable y analizan todos los casos posibles de cada una de las áreas contables.

Incluye un bloque con más de 180 preguntas y respuestas y un índice de voces que permite localizar cualquier concepto.

APLICACIÓN PRÁCTICA DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS Y CRITERIOS CONTABLES ESPECÍFICOS PARA MICROEMPRESAS

Rafael Vañó Esteban, 2008

p.v.p. (con IVA) 41,60 € 362 páginas



Un libro eminentemente práctico en el que se exponen –una a una– las normas de valoración del nuevo PGC pymes, desarrollándose con numerosos ejemplos prácticos que facilitan su comprensión y resuelven de manera clara y precisa los problemas que plantea la contabilidad de este tipo de empresas: inmovilizado, leasing, compras y otros gastos, ventas y otros ingresos, existencias, préstamos, créditos, efectos comerciales, clientes, proveedores, acreedores, deudores, moneda extranjera, nóminas y también el Impuesto sobre Sociedades y el IVA, materias en las que el autor es especialista.

ANÁLISIS PRÁCTICO DE LA COTIZACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

Antonio Benavides Vico, 2009

p.v.p. (con IVA) 59,80 € 442 páginas



En el régimen jurídico de la cotización a la Seguridad Social confluye una variada y compleja normativa –tanto laboral como de Seguridad Social y tributaria– que regula la determinación de la base de cotización, las percepciones computables y no computables, la valoración de los salarios en especie y las bonificaciones y reducciones. Junto a ello, la propia dinámica de las múltiples situaciones de incidencia que se pueden producir hacen intervenir innumerables variables que es preciso abordar con sus respectivas especialidades (tiempo parcial, ausencias injustificadas, incapacidad temporal, maternidad, pluriempleo, huelga, expedientes de regulación de empleo, etc.), situaciones que motivan la necesidad de aplicar normas y elementos de gestión específicos dada la complejidad de la cotización en estas situaciones.



CÓMO IMPLANTAR E INTEGRAR LA PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN LA EMPRESA

Javier Cassini Gómez de Cádiz, 4ª edición (marzo 2009)
p.v.p. (con IVA) 42,64 € 372 páginas



Este manual dispone de una serie de protocolos o procedimientos a seguir en las principales áreas que abarca la prevención de riesgos laborales (formación, medicina del trabajo, evaluación de riesgos, planificación de la actividad preventiva, etc.). Trata de ser una herramienta para que esa integración pueda ser realidad, sin que suponga un proceso de grandes cambios en la empresa, así como para que el técnico de prevención disponga de una guía secuencial de fácil uso que le

oriente en el proceso de integración e implantación.

El manual contiene un CD-ROM que incluye la documentación de consulta más útil –normativa y formularios– para cada uno de los procedimientos descritos en su contenido.

COMUNIDADES DE VECINOS

José Manuel Martín Bernal, 2009
p.v.p. (con IVA) 49,00 € 412 páginas



No están sobradas las monografías jurídicas que se refieran a estudios comparativos y concordados entre distintas normativas (también ahora con doctrinas y jurisprudencia...) como acontece en el presente caso entre Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio y Ley 5/2006, de 10 de mayo reguladora del régimen jurídico de la Propiedad Horizontal en Cataluña. Se enriquecen así en el presente estudio recíprocamente ambas leyes, introduciéndose

además en Ley 5/2006 las denominadas Propiedad Horizontal Simple, Compleja y por Parcelas que omite Ley 21-7-1960 y estableciendo además derogaciones importantes sobre esta última ley.

MEMENTO URBANISMO 2009

Ediciones Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 131,14 € 1920 páginas



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

En el Memento se aborda tanto la normativa estatal como la dictada por cada una de las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias, precisando cuál es la norma de aplicación directa en cada caso y cuál debe aplicarse de forma supletoria.

FORMULARIOS URBANISMO 2009

Ediciones Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 98,28 € 2400 páginas



Los Formularios Prácticos Urbanismo 2009 le ofrecen al instante todos los documentos necesarios para tramitar con eficacia sus asuntos en el ámbito Inmobiliario y urbanístico (contratos, convenios, gestión, urbanización. Etc.).

No le presentan un simple modelo, le ofrecen todos los elementos necesarios para que escoja la mejor opción en cada caso. Notas informativas le aportan toda la información necesaria para que redacte cada documento con total seguridad.

MEMENTO VIVIENDA PROTEGIDA 2009-2010

Ediciones Francis Lefebvre
p.v.p. (con IVA) 82,16€ 660 páginas

El presente Memento es una herramienta útil de trabajo dentro de la compleja y abundante normativa que regula las medidas de protección pública a la vivienda.

Por un lado se analiza el Plan Estatal de Vivienda vigente y las normas de los planes anteriores que resultan de aplicación. Por otro se exponen los planes de vivienda y otras normas que configuran el régimen jurídico de la vivienda protegida en cada una de las Comunidades Autónomas. En definitiva, una obra que garantiza respuestas claras y precisas sobre todas las cuestiones jurídicas relacionadas con la vivienda protegida, y que clarifica en cada caso concreto qué normativa (estatal o autonómica) debe aplicarse de forma directa y cuál de forma supletoria.



MANUAL PRÁCTICO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y SU ADMINISTRACIÓN

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

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



MANUAL PRÁCTICO DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Francisco Javier García Gil y Luis Ángel García Nicolás, 2006
p.v.p. (con IVA) 44 € 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 (compra-venta de viviendas, arrendamientos, permuta, etc. Registro de la Propiedad. Supuestos prácticos. Formularios.



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 € 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.



COMENTARIOS A LA LEY ESTATAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Juan Ventura Fuentes Lojo, Alejandro Fuentes-Lojo Las-tres, Bufete Fuentes-Lojo, 2009

p.v.p. lanzamiento hasta 31.05.2009 (con IVA) 220,00 €

p.v.p. a partir 01.06.2009 (con IVA) 260,00 € 2040 páginas



La sistemática de la obra es la utilizada habitualmente por el autor, que analiza y comenta artículo por artículo el texto legal vigente, el anterior si lo hubiere, las diferencias entrambos, las concordancias y un amplísimo comentario sobre la problemática surgida, todo ello poniendo rigurosamente al día la doctrina y la jurisprudencia. La obra incluye unos exhaustivos índices bibliográfico, alfabético y sistemático, además de un CD dedicado a los formularios y a la legislación de aplicación.

formularios y a la legislación de aplicación.

LA PRUEBA PERICIAL

Xavier Abel y X. i Picó (Director), 2009

p.v.p. (con IVA) 59,00 € 586 páginas



La presente obra sobre la prueba pericial es el tercero de los títulos de la serie "Estudios prácticos sobre los medios de prueba", dentro de la Colección de Formación Continua de la Facultad de Derecho ESADE-URL, que tiene por objeto analizar cuestiones controvertidas sobre los distintos medios probatorios civiles en la práctica de los Juzgados y Tribunales, y aportar soluciones concretas a las mismas. Es igualmente la primera de las publicadas desde

la constitución del Instituto de Probática y Derecho Probatorio de la Facultad de Derecho ESADE-URL, institución académica que tiene entre sus finalidades promover la investigación en materias relacionadas con la probática y el derecho probatorio.

ANÁLISIS PRÁCTICO DEL JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

Mª José Achón Bruñén, 2007

p.v.p. (con IVA) 40,00 € 330 páginas



En la presente monografía, la autora, lejos de limitarse a reproducir con algún que otro comentario, la regulación legal sobre esta materia, realiza un estudio pormenorizado de todos y cada uno de los problemas que este procedimiento plantea, aportando soluciones útiles a cuestiones que la ley silencia o que contempla de manera deficiente y analizando los criterios, no siempre pacíficos, que la jurisprudencia mantiene al respecto.



LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

5ª ed. 2008. J. L. Gil Ibáñez.

256 páginas • 44€

Recoge la doctrina emanada del TS en la interpretación de los artículos de la Ley. Todo ello en un texto concordado y anotado en lo que resulta necesario, seguido de una amplia serie de normas complementarias y de un detallado índice analítico del texto legal.



ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

9ª ed. 2009

L.R. Puerta Luis, A. Salas Carceller, E. López Legido.

984 páginas • 90€

Comentarios. Jurisprudencia. Legislación complementaria e Índice analítico



ESTRATEGIA DE ORATORIA PRÁCTICA PARA ABOGADOS

6ª ed. 2009 Julio García Ramírez

184 páginas • 40€

Cómo hablar eficazmente en el proceso civil, penal, laboral, ante el Tribunal del Jurado y juntas de comunidades de propietarios. Incluye CD-ROM. Guías de ayuda para la exposición oral del alegato.



LEY CONCURSAL Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

3ª ed. 2008.

J.M. Suárez Robledano, M. A. Gómez Gil, R. Márquez Carrasco, M.A. Gómez Lucas.

576 páginas • 50€

Comentarios, jurisprudencia, concordancias. Doctrina e índice analítico.

PETICIÓN DE LIBROS: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

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%.

De acuerdo con la legislación vigente, los pedidos cursados desde Canarias, Ceuta y Melilla, tendrán que descontar el 4% de I.V.A.

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

“Asesinato de una mariposa”

FERNANDO J. ÁLVAREZ PEREIRA

DOLORES LAGAR

La historia que nos cuenta “Asesinato de una mariposa”, de Fernando J. Álvarez Pereira (Tui, 1961), nos traslada hasta una calurosa noche de julio de 1970 en la que tiene lugar, en la ciudad de Vigo, la inauguración de la Torre Toralla, edificio levantado a mayor gloria del Gobernador Civil y Jefe Provincial del Movimiento en cuyo último piso tiene éste su nueva residencia. Durante la fiesta de inauguración y mientras los ilustres invitados presencian extasiados la tirada de fuegos artificiales desde la terraza, en la biblioteca es asesinado el Gobernador, su guardaespaldas y un oscuro personaje de los bajos fondos de la ciudad. El asesino es el propio sobrino del Gobernador que, tras ser sorprendido por los invitados a punto de cometer un cuarto asesinato, logra huir del lugar tomando al alcalde como rehén.

Así arranca una historia que nos irá descubriendo un oscuro submundo en el que se desarrolla una trama de intereses, traiciones y pasiones cuyas razones irán aflorando a lo largo de la novela hasta desembocar en un inesperado final.

“Asesinato de una mariposa” no es una aproximación histórica a una época, aunque se sirva de los elementos que la definieron para crear un ambiente muy concreto, ni pretende transmitir mensaje ni moraleja algunos, ni ser reflejo de una sociedad; simplemente se trata de una novela negra en la que se mezclan con acertado tino elementos ficticios y reales para crear una atmósfera de intriga que arrastra al lector desde el primer momento.

Esta es la segunda novela de Fernando J. Álvarez y con la que este autor se afianza en el mundo literario como un



Editorial Alfasur 2009.
400 páginas.
16,00 euros

gran narrador de historias sorprendentes en las que tan importante es lo que le sucede a los personajes como los personajes mismos.

EL AUTOR

Fernando J. Álvarez Pereira nació en 1961 en Tui (Pontevedra), ciudad asentada a orillas del Miño en el límite con Portugal y que, por tanto, participa de ese modo especial de entender la vida propio de los territorios fronterizos y que en esta novela se refleja de forma tan clara. Es Diplomado en Ciencias Empresariales y desarrolla su actividad profesional en la administración autonómica gallega. Pasó casi toda su infancia y juventud en Barcelona y Madrid, aunque finalmente se asentó en su ciudad natal donde actualmente reside.

Es un escritor vocacional, que no vive de la literatura, lo que le permite una libertad a la hora de crear que se refleja tanto en la temática como en el estilo de su todavía corta carrera literaria.

En 2001 publica su primera novela, “El Glorioso Bálano de Randufe”, con notable acogida entre los lectores y de la que se llevan vendidas tres ediciones. Su segunda novela, “Asesinato de una mariposa”, supone una incursión en el género de la novela negra que rompe con lo anteriormente escrito por Fernando J. Álvarez. Con un estilo ajustado a la dureza de la historia, una estructura narrativa muy elaborada y unos personajes forjados por las circunstancias de un momento histórico muy concreto, el autor nos sumerge en un juego de intrigas, amores y traiciones que componen un universo turbio e inquietante pero de singular atractivo para el lector.

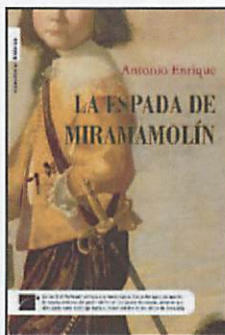
“La espada de Miramamolín”

ANTONIO ENRIQUE

DOLORES LAGAR

El personaje principal de esta novela histórica, don Carlos Fernando de Austria, hijo natural de Felipe IV y, por tanto, hermanastro de Carlos II «el hechizado», relata sus días desde el instante en que es enviado (exiliado, en realidad) a Guadix, con un acta de canonjía seglar por designación regia, en compañía de su hija, Mariana; ocasión ésta en la que el rey le regala la espada con que jugaban en la infancia, justo antes de su partida.

Con ayuda de imágenes, podremos analizar el fa-



moso cuadro de Las meninas, que tiene un importante lugar y significado en el relato. Esta es una novela de alta calidad, en la que los personajes, la documentación, el lenguaje y los escenarios están muy cuidados, como es habitual en Antonio Enrique. En definitiva, es una obra que rebasa la expectativa del entretenimiento para regalar-nos con el placer de la literatura.

Roca Editorial
18 €.